

G E M E I N D E A M M E L L E N S E E

BEBAUUNGSPLAN
"WOHNEN AN DER HECHTSEESTRASSE"
im Ortsteil Saalow

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG
01. FEBRUAR 2021

Erstellung des Bebauungsplanes
und des städtebaulichen Konzepts

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekt Potsdam

www.pfrogner-stadtplaner.de

Naturschutzfachliche Begleitung

IRENE FIEDLER
Freie Landschaftsarchitektin Berlin

Artenschutzfachliche Begleitung

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNGEN
Dipl.-Ing. Frank Schulze Paulinenaue

INHALT

TEIL I	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	6
1	Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel.....	6
2	Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation	7
3	Übergeordnete Planungen.....	15
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	15
3.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung	15
3.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung	19
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0...	20
3.5	Flächennutzungsplan	21
4	Planung	22
4.1	Planungsentwicklung und städtebauliches Konzept.....	22
4.2	Wesentlicher Planinhalt	25
4.3	Begründung der Festsetzungen	26
TEIL II	UMWELTBERICHT (IN VORBEREITUNG)	39
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	39
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	40
1.b.1	Fachgesetze	40
1.b.2	Fachplanungen	49
1.b.3	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	50
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	51
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario).....	51
2.a.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	52
2.a.1.1	Biototypen.....	52
2.a.1.3	Gehölze	55
2.a.1.4	Fauna	57
2.a.1.4.1	Brutvögel	57
2.a.1.4.2	Rast- und Zugvögel	64
2.a.1.4.3	Säugetiere	64
2.a.1.4.4	Fledermäuse.....	65
2.a.1.4.5	Amphibien / Reptilien.....	66
2.a.1.4.6	Insekten	66
2.a.2	Schutzgut Fläche.....	68
2.a.3	Schutzgut Boden	71
2.a.4	Schutzgut Wasser	72
2.a.5	Schutzgut Klima / Luft.....	72
2.a.6	Landschaft und biologische Vielfalt	73
2.a.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	74

2.a.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	76
2.a.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	76
2.a.10	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	76
2.b	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	78
2.b.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	79
2.b.1.1	Biotoptypen.....	79
2.b.1.4	Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens.....	80
2.b.2	Schutzgut Fläche.....	91
2.b.3	Schutzgut Boden.....	91
2.b.4	Schutzgut Wasser.....	92
2.b.5	Schutzgut Klima / Luft.....	92
2.b.6	Landschaft und biologische Vielfalt.....	92
2.b.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	93
2.b.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	94
2.b.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	94
2.b.10	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB).....	96
2.b.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	98
2.b.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	99
2.b.13	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,.....	99
2.b.14	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	99
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder soweit möglich zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....	99
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	101
2.e	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.....	102
3	Zusätzliche Angaben.....	102
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren.....	102
3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	102
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	102
3.d	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	103
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	104
1	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur.....	104
2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	104
3	Soziale Auswirkungen.....	106
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	106
5.	Finanzielle Auswirkungen.....	106
5.1	Verfahrenskosten.....	106

5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	106
5.3	Grunderwerb.....	107
5.4	Planungsschaden	107
6	Bodenordnung.....	107
TEIL IV	VERFAHREN.....	108
1	Wahl des Aufstellungsverfahrens: Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.....	108
1	Aufstellungsbeschluss	109
TEIL V	ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	110
1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	110
2.	Abwägung der betroffenen Belange.....	110
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange.....	110
2.2	Abwägung der Umweltbelange	110
2.3	Abwägung der sozialen Belange	110
2.4	Abwägung ökonomischer Belange.....	110
TEIL VI	RECHTSGRUNDLAGEN.....	111
	BEBAUUNGSPLAN - TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	112

STÄDTEBAULICHES KONZEPT in den VARIANTEN 1 und 2 vom 01.02.2021 zum VOR-
ENTWURF DES BEBBAUUNGSPLANS 20-01 "WOHNEN AN DER HECHTSEESTRASSE"

FAUNISTISCHES GUTACHTEN und AFB zum B-Plan "Wohnen an der Hechtseestraße"
in der Gemeinde Am Mellensee OT Saalow in der Fassung Februar 2021

BIOTOPTYPENKARTIERUNG in der Fassung 11. Februar 2021

TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel

Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Hermon Projektentwicklungs GmbH als private Vorhabenträgerin hat die im Außenbereich liegenden Grundstücke (Flurstücke 219/9, 219/10, 219/11 und 219/12, Flur 3, Gemarkung Saalow) südlich der Hechtseestraße im Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee erworben und beabsichtigt diese mit Einfamilienhäusern zu bebauen.

Das Vorhaben ist im November 2019 mit der Gemeindeverwaltung Am Mellensee erörtert worden. Im Ergebnis der Erörterung wurde ein Planerfordernis festgestellt. Die bisher verfolgte Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat sich nicht als geeignet herausgestellt, die erforderliche sichere Erschließung zu erlangen. Deshalb ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB erörtert und schlussendlich auch eingeleitet worden.

Für die Erschließung des geplanten Wohnsiedlungsbereichs bieten sich eine öffentliche oder eine private Straßenverkehrsanlage an; Letztere in Verbindung mit einer grundbuchrechtlichen Eintragung von Dienstbarkeiten (Geh- Fahr und Leitungsrecht). Für die Erschließung sowie zur Sicherung vorhandener Anlagen der technischen Infrastruktur sind die südlich gelegenen Flurstücke 219/7 und 450 sowie das nördlich, an die Hechtseestraße anbindende Flurstück 219/2 der Flur 3, Gemarkung Saalow in ihrer städtebaulichen Lage zu bestimmen. Somit werden sie in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen auf den Flurstücken 219/2 und 219/5 der Flur 3, Gemarkung Saalow, (Grundstück Hechtseestraße Nr. 7 A) genießen zwar Bestandsschutz. Im Zuge der Planung von Wohnbaugrundstücken auf den südlich angrenzenden Freiflächen ist eine gesamträumliche städtebauliche Betrachtung notwendig. Auch sind in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Planungsziel

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauten, insbesondere von Einfamilienhäusern. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine private Straßenverkehrsanlage erfolgen. Dazu bedarf es einer Erschließungsplanung. Die äußere Erschließung soll über Anbindungen an die nördlich geführte Hechtseestraße und die südliche Mellenseestraße erfolgen, wobei im Planaufstellungsverfahren zu klären ist, inwieweit die südliche Anbindung für den Kfz-Verkehr geöffnet werden soll. Zur Erfüllung der Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Festsetzung örtlicher Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Mit der städtebaulichen Planung soll auch der Missstand beseitigt werden, dass das im nördlichen Plangebietsteil an der Hechtseestraße, auf den Flurstücken 219/2 und 219/5, der Flur 3 liegende Wohngrundstück eine gesicherte Erschließung erhält. Derzeit ist dieses Grundstück von der unmittelbaren Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsanlage durch ein schmales Grundstück anderer Eigentumsverhältnisse getrennt.

Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit weitere, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindliche und angrenzende Grundstücke über die neu zu errichtende innergebietsliche private Straßenverkehrsanlage erschlossen werden können oder auch sollen.

Für die Umweltbelange ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen. Mit einer faunistischen Kartierung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens soll das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht werden.

Große Teile westlich eines, das Plangebiet von Norden nach Süden querenden Weges sind ein Trockenrasenbiotop. Die am 23.01.2020 stattgefundene Begehung des Plangebietes mit einem Fachplanungsbüro hat das Trockenrasenbiotop bestätigt. Dieses ist gemäß § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Somit ist das Planverfahren mit seiner städtebaulichen Zielstellung nur zulässig, wenn in unmittelbarer Nähe neue gleichartige Biotopstrukturen angelegt werden können (Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 8 Abs. 3 BNatSchG).

2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" liegt im Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee. Diese zu großen Teilen dem Außenbereich angehörige Fläche wird

- im Norden von der Hechtseestraße,
- im Osten von den Einfamilienhausbebauungen des Siedlungszusammenhangs Saalow,
- im Westen von einer Naturbrache mit einem stehenden Gewässer und
- im Süden von der Mellenseestraße / Landesstraße (L) 79

begrenzt. Der ca. 0,75 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 219/2, 219/5, 219/7, 219/9 bis 219/12 und 450 der Flur 3 in der Gemarkung Saalow.

Eigentumsverhältnisse

Die in der Flur 3 in der Gemarkung Saalow liegenden Grundstücke des Plangebietes gehören drei verschiedenen Eigentümern:

Flurstücke 219/2 und 219/5	privates Eigentum (1)
Flurstücke 219/9 bis 219/12 und 450	privates Eigentum der Vorhabenträgerin (2)
Flurstück 219/7	privates Eigentum (3)

Angrenzende rechtsverbindliche Planungen

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20-10 "Wohnen an der Hechtseestraße" grenzen keine rechtsverbindlichen städtebaulichen Planungen und Satzungen an.

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet ist bis auf ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück unbebaut. Dieses aus den Flurstücken 219/2 und 219/5, der Flur 3 bestehende Wohngrundstück liegt im nördlichen Plangebietsteil an der Hechtseestraße, jedoch von dieser durch ein schmales Grundstück anderer Eigentumsverhältnisse getrennt. Insofern besteht für das Wohngrundstück keine gesicherte Erschließung.

Von der Hechtseestraße im Norden führt ein von einer Fahrzeugfahrspur geprägter unbefestigter Weg nach Süden zur Mellenseestraße. Die Freiflächen des Plangebietes sind u. a. von einem Trockenrasenbiotop geprägt.



Abb. 01 und 02 Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto und dem Liegenschaftskataster der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 04.12.2019, mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des aufzustellenden B-Plans "Wohnen an der Hechtseestraße" (rote Umgrenzung)

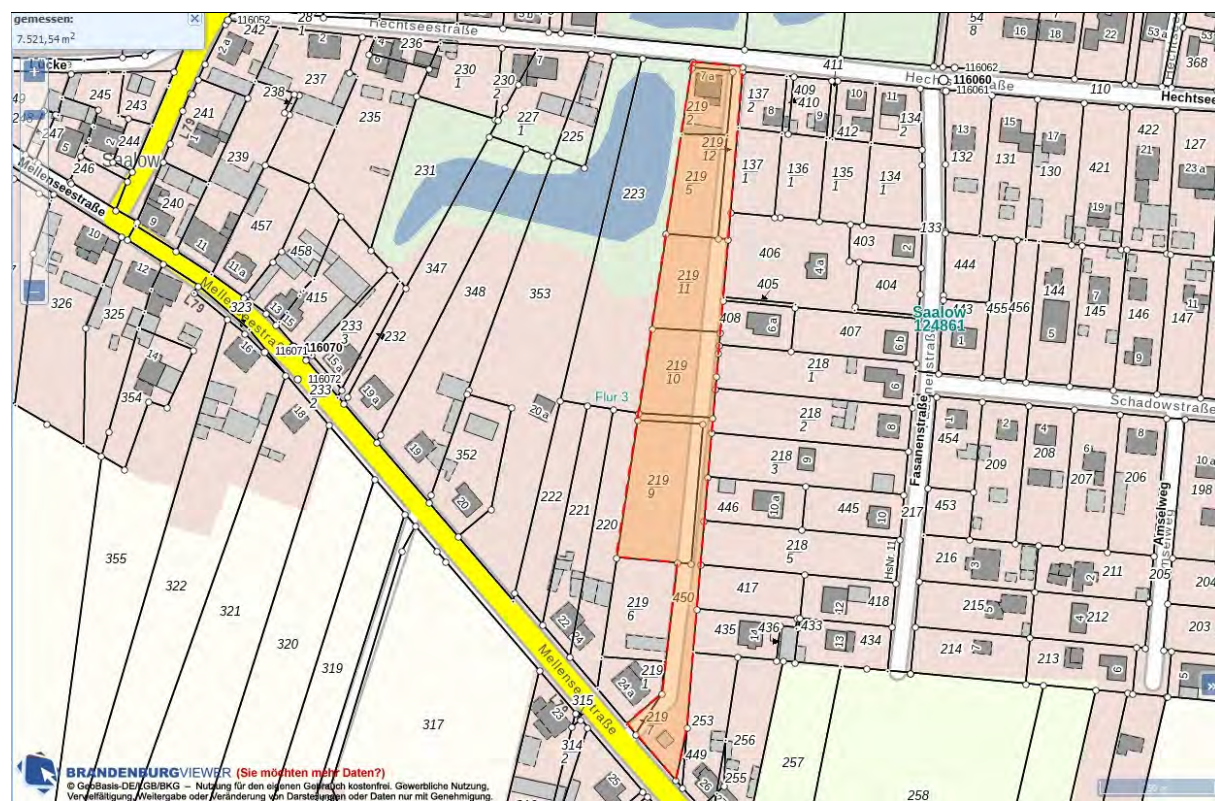




Abb. 03 Einmündungsbereich des Plangebietsmitte an der Mellenseestraße © Steffen Pfrogner 24.11.2020



Abb. 04 Blick von der Aufweitung des Plangebietes nach dem Wegegrundstück (Flurstück 450) nach Norden / zur Hechtseestraße © Steffen Pfrogner 24.11.2020



Abb. 05 Blick von der Plangebietsmitte nach Norden mit dem bebauten Wohngrundstück Hechtseestraße 7 A © Steffen Pfrogner 24.11.2020



Abb. 06 Blick von der Plangebietsmitte nach Norden / zur Hechtseestraße © Steffen Pfrogner 26.11.2019



Abb. 07 Blick von der Plangebietsmitte nach Norden zur Hechtseestraße

© Steffen Pfrogner 24.11.2020



Abb. 08 Blick von der westl. Plangebietsmitte nach Norden zur Hechtseestraße

© Steffen Pfrogner 24.11.2020

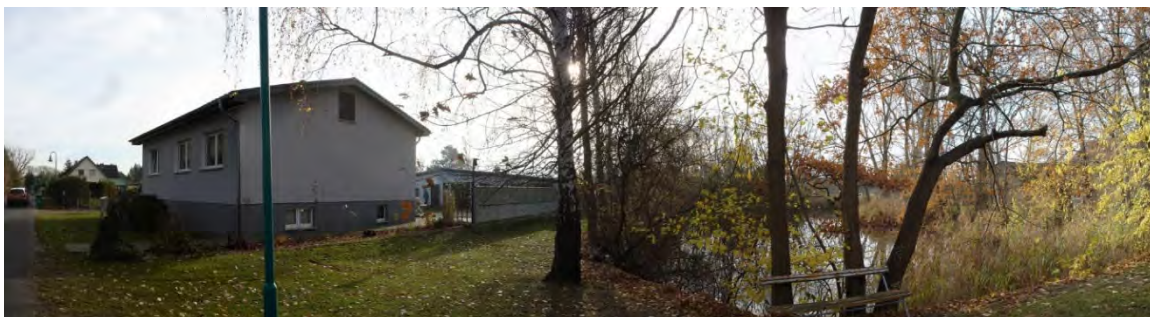


Abb. 09 Blick auf das Grundstück Hechtseestr. 7 A und angrenzenden Teich

© Steffen Pfrogner 24.11.2020



Abb. 10 Blick von der Hechtseestraße in Richtung Westen auf Grundstück 7 A

© Steffen Pfrogner 24.11.2020

Straßenverkehrsflächen und -anlagen

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird verkehrsseitig und tangierend im Norden von der gemeindlichen Hechtseestraße und im Süden von der Mellenseestraße, der Landesstraße (L) 79 erschlossen.

Der das Plangebiet tangierende Abschnitt der Landesstraße befindet sich straßenrechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt von Saalow. Somit wirken nicht die Anbauverbotsbestimmungen des § 24 Absatz 1 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG).

Mit dem weit östlichen des Plangebietes liegenden Ortseingangsschild beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit am Plangebiet 50 km/h. Eine andere Beschränkung ist nicht existent.

In der Mellenseestraße verläuft eine Buslinie des öffentlichen Personenverkehrs in der Relation Baruth - Wünsdorf - Zossen (Linie 706 der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH).

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee ist über zentrale öffentliche Anlagen der Dahme-Nuthe Wasser, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) an die Trinkwasservers- und Schmutzwasserentsorgung des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden angeschlossen.

Folgende in Betrieb befindliche Anlagen sind vorhanden:

Hechtseestraße	Abwasserdruckleitung in östlicher Fließrichtung (DS 125 x 7,4 PEHD)
	Abwasserkanal in westlicher Fließrichtung (250 STZ)
	Trinkwasserleitung (160 x 14,6 PEHD)
Mellenseestraße	Abwasserkanal in westlicher Fließrichtung (250 STZ)
	Trinkwasserleitung (PEHD d160)

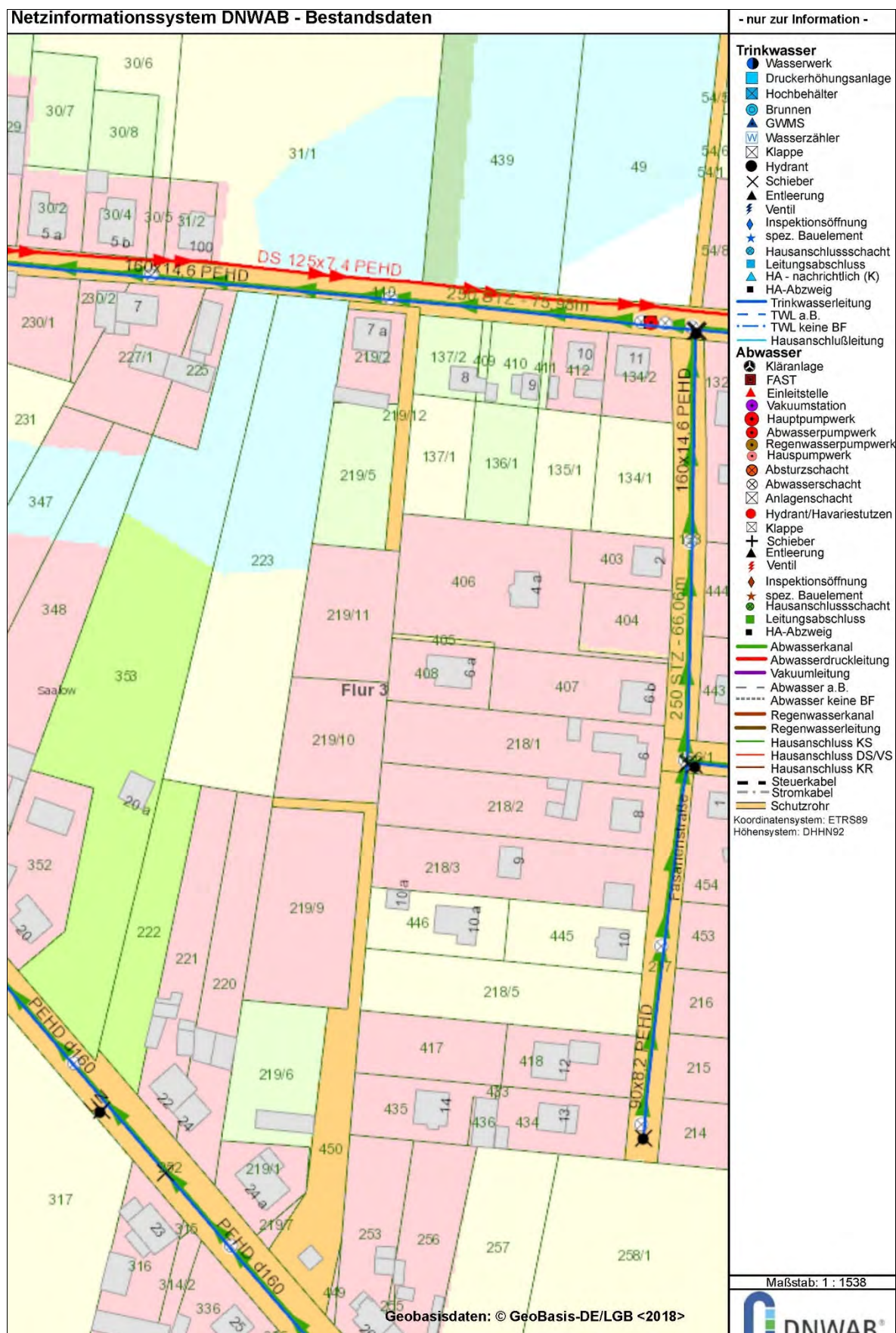


Abb. 11 Netzinformationssystem der Dahme-Nuthe Wasser, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB)

Löschwasserversorgung

Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine Löschwasserkonzeption zu erstellen. Dabei haben sich die zu Grunde gelegten Entnahmemengen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu richten. Innerhalb des südlichen Plangebietes befindet sich an der Mellenseestraße ein Löschbrunnen / Oberflurenahmestelle.

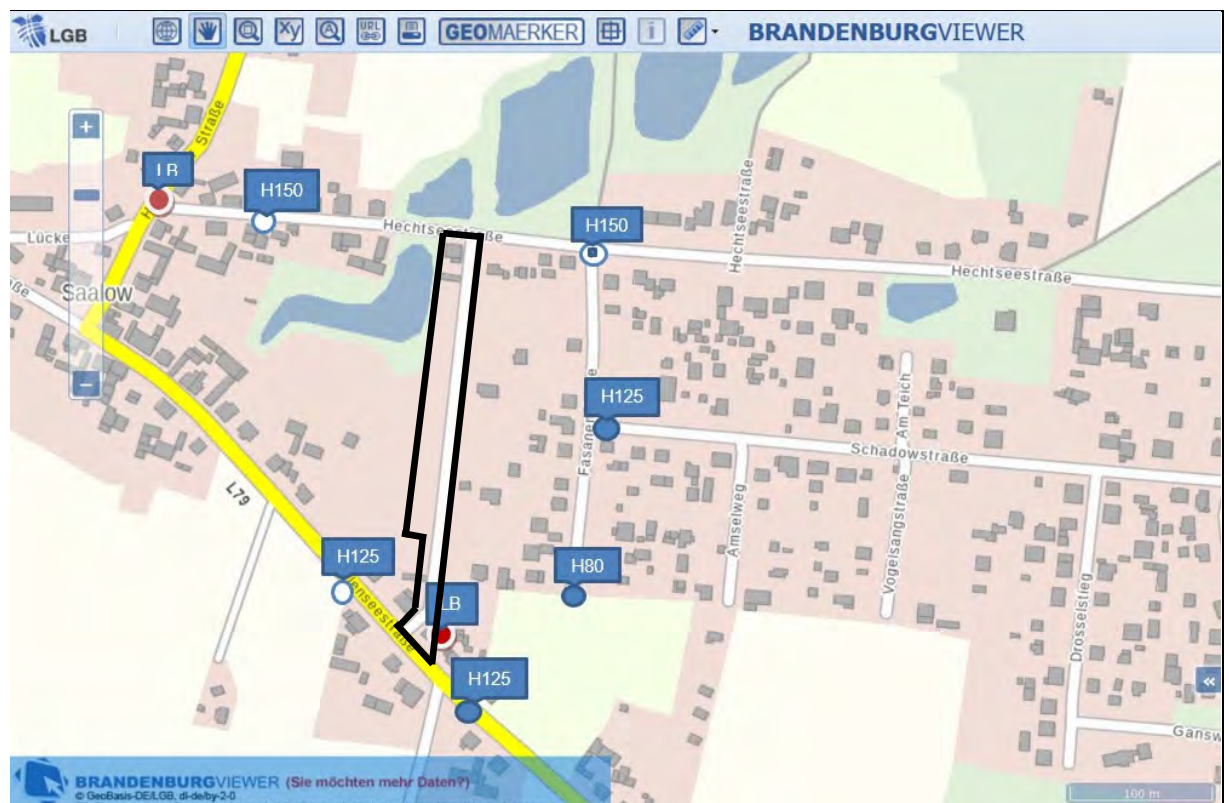


Abb. 12, 13 und 14

Einmündungsbereich des Plangebietes an der Mellenseestraße mit dem Löschbrunnen / Oberflurenahmestelle

© Steffen Pfrogner 24.11.2020

Auszug aus dem Brandenburgviewer mit Darstellung der Löschwasserbrunnen (LB) und der Hydranten () in der Umgebung des Plangebietes



Folgende Entfernungen der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Löschbrunnen zu den im Brandfall zu erreichenden Objekten sind ermittelt worden:

1. vom Löschbrunnen an der Mellenseestraße zum Bestandswohnhaus Hechtseestraße 7A: ca. 290 m
2. vom Löschbrunnen an der Horstfeler Straße / Hechtseestraße zum Bestandswohnhaus Hechtseestraße 7A: ca. 220 m

Die vorhandenen Hydranten dienen nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Dahme-Nuthe Wasser, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) und Gemeinde Am Mellensee nur zur Erstbrandbekämpfung.

Die beiden Löschbrunnen an der Mellenseestraße und an der Horstfeler Straße / Hechtseestraße gehören der Gemeinde und können dem Grundschutz dienen.

Elektroenergieversorgung

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist an das Mittel- und Niederspannung-Elektronetz der E.DIS AG, Regionalbereich Ost Brandenburg angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich an der Mellenseestraße ein Trafostation der E.DIS AG und die Trafostation "BHKW Saalow" für die ca. 1 km südlich am Rehagener Weg 6 gelegene Biogasanlage Saalow.

Die Anlagen der **Gasversorgung** werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ermittelt.

Die **Telekommunikationslinien** werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ermittelt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Auf Grund des Artikels 8 Absatz 4 in Verbindung mit Artikel 8 Absatz 3 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14) und Artikel 1 des Gesetzes zu dem Fünften Staatsvertrag vom 16. Februar 2011 über die Änderung des Landesplanungsvertrages und zur Änderung weiterer planungsrechtlicher Vorschriften vom 21. September 2011 (GVBl. I Nr. 21) hat die Landesregierung Brandenburg verordnet, dass der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 in einer Verordnung veröffentlicht wird. Diese Verordnung trat am 01. Juli 2019 in Kraft (GVBl. II, Nr. 35).

Mit dem Landesentwicklungsplan erfolgen die landesplanerischen Festlegungen in Grundsätzen und Zielen. Der Landesentwicklungsplan LEP HR trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird. Die Regelungen / Instrumente des LEP HR sind:

- Ziele der Raumordnung (beachtenspflichtig und in der Abwägung nicht mehr zugänglich)
- Grundsätze der Raumordnung (berücksichtigungspflichtig - als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen)

3.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009)¹ und der Landesplanungsvertrag enthalten die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der gemeinsamen Landesentwicklungspläne.

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne vollzogen. Neben dem LEP HR haben folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235),
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie
- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006.

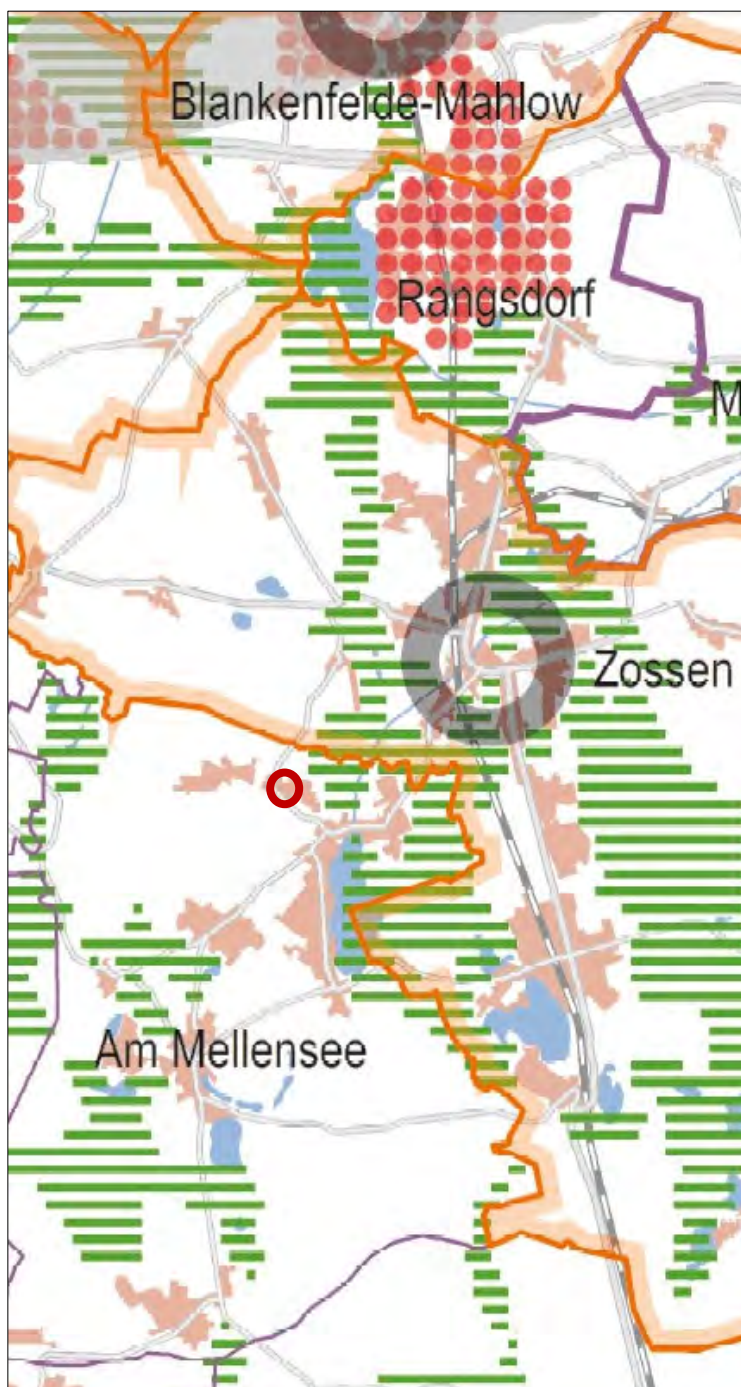
Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Aufgrund des hierarchischen Verhältnisses zwischen den hochstufigen Raumordnungsplänen und den Regionalplänen verdrängen Ziele und Grundsätze des höherrangigen Planes entgegenstehende Ziele und Grundsätze in Regionalplänen, soweit diese noch nicht an einen inzwischen geänderten oder später erlassenen landesweiten Raumordnungsplan angepasst sind.

Die Regelungen des Planes sind dahingehend differenziert, dass sie

- als **beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung** verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, oder
- als **berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung** Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Diese landesplanerischen Festlegungen werden mit "Z" für Ziel der Raumordnung und mit "G" für Grundsatz der Raumordnung bezeichnet.



Die Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des im Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee aufzustellenden Bebauungsplans keine flächenbezogenen Festsetzungen.

Die Gemeinde Am Mellensee hat

- keine zentralörtlichen Funktionen nach Ziel 3.6 LEP HR und
- keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung nach Ziel 5.6 LEP HR.

Der Siedlungsbereich des Ortsteils Saalow hat keinen Anteil am Freiraumverbund nach Ziel 6.2 LEP HR.

Abb. 14

Ausschnitt aus der Festlegungskarte der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019

mit Lokalisierung des Plangebietes (rote kreisförmige Umrandung)

Ziele der Raumordnung

In Ihrer Stellungnahme vom 31.03.2020 zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages hat die Gemeinsam Landeplanungsabteilung (GL) mitgeteilt, dass **die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.**

Die Gemeinde Am Mellensee plant die Entwicklung von ca. 0,6 ha Wohnsiedlungsfläche im Ortsteil Saalow. Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Ziel 5.2 LEP HR, Anschluss neuer Siedlungsflächen ¹
- Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR, Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1 ha/1.000 EW)²

Da das Plangebiet Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet von Saalow hat, steht die Planungsabsicht dem Ziel 5.2 LEP HR nicht entgegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im Rahmen der Innenentwicklung möglich. Aufgrund der Planung der Innenentwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-1 "Wohnen an der Hechtseestraße" von folgenden Zielen nicht betroffen:

- Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR, Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf
- Ziel 5.6 LEP HR, Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ³

1 LEP HR, Ziel (Z) 5.2 - Anschluss neuer Siedlungsflächen

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

2 LEP HR, Ziel (Z) 5.5 - Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

- (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
- (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.
- (3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

3 LEP HR, Ziel (Z) 5.6 - Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

- (1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.
- (2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
- (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

- Ziel 5.7 LEP HR, Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ⁴

Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 ⁵: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007 ⁶: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden
- Grundsatz 5.1 LEP HR ⁷: Innenentwicklung und Funktionsmischung;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR ⁸: Freiraumentwicklung

4 LEP HR, Ziel (Z) 5.7 - Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

5 Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 5 Abs. 1 bis 3

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte u. raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
- (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

6 Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 6 Abs. 2 und 3

- (2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

7 LEP HR, Grundsatz (G) 5.1 - Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu-geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

8 LEP HR, Grundsatz (G) 6.1 - Freiraumentwicklung

- (1) 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.

3.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - § 5 LEPro 2007

- zu (1) Der Grundsatz richtet die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche aus. Die Gemeinde Am Mellensee hat keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung und ist kein Zentraler Ort.
- zu (2) Dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird mit dem Bebauungsplan gefolgt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt unmittelbar an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Saalow an. Die Planaufstellung dient der Innenentwicklung im Ortsteil Saalow. Die städtebauliche Planung folgt der Ergänzung des baulichen Bestandes im vorhandenen Siedlungsbereich.
- zu (3) Der Bebauungsplan schließt unmittelbar an eine innerörtliche Haupteerschließungsstraße mit einer darauf verkehrenden Buslinie des Öffentlichen Personennahverkehrs an. Diese ist verknüpft mit den Regionalbahnhöfen des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg in Zossen, Wünsdorf und Baruth.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007

- zu (2) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine Inanspruchnahme und Zerschneidung des großräumigen Freiraums. Durch die räumliche Bündelung der Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Saalow werden bandartige Zerschneidungswirkungen vermieden.

Grundsatz zur Innenentwicklung und Funktionsmischung - 5.1 LEP H R

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung wird innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert.

Eine klimabedingte Erwärmung, insbesondere der dichter bebauten Ortsmitte von Saalow um die Mellenseestraße, die Lücke und die Horstfelder Straße herum ist mit der Planung nicht verbunden. Die Planung stärkt die Bedeutung des strukturell geeigneten Siedlungsschwerpunktes im Ortsteil Saalow.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - 6.1 LEP HR- Freiraumentwicklung

Die Hauptstadtregion zeichnet sich vor allem in den peripheren Teilräumen durch störungsarme, großräumig unzerschnittene Freiräume aus, die größer als 100 Quadratkilometer sind. Derartige Räume werden immer seltener. Sie sind in ihrer besonderen Bedeutung für die Freiraumsicherung und eine nachhaltige Raumentwicklung kaum wiederherstellbar und deshalb auch für künftige Generationen zu bewahren.

Bei der Entwicklung der neuen Siedlungsfläche im Ortsteil Saalow wird ein geringer Teil des räumlich vom Siedlungszusammenhang umschlossenen Freiraums in Anspruch genommen. Dieser Freiraum ist über den nordwestlich des Plangebietes liegenden Teich mit dem von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Freiraum nördlich der Hechtseestraße verbunden. Einseitige Belastungen und Überbeanspruchungen des Freiraumes, die seine Funktionsfähigkeit beeinträchtigen werden

soweit möglich vermeiden. Mit der Planung erfolgt keine Zerschneidung des Freiraumes, insbesondere der großräumig unzerschnittenen Freiräume, durch Infrastrukturtrassen. Die Multifunktionalität dieser innerörtlichen Freiraumfläche um den Teich bleibt weiterhin wirksam. Eine Gefährdung seiner Funktionsfähigkeit, insbesondere als Lebensraum für Tierarten. Ist nicht auszumachen.

3.4 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der von der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Am 05.07.2018 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt. Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a.

Mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen.

Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der aufzustellende Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Somit soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die künftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 29. Oktober 2020 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Anlass Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Maßgebend für die Festsetzung eines GSP ist in erster Linie das Vorhandensein der im LEP HR vorgegebenen 11 Ausstattungsmerkmale (u.a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, allgemeinmedizinische Versorgung, Kita, Jugendbetreuung, Altenpflege). Die Planungsstelle hat die Prüfung der Ausstattungskriterien vorgenommen und 31 Ortsteile ermittelt, die in Anwendung der Kriterien des LEP HR als Grundfunktionale Schwerpunkte festgesetzt werden.

Die GL hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havel-land-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

Nach der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee kein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (Ziel Grundfunktionale Schwerpunkte).

3.5 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans

- ein Wohnbaufläche,
- eine Markierung einer Altlast, Altlastenverdachtsfläche / einer geschlossenen Mülldeponie,
- am Rand des Plangebietes ein geschütztes Biotop und
- an der Mellenseestraße eine geschützte Allee

dar. Der aufzustellende Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

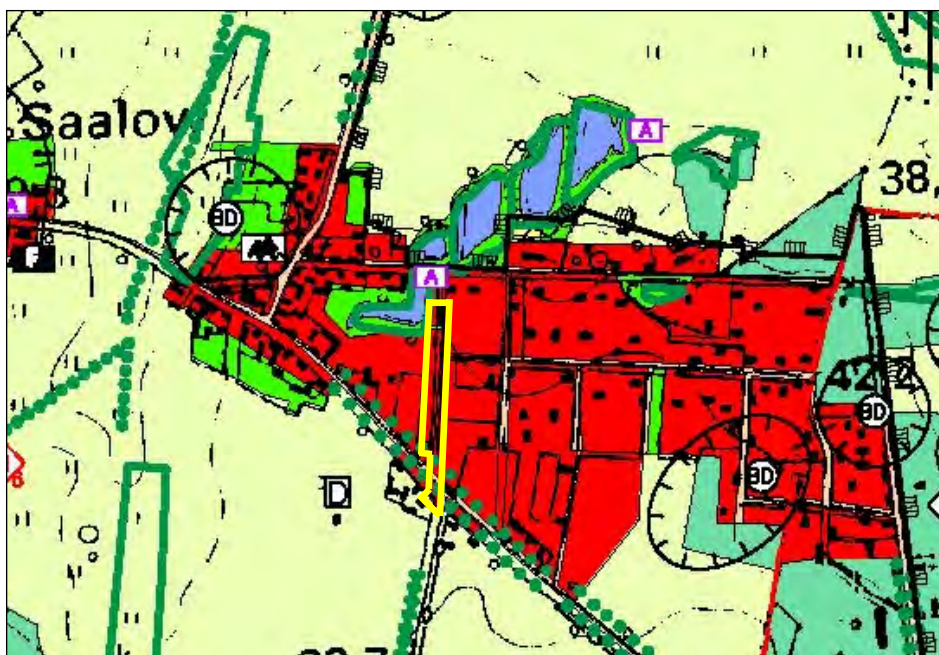


Abb. 15

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011)

mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestr." (gelbe Umgrenzung)

4 Planung

4.1 Planungsentwicklung und städtebauliches Konzept

Den ersten Überlegungen zur Entwicklung des Plangebietes ist eine durchgehende Erschließungsstraße zu Grunde gelegt worden. Aufgrund des schmalen, der Vorhabenträgerin gehörenden Grundstücksstreifens östlich des einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebauten Grundstückes an der Hechtseestraße bietet sich nur eine östlich im Plangebiet verlaufende Erschließungsachse an. An diese werden westlich die neuen ca. 560 bis 570 großen Wohnbaugrundstücke konzipiert.

Zur Diskussion sind zwei städtebauliche Varianten entworfen worden, die sich hauptsächlich in der Führung der neuen, von Norden nach Süden führenden Erschließungsstraße unterscheiden. Der Grad der Überbauung der zu entwickelnden Wohnbaugrundstücke orientiert sich am Bestand des umgebenden Siedlungsgebiets. Zum Schutz von Natur und Landschaft mit einem landschaftsbezogenen Übergang in den zum Teil naturbelassenden Bereich um das angrenzende Gewässer sollen die neuen Baugrundstücke entlang ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenze durch einen Pflanzstreifen mit Gehölzen begleitet werden. Somit kann eine Gliederung und Mindestbegrünung innerhalb der Siedlungsflächen sichergestellt werden.

Zu städtebaulichen Orientierung als auch aus Gründen des Klimaschutzes wird entlang der Erschließungsstraße in Verbindung mit einer Straßenentwässerungsmulde eine Baumreihe vorgesehen. Diese liegt bewusst an der westlichen Seite der Fahrbahn, um insbesondere der starken Sonnenstrahlung auf die versiegelten Flächen der Erschließungsstraße eine Schattenwirkung entgegenzustellen.

In Variante 1 durchzieht die Verkehrsfläche den gesamten Geltungsbereich in Nord-Südrichtung und bindet im Süden an die Mellenseestraße an. Der Einmündungsbereich der Verkehrsfläche wird hier beidseitig durch kleine private Grünflächen begleitet.

In Variante 2 mündet die Verkehrsfläche in einem Wendehammer. Eine fußläufige Anbindung an die Mellenseestraße wird innerhalb einer privaten Grünfläche sichergestellt, die sich ausgehend vom Wendehammer im Richtung Süden erstreckt.

Nachfolgende

Abb. 16 und 17 Städtebaulichen Konzept in den Varianten 1 und 2 vom 01.02.2021

STÄDTEBAULICHES KONZEPT Variante 1

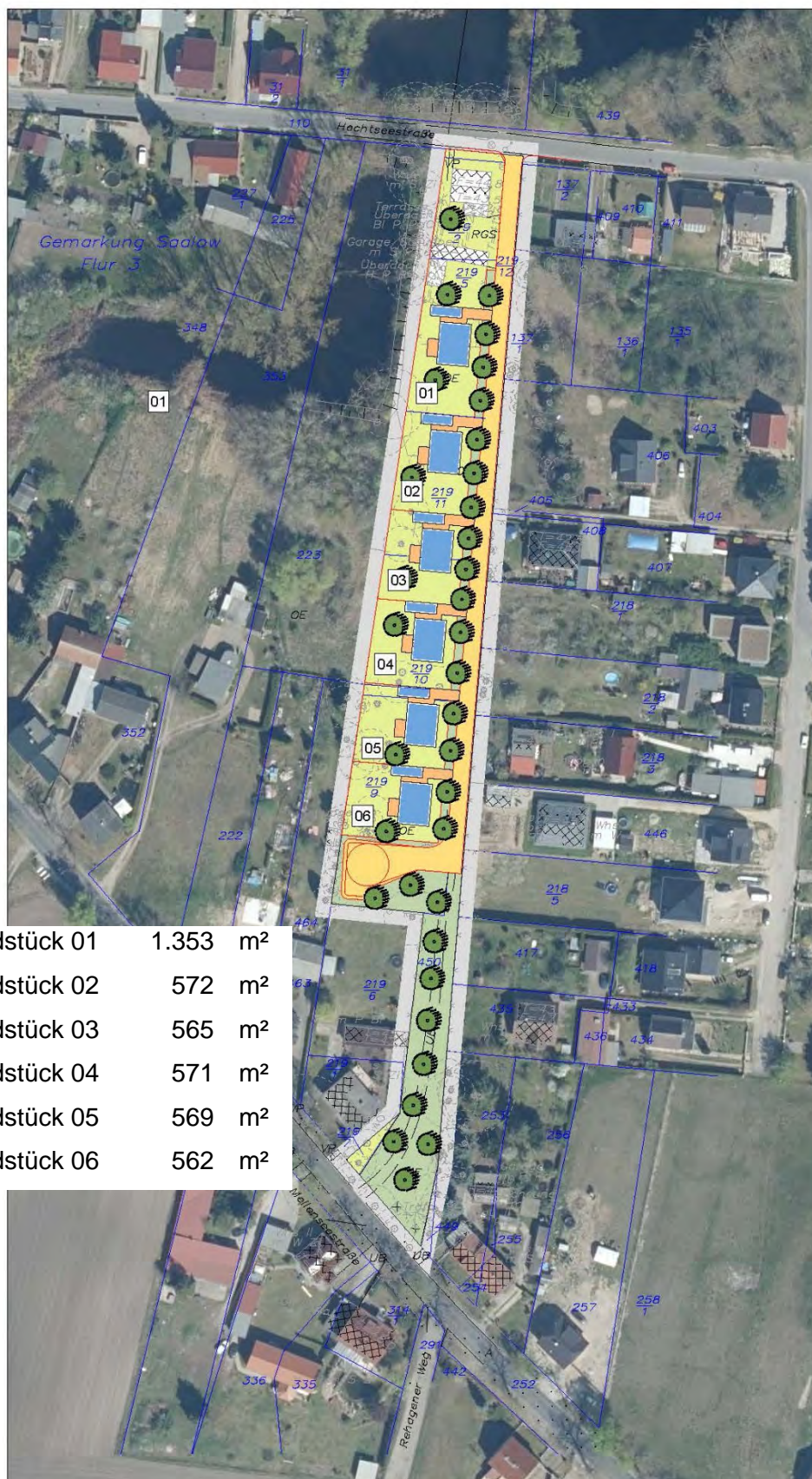
01.02.2021



Bestandsgrundstück 01	1.353	m ²
Neubaugrundstück 02	572	m ²
Neubaugrundstück 03	565	m ²
Neubaugrundstück 04	571	m ²
Neubaugrundstück 05	569	m ²
Neubaugrundstück 06	562	m ²
Neubaugrundstück 07	559	m ²

STÄDTEBAULICHES KONZEPT Variante 2

01.02.2021



Bestandsgrundstück 01	1.353	m ²
Neubaugrundstück 02	572	m ²
Neubaugrundstück 03	565	m ²
Neubaugrundstück 04	571	m ²
Neubaugrundstück 05	569	m ²
Neubaugrundstück 06	562	m ²

4.2 Wesentlicher Planinhalt

Der im Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauten, insbesondere von Einfamilienhäusern wird mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes gefolgt.

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird eine private Straßenverkehrsanlage, die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hechtseestraße im Norden und der Mellenseestraße im Süden angebunden wird, bestimmt. In der städtebaulichen Variante 2 wird die private Straßenverkehrsfläche ohne Anbindung an die Mellenseestraße konzipiert. Dafür erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Wendeanlage mit dem Bemessungsfahrzeug ".

Mit der planzeichnerischen Festsetzung des reinen Baugebietes bis an die Hechtseestraße heran, soll auch der Missstand beseitigt werden, dass das im nördlichen Plangebietsteil an der Hechtseestraße, auf den Flurstücken 219/2 und 219/5, der Flur 3 liegende Wohngrundstück eine gesicherte Erschließung erhält. Derzeit ist dieses Grundstück von der unmittelbaren Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsanlage durch ein schmales Grundstück anderer Eigentumsverhältnisse getrennt. Dazu bedarf es einer privaten Bodenordnung der davon betroffenen Grundstückseigentümer.

Für die Umweltbelange ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen. Mit einer faunistischen Kartierung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens soll das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht werden.

Große Teile westlich eines, das Plangebiet von Norden nach Süden querenden Weges sind ein Trockenrasenbiotop. Die am 23.01.2020 stattgefundene Begehung des Plangebietes mit einem Fachplanungsbüro hat das Trockenrasenbiotop bestätigt. Dieses ist gemäß § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Somit ist das Planverfahren mit seiner städtebaulichen Zielstellung nur zulässig, wenn in unmittelbarer Nähe neue gleichartige Biotopstrukturen angelegt werden können (Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 8 Abs. 3 BNatSchG).

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden ergänzt durch textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Diese bestimmen

- die Nicht-Einteilung der Straßenverkehrsfläche,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie
- Anpflanzgebote und Bindungen für Bäume und Sträucher.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" ist das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft worden.

4.3 Begründung der Festsetzungen

Festsetzungen der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) bindet die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen intern an den Flächennutzungsplan. Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebiets entspricht den im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans formulierten Intentionen der Planung.

Im reinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche und sportliche Zwecke werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den zwingenden Festsetzungsanforderungen des § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" können sich die Grundflächenzahlen nur teilweise an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren. Mit der geplanten, von Einzelhäusern geprägten Bebauungsstruktur wird eine Versiegelung erwartet, die wesentlich unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (für allgemeine Wohngebiete $GRZ \leq 04$) bleibt. Diese Grundflächenzahlen berücksichtigen die städtebaulich vertretbaren Hauptgebäude mit ihren Terrassen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet jedoch nicht erforderlich. Mit der Bestimmung des Maßes der zulässig überbaubaren Grundfläche sowie im allgemeinen Wohngebiet mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse⁹ als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf zwei beschränkt. Diese Festsetzung zu den Geschossigkeiten orientiert sich an den in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes bestehenden Bebauungen.

⁹ Gemäß der Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung (2016) sind Geschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im reinen Wohngebiet (WR) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen auch Anderes, nicht Gewünschtes zulassen könnte (Gebäudetyp und Baukörperlängen). Da die städtebaulich gewollte Bauweise weder der offenen noch der geschlossenen zuzuordnen ist, wird die abweichende Bauweise mittels textlicher Festsetzung bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird eine Zonierung der zu bebauenden Bereiche vorbereitet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt Das straßenseitig angeordnete Baufenster bzw. Baugrenze resultiert aus einer straßenbegleitenden, Orientierung gebenden städtebaulichen Ordnung. Dies soll auch dazu beitragen, eine städtebauliche Ruhe in dem langen anzulegenden privaten Straßenraum zu bringen.

Da städtebaulich kein Erfordernis erkennbar ist, somit auch nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen / Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet ist von der sie tangierenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hechtseestraße im Norden und der Mellenseestraße im Süden erschlossen. Die innere Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt durch die neu anzulegende private Straßenverkehrsanlage.

In der Variante 1 verläuft die Straßenverkehrsfläche den gesamten Geltungsbereich in Nord-Südrichtung und bindet im Süden an die Mellenseestraße an. In der Variante 2 mündet die neue Erschließungsstraße in einem Wendehammer. Eine fußläufige Anbindung an die Mellenseestraße wird innerhalb der sich daran anschließenden Grünfläche vorgesehen, die sich ausgehend vom Wendehammer im Richtung Süden erstreckt. Die für den Wendehammer bestimmte Straßenverkehrsfläche ermöglicht die Ausbildung einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge mit einer Fahrzeuglänge bis 10,00 m gemäß Bild 59 der Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06).

Mit einer textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Einteilung der Verkehrsflächen als Festsetzung im Bebauungsplan nicht vorgenommen wird, da diese auch ohne ein Planänderungsverfahren abänderbar sein sollen.

Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine Widmungsbeschränkung des Straßenbaulastträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt jedoch die Rechtsgrundlage.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen der zurzeit nicht gegeben sichere Erschließung einzelner östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzender Grundstücke sind deren Eigentümer an die Gemeinde und auch an die Vorhabenträgerin mit dem Wunsch herangetreten, sich über deren zu errichtende Straßenverkehrsanlage erschließen zu können. Auch wenn dieses Anliegen bei einzelnen Grundstücken nachvollziehbar ist, dient die neue, private Straßenverkehrsanlage – und das ist zu betonen – ausschließlich der Erschließung der konzipierten Wohngrundstücke. Die beengten Verkehrsverhältnisse lassen keine größere

Verkehrsbelegung zu. Die neu anzulegende Erschließungsstraße wird auch gleichberechtigt dem Fußgängerverkehr dienen. Auch soll damit keine Verbindungsstraße für Abkürzungen geschaffen werden.

Das westlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzende Grundstück (Flurstücke 219/1 und 219/6 der Flur 3 ist von der Mellenseestraße erschlossen. Hier besteht kein Erfordernis einer weiteren Erschließungsmöglichkeit.

Somit werden im Vorentwurf Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im weiteren Aufstellungsverfahren ist diesbezüglich zwischen der Vorhabenträgerin und den nach einer neuen Erschließung begehrenden Grundstückseigentümern ein Dialog aufzunehmen. Darin ist insbesondere die Beteiligung an den Kosten der Planung und der Erschließungsanlagen zu erörtern.

Grünflächen

Den ersten Überlegungen zur Entwicklung des Plangebietes ist eine durchgehende Erschließungsstraße zu Grunde gelegt worden. Zur Diskussion sind zwei städtebauliche Varianten entworfen worden, die sich hauptsächlich in der Führung der neuen, von Norden nach Süden führenden Erschließungsstraße unterscheiden.

In Variante 1 durchzieht die Verkehrsfläche den gesamten Geltungsbereich in Nord-Südrichtung und bindet im Süden an die Mellenseestraße an. Der Einmündungsbereich der Verkehrsfläche wird hier beidseitig durch kleine private Grünflächen begleitet. Die westliche private Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung Hausgarten berücksichtigt dabei einen vorhandenen privaten Hausgarten.

In der Variante 2 mündet die Verkehrsfläche in einer Wendeanlage. Eine fußläufige Anbindung an die Mellenseestraße wird innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün sichergestellt, die sich vom Wendehammer in Richtung Süden erstreckt.

Der Begriff "Grünfläche" ist ein Oberbegriff, der die Ausweisung einer Grünanlage als "private" oder "öffentlich" umfasst (BVerwG Beschl. v. 21.07.2011 – 4 BN 10.11) Wegen der unterschiedlichen Nutzungszwecke einer Grünfläche und diese wieder differenziert nach privaten und öffentlichen Grünflächen und ihren Auswirkungen auf die Grundstücksnutzung ist im Bebauungsplan die öffentliche oder private Zweckbestimmung der Grünflächen festzusetzen. ... Für den Charakter von Grundstücken als öffentliche Grünfläche ist maßgeblich, ob diese tatsächlich als der Allgemeinheit zugängliche Grünfläche gestaltet und genutzt wird (OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 16.4.2010 - OVG 2 A 20.08).¹⁰

Bei der Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu unterscheiden. Dabei kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf die Nutzung. Flächen, die nur von einem beschränkten Personenkreis genutzt werden (z.B. Kleingärten) sind auch dann als private Grünfläche festzusetzen, wenn sie sich in gemeindlichem Eigentum befinden.¹¹

Da den privaten Grünflächen vorrangig eine natur- und landschaftsschutzfachliche Funktion zugeordnet ist, sollen sie nicht der öffentlichen und damit uneingeschränkten Nutzung dienen. Dieses würde dem Schutzcharakter zuwiderlaufen.

¹⁰ BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Verlag C.H.Beck, Lieferung 121 Mai 2016, § 9 Rn 126. Söfker

¹¹ Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Januar 2020, Kapitel B 15 "Öffentliche und private Grünflächen" Seite 1 von 6, Planungsrechtlicher Rahmen

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. *In den reinen Wohngebieten (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung*
 - *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 - *sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Dass die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein sollen, resultiert aus der vorgesehen kleinteiligen Parzellierung und dem Ruhebedürfnis der zulässigen Wohnnutzung auf den von der Hechtseestraße abgewandten Baugebietsfläche.

Der Ausschluss der in den reinen Wohngebieten (WR) ausnahmsweise zulässigen "Anlagen für sportliche Zwecke" begründet sich einerseits aus der städtebauräumlichen Konzeption. Es ist davon auszugehen, dass sportliche Anlagen größere zusammenhängende Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden erfordern. Diesem steht das städtebauliche Konzept einer kleinteiligen Siedlungsstruktur entgegen. Um die Verwirklichung dieser städtebaulichen Intention nicht zu gefährden, werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Andererseits berücksichtigt der Ausschluss das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit. Die Beurteilung von Sportanlagen hat sich danach auszurichten, ob die jeweilige geplante oder baurechtlich zu genehmigende Anlage als eine nicht störende Anlage im Sinne des Gebietscharakters einzustufen ist, oder ob und inwieweit von der Sportanlage Belästigungen im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung ausgehen können. Anlagen für sportliche Zwecke gehen häufig einher mit einem regen motorisierten Individualverkehr. Dieser würde nur über das dafür nicht ausgelegte Nebenstraßennetz in die allgemeinen Wohngebietsflächen hinein- und wieder herausgeführt werden können, mit der Folge erheblicher immissionsschutzrechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Konflikte. Das soll mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke vermieden werden.

Damit sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig.

Zur Befriedung der unmittelbar mit der Wohnnutzung in Verbindung stehenden Kinderbetreuung, die im ungünstigsten Falle auch bei den Erziehungsberechtigten in deren Wohnungen stattfinden kann, sollen Teile oder vollständig Gebäude für Einrichtungen der Kinderbetreuung zulässig sein.

Die in § 3 Absatz 4 BauNVO bestimmten, ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude schließen auch solche ein, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. *Im reinen Wohngebiet (WR) mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig.*

Mit dieser Festsetzung wird die weitestgehend von einzelstehenden Wohn- und Nebengebäuden geprägte Bebauung der Umgebung des Plangebietes aufgegriffen und gefestigt. Die voluminösen Wirkungen, wie sie von großen Geschosswohnungsanlagen ausgehen, egal welcher gestalterischer Ausprägung, sind städtebaulich in der Ortslage Saalow und auch hier bei den Bebauungen im Umfeld der beiden Plangebiete weder vorherrschend noch verträglich. Eine Längenbeschränkung erscheint erforderlich und wird mit jedoch großzügig auf 18 m bestimmt.

Die Beibehaltung dieser im Umfeld des Plangebietes dominierenden städtebaulichen Struktur erfordert die Sicherung von seitlichen Grenzabständen, die durch die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung zu den Abstandsflächen bestimmt werden. In Verbindung mit der differenzierten, auf die städtebauliche Zielstellung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur als auch auf die Naturschutzbelange eingehenden Baufensterfestsetzung sowie in Verbindung mit den Festsetzungen zu einer geringen Geschossigkeit wird der Errichtung von Gebäuden mit sehr voluminösen Wirkungen entgegengewirkt.

Die Festsetzung der zuvor beschriebenen abweichenden Bauweise mit der Längenbeschränkung ist auch deshalb notwendig, da ohne die Regelung zur Bauweise neben der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auch die von Hausgruppen möglich wäre, wobei Hausgruppen mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser sind, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Hausgruppen sind jedoch untypisch für die Umgebung beider Plangebiete und sollen auch künftig städtebaulich nicht prägend sein. Deshalb werden sie als unzulässig festgelegt.

3. *Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.*

Die Festsetzung dient der eindeutigen Klarstellung der Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen in maßlicher Hinsicht durch genau beschriebene untergeordnete Bauteile. Es werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit werden nach der Art (Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen) und nach ihrem Umfang (bis 1,5 m) die Ausnahmen eindeutig bestimmt. Die im Vergleich zu den anderen angeführten untergeordneten Bauteilen doppelte Überschreitungstiefe bei Terrassen resultiert aus deren baulich-räumlichen Unbeachtlichkeit. Terrassen sind ebenerdige bauliche Anlagen. Ihre Ausdehnung und die damit verbundenen Versiegelung des Bodens werden durch die Grundflächenzahl eingegrenzt.

Diese Ausnahmen ermöglichen eine funktionelle und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baugrenzen einen einzuhaltenen Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt. Bei Anwendung dieser Festsetzung zur Zulässigkeit des Vortretens von Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

Der Begriff "Hauseingangstreppen" steht stellvertretend für alle Treppen und andere untergeordnete Bauteile, die Zugang zu einem Gebäude ermöglichen oder Teile des Zugangs sind. Beispielsweise gehören dazu Kellertreppen, Stufen und Podeste und jeweils auch deren Überdachungen. In der Festsetzung ist die Zulässigkeit des Vortretens von Terrassenüberdachungen nicht aufgeführt. Es nicht unüblich ist, dass Terrassen in, das Gebäude dominierenden Längen oder sogar in der gesamten Länge der zugehörigen Gebäudeaußenwand ausgebildet werden. In solchen Fällen gehen von den Überdachungen der Terrassen derart dominante Wirkungen aus, die der mit den Baugrenzen bestimmten städtebaulichen Ordnung und Struktur entgegenstehen.

4. *Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung - mit Ausnahme von Spielanlagen - sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 2,0 m, gemessen von der privaten Straßenverkehrsfläche, unzulässig.*

Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 2,0 m von der privaten Straßenverkehrsfläche zulässig.

Diese Festsetzung dient der Ausbildung zusammenhängender Vorgartenzonen, die vom Straßenraum erlebbar sind und diesen räumlich aufweiten. Neben diesen Zielen zur Verbesserung des Ortsbildes werden - zusammen mit der Bepflanzung der Verkehrsflächen mit Straßenbäumen – von diesen Vorgärten auch Funktionen der Biotopvernetzung erfüllt und so eine Aufwertung der Siedlungsflächen für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" erreicht.

In § 23 der Baunutzungsverordnung werden überbaubare Grundstücksflächen geregelt. Nach Absatz 5 können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Zu den baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gehören z.B. auch Stellplätze und Garagen. Wenn mehr als ein Stellplatz errichtet werden soll, darf dieser, soweit er nicht überdacht ist, auch innerhalb der 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie gemessenen tiefen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden; dieses dann allerdings unter Einhaltung eines 2 Meter-Abstandes zur privaten Straßenverkehrsfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Formulierung des Satzes 1 dieser textlichen Festsetzung die Betonung auf der Trennung von "Stellplätzen, Garagen" von der Aufzählung "Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung" liegt. Dieses ist für die Herleitung der Rechtsgrundlage der textlichen Festsetzung von Bedeutung.

Verkehrsflächen

5. Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Festgesetzte Straßenverkehrsflächen können neben der Fahrbahn und den Gehwegen auch Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaldebuchten, Schutzstreifen, Straßenbegleitgrün und Sickermulden und anderes umfassen. Die textliche Festsetzung wird aufgenommen, da der innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche die Einteilung der Verkehrsflächen ohne ein Planänderungsverfahren jederzeit abänderbar sein soll.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist somit nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine

Widmungsbeschränkung des Straßenbaulastträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt die Rechtsgrundlage.

6. Im Bereich zwischen den Flurstücksgrenzpunkten EA1 und EA2, EA3 und EA 4 (nur in der Variante 1) sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Siehe hierzu die Begründung zum Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Abschnitt "Festsetzungen der Planzeichnung".

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

7. *Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Hierbei sind die abfallrechtlichen Anforderungen zu beachten.

HINWEIS In Abhängig von der vorhabenbezogenen Nutzung ist die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen (wie z. B. Recyclingmaterial) nicht zulässig, wenn das Grundwasser weniger als 2 m unter der Geländeoberkante anstehen sollte. In einem solchen Fall ist eine entsprechende Nachweisführung der Unbedenklichkeit der Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen erforderlich.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Ausschluss vollständig bodenversiegelter Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Städtebauliche Variante 1

8. Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 219/2, 219/5, 219/9, 219/10 und 219/11 in der Flur 3 der Gemarkung Saalow sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten.

Städtebauliche Variante 2

8. Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 219/2, 219/5, 219/9, 219/10 und 219/11 in der Flur 3 der Gemarkung Saalow sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten. Die private Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Bestimmung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke. Da in der städtebaulichen Variante die Erschließungsstraße nicht bis

an die Mellenseestraße führt, soll mit dem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung Schutzgrün eine fußläufigen Durchwegung des Plangebietes sichergestellt werden.

Anpflanzen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern

9. *In der Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen mit standortgerechten, gebietseigenen Straucharten gemäß "Pflanzliste Gehölze" in einer Pflanzdichte von einem Strauch je angefangene 2 m² Anpflanzfläche anzulegen.*

PFLANZLISTE GEHÖLZE

Acer campestre*	Feld-Ahorn	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Acer platanoides*	Spitz-Ahorn	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Betula pendula *	Sand-Birke	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Carpinus betulus*	Hainbuche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rubus ideaus	Himbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Salix alba*	Silber-Weide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix caprea*	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
Fagus sylvatica*	Rot-Buche	Salix purpurea	Purpur-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix triandra ssp. Amygdalina	Bereifte Mandel-Weide
Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	Salix triandra ssp. Triandra	gewöhnl. Mandel-Weide
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Salix viminalis	Korb-Weide
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Malus sylvestris agg.*	Wild-Apfel	Sorbus aucuparia*	Eberesche
Pinus sylvestris*	Gemeine Kiefer	Tilia cordata*	Winter-Linde
Prunus padus*	Traubenkirsche	Ulmus glabra*	Berg-Ulme
Prunus spinosa	Schlehe	Ulmus laevis*	Flatter-Ulme
Pyrus pyrastra agg.*	Wild-Birne	Ulmus minor*	Feld-Ulme
Quercus petraea*	Trauben-Eiche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Quercus robur*	Stiel-Eiche	*Laub- / Nadelbaum	anrechenbar für Pflanzbindung Festsetzung Nr. 11

Zum Schutz von Natur und Landschaft mit einem landschaftsbezogenen Übergang in den zum Teil naturbelassenden Bereich um das angrenzende Gewässer sollen die neuen Baugrundstücke entlang ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenze durch einen Pflanzstreifen mit Gehölzen begleitet werden. Somit kann eine Gliederung und Mindestbegrünung innerhalb der Siedlungsflächen sichergestellt werden.

Städtebauliche Variante 1

10. *In der privaten Straßenverkehrsfläche sind westlich einer anzulegenden Fahrbahn in einer Reihe 24 Laubbäume: *Carpinus betulus* "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.*

Städtebauliche Variante 2

10. *In der privaten Straßenverkehrsfläche sind westlich einer anzulegenden Fahrbahn in einer Reihe 18 Laubbäume: *Carpinus betulus* "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und in der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung Schutzgrün 6 Laubbäume: *Carpinus betulus* "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm.*
11. *Im reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Baugebietsfläche ein Obstbaum mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen oder ein Bestandsbaum (Kiefer, Birke oder spätblühende Traubenkirsche) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu erhalten.*

Die Festsetzung dient der Mindestbegrünung der Baugrundstücke. Ziel ist es, langfristig eine Prägung des Baugebiets mit seinen Hausgärten durch Baumbestand zu erreichen. Die Festsetzung dient somit insbesondere den Schutzgütern Biotop- und Artenschutz und der Aufwertung des Ortsbildes.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke größer als ein herkömmliches Einfamilienhausgrundstück gebildet werden. Eine Mindestbegrünung der (Bau-) Grundstücke soll sichergestellt werden. Mit der Festsetzung eines auf eine konkrete Baugebiets-Mindestbegrünungsfläche bezogenen Pflanzgebots soll ausgeschlossen werden, dass der Umfang der städtebaulich und landschaftsräumlich bestimmten Baumpflanzungen mit der Größenentwicklung der (Bau-) Grundstücksgröße einher geht. Statt der Neuanpflanzung von Obstbäumen kann in einigen Grundstücken auch durch den Erhalt bestehender gebietseigener Gehölze eine Gliedernde, für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wirksame Mindestbepflanzung erreicht werden. In diesem Fall lässt in den betroffenen Grundstücken die Festsetzung diese Alternative zu einer Neupflanzung zu. Die Anrechenbarkeit ist jedoch nur gegeben, wenn es sich um die gebietseigenen, im Gelände vorkommenden Gehölzarten handelt, die in der Festsetzung benannt werden. Für andere Gehölzarten gilt die Anrechenbarkeit nicht.

Erhaltungsfestsetzungen sind auf funktionelles Grün ausgerichtet, so dass mit der Festsetzung zugleich Ersatzpflanzungspflichten auferlegt seien. Nach dem Bundesverwaltungsgericht muss nicht vorsorglich eine zusätzliche, die Erhaltungsfestsetzung ergänzende Ersatzpflanzungsfestsetzung getroffen werden. Die Gemeinde weist hier auf die Erforderlichkeit des dauerhaften Erhalts der mit den textlichen Festsetzungen bestimmten Pflanzgebote hin.

Mit der anzupflanzenden Gehölzreihe wird rückwärtig der Bauflächen eine Gliederung der Siedlungsfläche zu den Bestandsgrundstücken sowie die Schaffung eines biotopvernetzenden Strukturelements erreicht. Mit der Festsetzung der zu verwenden standortgerechten, gebiets-eigenen Gehölzarten wird sichergestellt, dass die entstehende Gehölzreihe aus heimischen Gehölzen entwickelt wird und für heimische wildlebende Tierarten optimale Nist- und Nahrungsbiotope darstellt.

Die wegbegleitende Pflanzung von 18 standortgerechten Laubbäumen in der privaten Straßenverkehrsfläche dient einerseits der Orientierung und städtebaulichen Führung der Wegeverbindung von der Hechtseestraße zur Mellenseestraße. Andererseits hat sie durch ihre,

insbesondere westlich einer anzulegenden Fahrbahn bestimmten Anordnung eine schatten-spendende Funktion. Aus klimatischer Sicht kommt dieses den Nutzer*innen der Wegebeziehung und auch sie begleitenden Freiflächennutzungen sehr entgegen. Darüber hinaus werden auch durch die Baumreihe Elemente der Biotopvernetzung eingebracht, die der Minderung / Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen dienen können.

Bei der festgesetzten Baumart „*Carpinus betulus* "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche) handelt es sich um eine gebietseigene Baumart, die mit den vor Ort gegebenen Standortbedingungen sowie den vorherrschenden Böden gut zurechtkommt und gleichzeitig als schmalkroniger Baum den geringen Abstand der Baumpflanzungen im Straßenraum zu den angrenzenden Baugrundstücken optimal nutzt, ohne die privaten Grundstücke zu sehr zu verschatten bzw. zu beengen. Es wird eine Baumart für alle Baumpflanzungen entlang der Wegeverbindung festgesetzt – auch in der Variante, in der der südliche Teil der Wegeverbindung durch eine Grünfläche verläuft – um die gliedernde Wirkung der Wegebeziehung zu betonen und ein einheitliches Bild innerhalb der Siedlungsflächen zu gestalten.

Pflanzliste alte Obstsorten

Die Artenwahl der Obstbäume ist auf Grundlage der "Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg", der Humboldt-Universität zu Berlin, vorzunehmen. Hier werden folgende alte Obstsorten empfohlen:

Sorte ¹²	Standortansprüche
Alkmene	
Altmärker Goldrenette	
Ananasrenette	
Baumanns Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Boskoop	
Brettacher	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Cox Orangenrenette	
Croncels	

Sorte ¹³	Standortansprüche
Danziger Kantapfel	geringer bis mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherter Wasserbedarf
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Breuhahn	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gelber Edelapfel	mittlere Nährstoffversorgung
Goldparmäne	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Dr. Oldenburg	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gravensteiner	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung

¹² Empfohlene Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

¹³ Empfohlene Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

Sorte ¹³	Standortansprüche
Goldrenette von Blenheim	
Jakob Lebel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Jakob Fischer	
Roter James Grieve	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Kaiser Wilhelm	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Landsberger Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Ontario	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Prinz Albrecht von Preußen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Roter Boskoop	
Roter Eiserapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Rote Sternrenette	
Rheinischer Bohnapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Prinzenapfel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Schöner von Nordhausen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung

Sorte ¹⁴	Standortansprüche
Bosc's Flaschenbirne	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Clapps Liebling	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Conference	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Gellerts Butterbirne	
Gute Luise von Arvanches	
Gräfin von Paris	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Köstliche von Charneu	mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Kruschkenbirne	
Madame Verte	
Doppelte Philippsbirne	

Sorte ¹⁵	Standortansprüche
Büttners Rote Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Prinzessinkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Schwarze Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Kassins Frühe	mittlerer Nährstoffbedarf
Werdersche Braune	mittlerer Nährstoffbedarf

¹⁴ Empfohlene Birnensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

¹⁵ Empfohlene Kirschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, GRITTMER 2007, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

Sorte ¹⁶	Standortansprüche
Anna Späth	
Graf Althanns Reneklode	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, ausreichende Wasserversorgung
Große Grüne Reneklode	
Hauszwetsche	
Königin Viktoria	
Mirabelle aus Nancy	
Ontariopflaume	
The Czar	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

12. *In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.*

Die Topographie des Plangebietes ist von einer Ebenheit des Geländes geprägt. Abgrabungen und Aufschüttungen, auch in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden, würden diese landschaftliche Situation nachteilig verändern. Sie wären untypisch und könnten eine nicht gewollte Unruhe in der Topografie erzeugen. Die Ausnahmeregelung zu den Tiefgaragenzufahrten berücksichtigt mögliche Erfordernisse für die Erschließung von unterirdischen Bereichen in baulichen Anlagen.

HINWEISE OHNE NORMENCHAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee am 26.09.2014 bekanntgemachten Fassung zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben.

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 20.02. durchzuführen. Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 20. Februar zulässig

¹⁶ Empfohlene Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

(§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass" des MUGV-Windkrafterlasses vom 01.01.2011).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen

TIEFENBEGRENZUNG BEI BOHRUNGEN FÜR WÄRMEPUMPENANLAGEN

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind je Grundstück Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Wasserbehördlich werden solche Bohrungen nur mit einer Tiefenbegrenzung bis maximal 60 m Tiefe und mit einem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.

TEIL II UMWELTBERICHT (in Vorbereitung)

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt anhand von 2 unterschiedlichen Entwicklungsvarianten diskutiert. Ziel ist es in beiden Fällen, die bestehenden Freiflächen zwischen bestehenden Wohngrundstücken für eine ergänzende Wohnnutzung zu erschließen.

In beiden Varianten ist als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich die Festsetzung als "Reines Wohngebiet (WR)" vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung soll für die Bauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschosszahl bis zu II Vollgeschossen zulässig sein. Die Ausweisungen orientieren sich am Bestand der umgebenden Siedlungsflächen.

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen westlich der privaten Verkehrsfläche, die im Norden an die Hechtseestraße anbindet und sich in Richtung Süden erstreckt.

- In Variante 1 durchzieht die Verkehrsfläche den gesamten Geltungsbereich in Nord-Südrichtung und bindet im Süden an die Mellenseestraße an. Der Einmündungsbereich der Verkehrsfläche wird hier beidseitig durch kleine private Grünflächen begleitet.
- In Variante 2 mündet die Verkehrsfläche in einem Wendehammer. Eine fußläufige Anbindung an die Mellenseestraße wird innerhalb einer privaten Grünfläche sichergestellt, die sich ausgehend vom Wendehammer in Richtung Süden erstreckt.

In beiden Entwicklungsvarianten wird die westliche, rückwärtige Grundstücksgrenze der Baugrundstücke durch eine Bindung für das Anpflanzen von Gehölzen begleitet und so eine Gliederung und Mindestbegrünung innerhalb der Siedlungsflächen sichergestellt.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) beachtlich.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die 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 Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis 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,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Von Bedeutung für die Bebauungsplanaufstellung sind die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenen Regelungen zum Artenschutz.

Allgemeiner Artenschutz

Der allgemeine Artenschutz ist in § 39 bis § 43 BNatSchG geregelt. Für den vorliegenden Plan sowie dessen Umsetzung ist insbesondere auch § 39 BNatSchG zu beachten:

Gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es weiter verboten,

- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

Besonderer Artenschutz

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 709/2010 (ABl. L 212 vom 12.8.2010, S. 1) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten,

- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnungsermächtigung des § 54 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) umgesetzt.

Streng geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind;

Europäische Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG;

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält Sonderregelungen für nach § 15 BNatSchG zulässige naturschutzrechtliche Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG):

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Darüber hinaus sieht § 45 Abs. 7 BNatSchG die Möglichkeit von Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vor. Danach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung) des Rates vom 9. Dezember 1996 **über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels** (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 **über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten** (EU-Vogelschutzrichtlinie 2009), kodifizierte Fassung

Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) des Rates vom 21. Mai 1992 **zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen** (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22. Juli 1992), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363 S. 368 vom 20.12.2006)

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 **über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme** (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 197/30 vom 21.07.2001) - **SUP Richtlinie der EU**

Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt, Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), 2009, Heft 70 (1) Bonn-Bad Godesberg

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

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden die Belange von Natur und Landschaft behandelt und im Zuge der Abwägung berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Folgen der Planung nicht nur für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu untersuchen, sondern auch im angrenzenden Siedlungs- bzw. Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete zu beachten, deren Verordnungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes erlassen wurden (Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete).

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden durch Erlass einer Rechtsverordnung festgesetzt. Dies geschieht in Brandenburg durch die oberste Naturschutzbehörde bzw. einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt, soweit diese eine Befugnis des Ministeriums erhalten haben.

Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28], S.2)

Beachtung naturschutzfachlicher Belange bei der Ausweisung von Windeignungsgebieten und bei der Genehmigung von Windenergieanlagen - Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass", Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom 01. Januar 2011

Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 03.09.2014, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee am 26.09.2014

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee dient der Erhaltung geschützter Landschaftsbestandteile, insbesondere

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Staub, Lärm), sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten oder
5. wegen ihrer Bedeutung für die Erholung.

Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung beschränkt sich auch auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klausdorf und auf die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und von Vorhaben- und Erschließungsplänen im Gebiet der Gemeinde Am Mellensee.

Unter anderem sind geschützt:

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang (< 60 cm) sind während der Vegetationsperiode ebenfalls geschützt;
3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn diese als Ausgleichs- und Ersatzpflanzung nach § 9 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee in der zurzeit geltenden Fassung oder als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG gepflanzt wurden.
4. mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen

Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Befindet sich der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

Keine Anwendung auf diese Satzung auf

- a. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume, innerhalb des besiedelten Bereiches,

- b. Bäume auf Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit vorhandener Wohnbebauung bis max. zwei Wohneinheiten (Dauerwohn- oder Freizeitwohneinheiten), mit Ausnahme von Eiche, Ulme, Platane, Linde, Kastanie, Rot Buche, Ahorn, Erle, Kiefer, Eibe und gewöhnlicher Fichte
- c. Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg,
- d. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes,
- e. Bewirtschaftete Bäume in Baumschulen, Gärtnereien, Obstplantagen, Weihnachtsbaumkulturen und Nutzholzplantagen,
- f. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs nach §14 BNatSchG gefällt, zerstört, beschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert wurden, die nach § 17 BNatSchG und § 7 Abs. 1 und 2 BbgNatSchAG zugelassen worden sind.

Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderwärtiger Rechtsvorschriften.

Es ist verboten, die geschützten Landschaftsbestandteile zu zerstören, zu beseitigen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau (Habitus) wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen.

Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 Meter. Bei Säulenform zuzüglich 5,0 Meter nach allen Seiten

Das Verbot umfasst insbesondere

- a) Während der Vegetationsperiode ist das Abschneiden und auf den Stock setzen jeglicher Vegetation unabhängig von ihrer Größe lt. Bundesnaturschutzgesetz verboten. Zulässig sind Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
- b) die Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton), c) das Abstellen von Kraftfahrzeugen, Baumaschinen sowie das Lagern von Baumaterialien, Schutt o.ä. im unbefestigten Wurzelbereich,
- d) Aufschüttungen, Abgrabungen und Ausschachtungen, soweit diese Arbeiten nicht entsprechend den jeweils gültigen DIN-Vorschriften bzw. Richtlinien durchgeführt werden,
- e) das Lagern und Ausbringen von Säuren, Salzen, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien, ausgenommen Winterdienst auf öffentlichen Straßen,
- f) das anwenden von Herbiziden, soweit es nicht der guten fachlichen Praxis entspricht,
- g) das Betreiben von Feuerstellen oder offenen Feuer im Bereich der Kronentraufe von Bäumen,
- h) das Befestigen oder Verankern von Schildern, Plakaten und sonstigen Gegenständen an Bäumen, mit Ausnahme von Nist- und Wohnhilfen für Tiere

Die Baumschutzsatzung beinhaltet genehmigungspflichtige Ausnahmen von ihrem Anwendungsbereich.

Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013

Alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sind durch die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming geschützt.

Diese Verordnung findet keine Anwendung auf Bäume auf Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit vorhandener Bebauung bis max. zwei Wohneinheiten (Dauer- oder Freizeitwohneinheiten) mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Rosskastanien und Rotbuchen, die in 1,30 m Höhe über den Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 190 cm (Stammdurchmesser 60 cm) aufweisen.

Nicht geschützt sind:

- abgestorbene Bäume, Obstbäume, Weiden und Pappeln im besiedelten Bereich,
- Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes und
- bewirtschaftete Bäume in Baumschulen, Gärtnereien, Obstplantagen, Weihnachtsbaumkulturen und Nutzholzplantagen.

Verboten ist es geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Als wesentliche Veränderung des Aufbaus von Bäumen gilt insbesondere die Beseitigung von dem Habitus des Baumes bestimmenden Starkästen, einschließlich des Kronenrückschnitts zur Herstellung von Kopfbäumen außerhalb von Baumschulen.

Als Beschädigung gilt insbesondere das Einwirken auf den Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich die zu Schäden oder zum Absterben des geschützten Baumes führen können.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

§ 38 Gewässerrandstreifen

- (1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.
- (2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
- (3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,
2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,
3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.

Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.

- (4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:
 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

- (5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist die Beschreibung des § 54 Abs. 4 - Bewirtschaftung des Grundwassers - des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) beachtlich:

- (4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, unter den Voraussetzungen des Satzes 1 vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.

1.b.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans

- ein Wohnbaufläche,
- eine Markierung einer Altlast, Altlastenverdachtsfläche / einer geschlossenen Mülldeponie,
- am Rand des Plangebietes ein geschütztes Biotop und
- an der Mellenseestraße eine geschützte Allee

dar. Der aufzustellende Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes des Amtes Am Mellensee in der Fassung vom Mai 2001 stellt bezüglich der damals selbständigen Gemeinde Saalow für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 20-10 "Wohnen an der Hechtseestraße" unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine Landwirtschaftsfläche dar, für die eine Planungsabsicht zur Siedlungsentwicklung als "Gemischte Baufläche" besteht. Das Planungsgebiet liegt demnach in einem großflächig als gemischte Baufläche ausgewiesenen Gebiet, welches bestehende bebaute Bereiche sowie landwirtschaftlich oder als Gärten genutzte Flächen miteinschließt.

Entlang der Mellenseestraße ist die Allee als geschützte Baumallee gemäß § 17 BbgNatSchAG aufgenommen. Die Kleingewässer nördlich sowie nordwestlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls als Bestands-Standgewässer eingetragen.

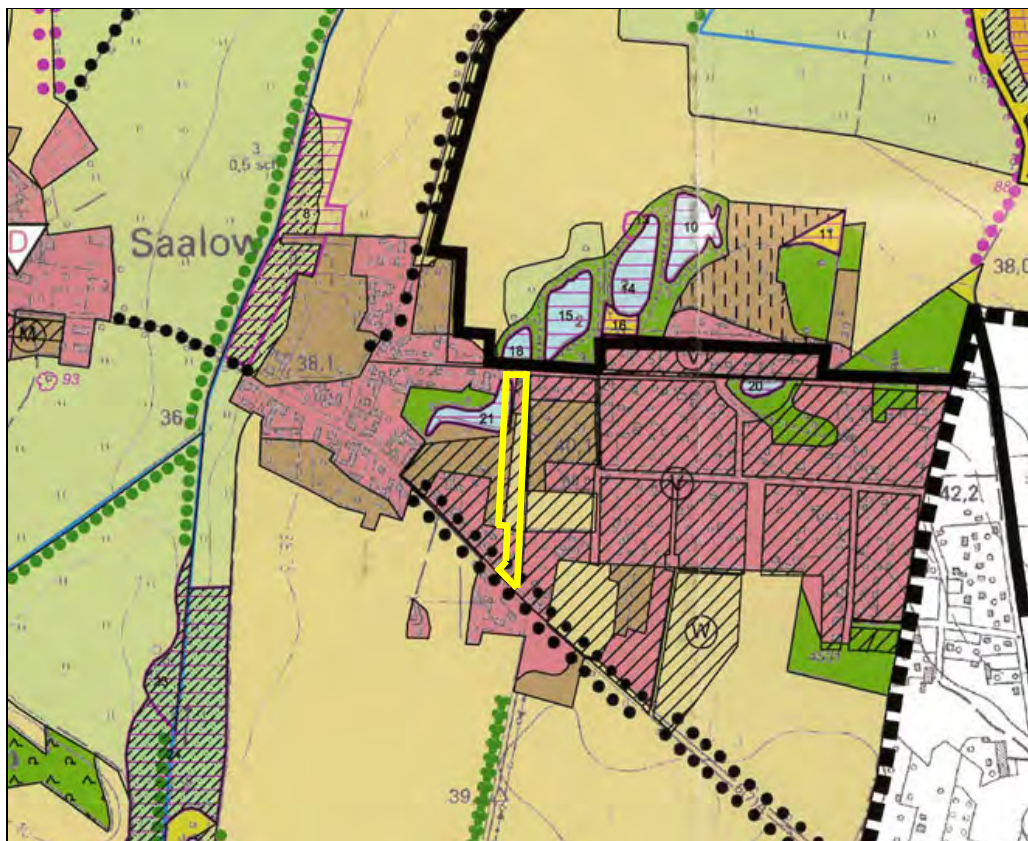


Abb. 18 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Amtes Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20-01 (gelbe Umrandung)

Gemäß § 9 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen. Wenn den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" trägt mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes insofern den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung, als eine bauliche Entwicklung bereits im Landschaftsplan vorgesehen war. Die konkretisierende Festsetzung als reines Wohngebiet lässt sich aus der Ausweisung als gemischte Baufläche entwickeln, da es sich hier nur um einen kleinen Flächenanteil an der gesamten Baufläche in Saalow handelt. Die gewerblichen Anteile der Siedlungsflächen können in den benachbarten Gebieten entwickelt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gefolgt. Das Plangebiet dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung sowie der städtebaulichen Stärkung des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Saalow.

Auch wenn bei der Erweiterung des Siedlungszusammenhangs Freiraum in Anspruch genommen wird, erfolgt keine Inanspruchnahme und die Zerschneidung des großräumigen Freiraums. Durch die räumliche Bündelung der innerörtlichen Siedlungsentwicklung des Ortsteils Saalow werden bandartige Zerschneidungswirkungen vermieden.

Die von der Hechtseestraße aus gegebene öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Gewässerrandes des an das Plangebiet angrenzenden Teichs, der unter naturschutzrechtlicher Beachtung für die Erholungsnutzung geeignet sein kann, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" nicht verändert.

1.b.3 Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Die Berücksichtigung der Umweltschutzziele und Umweltbelange erfolgte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" durch

- eine Bestandserfassung der Biotoptypen und deren Kartierung
- eine Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, der umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Einstellung dieser Umweltinformationen in den Planungs- und Abwägungsprozess.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Bei der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuchs (BauGB) erforderlichen Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wird zunächst der Zustand von Natur und Landschaft erfasst und dient als Ausgangspunkt zu Beurteilung der Veränderungen sowie möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht werden können.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im Bebauungsplanaufstellungsverfahren ihre Anwendung. Es werden somit Kompensationsmaßnahmen festgesetzt bzw. anderweitig sichergestellt. Im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans wird dargelegt, ob und in welcher Form Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind bzw. in welcher Weise Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / sonstige Sachgüter getroffen werden.

Im Folgenden wird die Ausgangssituation und somit der "Ist-Zustand" anhand der Flächennutzung sowie der unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft dargestellt.

2.a.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u. a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenübergestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

Die Bewertung des Schutzguts Tiere und Pflanzen erfolgte nach dem Wertstufenmodell sehr hoch / hoch / mittel / gering / sehr gering.

2.a.1.1 Biototypen

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden-, Klima- und Grundwasserverhältnisse wäre auf den grundwasserbeeinflussten Sandböden im Geltungsbereich Sternmieren-Birken-Eichenwälder sowie Pfeifengras-Birken-Eichenwälder als potentiell natürliche Vegetation möglich.

Biototypen im Plangebiet des B-Plans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"

Der Geltungsbereich befinden sich außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten (Landschafts- / Naturschutzgebieten).

Für die Flächen im Geltungsbereich wurde zur Erfassung des derzeitigen Biototypenbestandes eine Kartierung im Herbst 2020 durchgeführt (siehe Abb. "Freiflächen Bestand – Biototypen"). Die Biototypenzuordnung orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg (Kartierungsanleitung Biotopkartierung Brandenburg) und der Liste der Biototypen Brandenburgs von Dr. Frank Zimmermann, Landesumweltamt Brandenburg - Stand 2004).

Es wurden im November 2020 im Geltungsbereich folgende Biototypen erfasst:

Sandtrockenrasen (05121201) – geschützter Biototyp gemäß § 30 BNatSchG

Im Zusammenhang mit der Selektiven Biotopkartierung durch das Landesumweltamt wurde innerhalb des Geltungsbereiches bereits im Jahr 2016 ein Trockenrasen-Biotop aufgenommen. Diese Kartierung wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Vor-Ort-Begehungen im Frühjahr 2020 überprüft und bestätigt. Im Rahmen einer erneuten Sichtung im Oktober 2020 wurde das Datenblatt aus dem Jahr 2016 ergänzt.



Abb. 19 Fotodokumentation Bestand Trockenrasenbiotop im Plangebiet

© Ralf Schwarz 26.10.2020

Dem Datenblatt "**Grundbogen – Biotopkartierung im Land Brandenburg**" ist folgende **Beschreibung** zu entnehmen:

- **Im Jahr 2016:** Sandtrockenrasen, dominiert von Rotstraußgras und Rauhlatt-Schwingel. Östlich verläuft ein Snadweg. Einzeln und truppweise Birken Wkl 4-5. Zentraler Streifen kurz gemäht, restliche Fläche brach.
- **Im Jahr 2020:** Sandtrockenrasen ruderalisiert, v.a. Rauhlattschwingel-Dominanz, auch Rot-Straußgras, als verarmte Variante der Grasnelken-Flur zuzuordnen, im Südwestteil Land-Reitgras, westliche Hälfte gemäht, der Teil aufgelassen (nach Luftbild seit 2004) mit Gehölzsukzession (Kiefer, Birke und späte Traubenkirsche), ein Einzelbaum: Birke, schwaches Baumholz.

Unter **Bemerkungen** wird aufgeführt:

- **Im Jahr 2016:** angrenzendes Offenland brach, westlich Land-Reitgras, Glatthafer, PEP Maßnahmenvorschlag 054.
- **Im Jahr 2020:** ggü. 2016 Zunahme Gehölzsukzession und Verbrachung Teilfläche, daher Zunahme ruderaler und halbruderaler Arten sowie Gehölzsukzession, 2016 und 2020 keine Grasnelken gefunden.

Es liegt außerdem ein **Vegetationsbogen** vor, dem die Pflanzenarten mit den jeweiligen Deckungsgraden entnommen werden können (kann auf Nachfrage eingesehen werden).

Die Abgrenzung und Lage des geschützten Sandtrockenrasens im Planungsgebiet ist dem Datenauszug der Kreisverwaltung Teltow-Fläming zu entnehmen und wurde in den Plan „Biotoptypen / Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet“ übernommen.

Der Sandtrockenrasen umfasst den größten Teil der Freiflächen westlich des unbefestigten Weges und grenzt direkt an diesen Biototyp an. Innerhalb des Sandtrockenrasens kommt nur vereinzelt Gehölzjungwuchs sowie ein Bestandsbaum (Birke) vor. Ein Streifen innerhalb des Sandtrockenrasens wird offensichtlich regelmäßig gemäht.

Sandtrockenrasen sind zwar im Land Brandenburg noch relativ weit verbreitet, unterliegen aber einem starken Rückgang und gelten somit als gefährdet. Der erfasste Trockenrasen Biototyp Nr. „05121201 - Sandtrockenrasen“ gilt im Land Brandenburg gemäß §32 BbgNatSchG als gesetzlich geschützter Biototyp und ist im Rahmen der Planung besonders zu beachten.

Artenarme oder ruderale trockene Brachen mit spontanem Gehölzaufwuchs (0513322)

Vom Westen und Süden her wandern Gehölze (Aufwuchs von z.B. Zitterpappel, spätblühender Traubenkirsche, Birke und Kiefer) sowie Gebüsche (z.B. Brombeere, sowie Ziergebüsche wie Schneebeeren) in den Trockenrasenbestand (siehe oben) ein; es zeigen sich hier zunehmend Tendenzen der Verbuschung. Darüber hinaus weisen ruderale Stauden sowie flächige Bestände aus Landreitgras (*Calamagrostis epigaeos*) auf den ruderalen Charakter der Flächen im Randbereich des Planungsgebietes hin. Diese Flächen werden somit dem Biototyp Nr. 0513322, "artenarme oder ruderale trockene Brachen mit spontanem Gehölzaufwuchs" zugeordnet.

Aufgrund seiner ruderalen Ausprägung wird der Biotopwert dieser Flächen als mittel bewertet. Bei fortschreitender Sukzession kann die Verbuschung sowie die Ruderalisierung sich in den benachbarten Sandtrockenrasen ausbreiten und den reinen Sandtrockenrasen zurückdrängen.

Weg unbefestigt (12651)

Durch den Geltungsbereich zieht sich in Nord-Süd-Richtung ein ca. 2,5 bis 3,0 m breiter unbefestigter, jedoch stark verdichteter, Weg (Trampelpfad), der als Verbindungsweg zwischen der Hechseestraße im Norden und der Mellenseestraße im Süden genutzt wird.

Die Wertigkeit kann aufgrund der o. g. Beeinträchtigungen als gering eingeschätzt werden.

Aufgelassenes Grasland frischer Standorte mit Anteilen von ruderalen Staudenfluren (05132)

Im Randbereich des unbefestigten Weges sowie im Bereich der Aufweitung zwischen den benachbarten Grundstücken im Süden des Geltungsbereiches verläuft ein Streifen aufgelassenes Grasland mit eingestreuten ruderalen Staudenfluren. In einigen Abschnitten wird dieser Streifen von den angrenzenden Nutzern mehr oder weniger häufig gemäht und ist als Scherrasen ausgebildet. Im Bereich der Aufweitung im Süden des Planungsgebietes wird offensichtlich seltener gemäht und es können sich vereinzelt Gehölze (Brombeere, Wildrose) einfinden.

Aufgrund der hohen Störungsintensität in Nachbarschaft zum unbefestigten Weg, kann die Wertigkeit als gering bis maximal mittel (im Süden) eingeschätzt werden.

Einzel- (und Reihen-)hausbebauung (12260)

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Wohngrundstück. Die zugehörigen Freiflächen sind im direkten Hofbereich (von Haupt- und Nebengebäuden umgeben) überwiegend versiegelt (Plattenbelag) oder teilversiegelt befestigt (Schotter, Rasengittersteine) oder werden als Gartenflächen genutzt. Neben Zier- und Scherrasenflächen sind Teile

auch als Beetflächen (Nutzgarten) gestaltet. Die Wertigkeit kann aufgrund der artenarmen Ausprägung für das Grundstück im Geltungsbereich als gering eingeschätzt werden.

Intensivgrasland (05151)

Südlich des bestehenden Wohngrundstücks befindet sich eine Fläche, die als Intensivgrasland ausgeprägt und durch regelmäßige Mahd bestimmt wird. Hier finden sich größtenteils Süßgräser und nur einzelne, wenige krautige Pflanzenarten. Die Wertigkeit kann aufgrund der artenarmen Ausprägung als gering eingeschätzt werden.

Biotoptypen in der Umgebung des B-Plans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"

Straßen (12612)

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von zwei asphaltierten Straßen eingerahmt. Aufgrund der Vollversiegelung und des Verkehrs ist die Wertigkeit sehr gering.

Artenarme oder ruderale trockene Brachen mit spontanem Gehölzaufwuchs (0513322)

Wie im Geltungsbereich selbst setzt sich die ruderale Brache mit spontanem Gehölzaufwuchs im Westen und Südwesten (südlich des Rücksprungs) des Planungsgebietes fort. Aufwuchs von z.B. Zitterpappel, spätblühender Traubenkirsche und Birke sowie Gebüsche wie Brombeere, Himbeere, Holunder und vereinzelt Ziergebüsche sowie flächige Bestände aus Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*) breiten sich innerhalb der ruderalen Brache aus.

Im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden, wertvollen Biotopstrukturen des Kleingewässers ergeben sich jedoch vielfältige und kleinteilige Biotopstrukturen, die einer Vielzahl von wildlebenden Tierarten als Lebensraum dienen können. Aufgrund dieser Lage im Biotopverbund kommt der Fläche trotz der ruderalen Ausprägung eher ein mittlerer bis hoher Biotopwert zu.

Kleingewässer, beschattet (02122)

Nordwestlich des Planungsgebietes sowie auch nördlich angrenzend an die Hechtseestraße befinden sich Kleingewässer, welche durch umgebenden Gehölz- und Altbaumbestand beschattet werden. Die Kleingewässer wurden von der selektiven Biotopkartierung des Umweltamtes erfasst und stellen – wie auch der Sandtrockenrasen im Planungsgebiet – einen geschützten Biotoptyp gemäß § 30 BNatSchG dar. Die Bedeutung dieses Biotoptyps wird auch anhand der im Rahmen der faunistischen Untersuchung kartierten wildlebenden, vielfach geschützten Tierarten ersichtlich. Der Biotopwert dieser Flächen ist als sehr hoch zu beurteilen.

Einzel- (und Reihen-)hausbebauung (12260)

Im Südwesten und Osten des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Wohngebiete, die überwiegend durch Einzel- und Reihenhausbebauung bestimmt werden. Die zugehörigen Freiflächen sind als Gartenflächen genutzt. Sie sind meist als Zier- und Obstgärten gestaltet und weisen durch kleinteilige, vielfältige Strukturen sowie häufig vorhandenen Baumbestand eine mittlere bis hohe Wertigkeit für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz auf.

2.a.1.3 Gehölze

Die Gemeinde Am Mellensee hat eine eigene Baumschutzsatzung, die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie auf Bereiche mit einem Bebauungsplan (§ 30 BauGB) anwendbar ist. Da es sich beim Plangebiet um einen Bebauungsplan handelt, gilt somit die Baumschutzsatzung und ist bei Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten.

Im Plan "Freiflächen Bestand - Biotoptypen im Geltungsbereich" werden die Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes dargestellt. Hervorgehoben werden jene Bäume, deren Stammumfang den Kriterien der Baumschutzsatzung entsprechend groß genug ist, um den Schutz gemäß der genannten Satzung zu begründen. Diese Bäume werden in der folgenden Tabelle zusammengestellt. Alle übrigen Bäume / Gehölze sind gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Am Mellensee untermaßig und somit nicht geschützt.

Standort und Baumnummer (siehe Planzeichnung) sowie Stamm- und Kronendurchmesser wurden dem amtlichen Lageplan entnommen und durch die Baumart (eigene Erhebungen siehe Tabelle) ergänzt.

Vorhandener Gehölzbestand im Plangebiet (Stammumfang einstämmig: > 0,6 m bzw. ab zweistämmig: > 0,4m)

Nr.	Gehölzart		Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]
55	Pinus sylvestris	Kiefer	1,2	5,0
56	Pinus sylvestris	Kiefer	0,8	6,0
57	Betula pendula	Birke	1,0	5,0
70	Pinus sylvestris	Kiefer	1,1	6,0
71	Prunus serotina	Spätblühende Traubenkirsch	2 x 0,6	5,0
72	Pinus sylvestris	Kiefer	1,0	5,0
73	Pinus sylvestris	Kiefer	0,9	5,0
74	Pinus sylvestris	Kiefer	0,8	4,0
75	Pyrus communis	Birne	1,2	6,0
110	Tilia cordata	Linde	2,0	5,0
118	Tilia cordata	Linde	1,3	6,0
127	Tilia cordata	Linde	1,8	10,0
336	Pinus sylvestris	Kiefer	3 x 0,5	5,0
337	Pinus sylvestris	Kiefer	2 x 0,5	3,0
413	Salix spec.	Weide	1,5	4,0
414	Picea abies	Gem. Fichte	1,1	7,0
434	Tilia cordata	Linde	1,5	6,0

Im Plangebiet befinden sich somit 17 Bestandsbäume, die nach § 1 der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 sowie der Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee vom 03.09.2014 die erforderlichen Stammumfänge aufweisen, um als geschützte Bestandsbäume zu gelten. Davon sind 9 Nadelbäume und 8 Laubbäume.

In Plan und Tabelle werden jeweils 1 Obstbaum sowie eine Baumweide dargestellt, da ihr Stammumfang den über 60 cm liegt; gemäß Baumschutzsatzung sind diese beiden Bäume jedoch aufgrund der Baumart und ihrer Lage innerhalb der Siedlungsflächen nicht geschützt.

Die 4 Linden stehen im Straßenraum der Mellenseestraße und sind Teil der gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützten Baumallee, die die Mellenseestraße beidseitig säumt.

2.a.1.4 Fauna

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für Vorhaben in Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Festsetzung ist der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende allgemeine Artenschutz immer zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" einer artenschutzrechtlichen Beurteilung im Hinblick auf die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) vom Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue unterzogen.

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor. Somit erfolgten eine Bestandsaufnahme und Bewertung an folgenden Terminen:

Uhrzeit	Datum	Wetter
06.30-08.15	12.03.2020	6-8 °C, bedeckt, Schauer, nass, leichter Wind aus W
10.45-12.15	07.04.2020	17-20 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus W-SW
06.00-08.30	16.04.2020	12-15 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus W
09.15-10.30	06.05.2020	15-18 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus W
18.00-20.30	09.05.2020	19 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus NW
05.00-07.30	26.05.2020	10-14 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus SW
13.15-14.30	02.06.2020	20 °C, sonnig mit einzelnen Wolken, trocken, morgens windstill, dann leichter Wind aus W
19.30-21.30	07.07.2020	18-20 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus SW, dann windstil

2.a.1.4.1 Brutvögel

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte nach Südbeck (et al) durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Zum Einsatz kam ein Fernglas der Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W). Aufgenommen wurden Art und Anzahl. Die Reviermittelpunkte bzw. ermittelte Nistplätze der festgestellten Vogelarten wurden punktgenau im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Die Auswertung der Tageskarte wurde nach Abschluss der Untersuchungen so vorgenommen, dass den einzelnen Beobachtungen Reviere zugeordnet wurden.

Dabei wurden 5 Angaben unterschieden:

- Brutvogel (Bv, besetztes Nest mit Eiern oder Jungen; frische Eierschalen; Altvögel tragen Futter oder Kotballen; u.a.)
- Brutverdacht (V, Nestbau, Angst- und Warnverhalten, Balz, Territorialverhalten, Beobachtung eines Paares im typischen Nisthabitat zur Brutzeit u.a.)
- Nahrungsgast (NG, Vogelart wurde nur zur Nahrungsaufnahme beobachtet)
- Singwarte (S, Vogelart sitzt singend auf erhöhter Position)
- Durchflug (D, Vogelart überfliegt das Gelände in eine bestimmte Richtung)

Des Weiteren erfolgte eine Unterteilung der Vögel in Arten mit dauerhaften bzw. jährlich wechselnden Niststätten.

Dauerhafte Niststätten:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand -ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSch G	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Blaumeise (Bv)	Parus caeruleus	H	2a	3	-	M03-A08	-	-	-	+	PG/ U
Hausrot- schwanz (Bv, V)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 A-09	-	-	-	+	U
Hausperling (Bv)	Passer do- mesticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	V	-	-	+	U
Kohlmeise (Bv, V)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	+	U
Star (Bv, Ng)	Sturnus vul- garis	H	1	3	X	E02- A08	3	-	-	+	PG/ U

Die o. g. Vögel sind dafür bekannt, dass sie überwiegend ihre Niststätte dauerhaft, d. h. über Jahre hinweg, nutzen. Dennoch kann auch hier ein Wechsel erfolgen.

Jährlich wechselnde Niststätten:

Vogelart	Lateini- scher Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSch G	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus me- rula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	+	U
Blässhuhn (Bv)	Fulica atra	B, NF	1	1	x	A04- E07	-	-	-	+	U
Buchfink (Bv)	Fringilla co- elebs	F	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	U
Elster (Bv)	Pica pica	F	2a	3	-	A01- M09	-	-	-	+	U
Fitislaubsänger (S)	Phyl- loscopus trochilus	B	1	1		A04- E08	-	-	-	+	U
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	+	U
Klappergras- mücke (V)	Sylvia cur- ruca	F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	+	U
Mäusebussard (Df)	Buteo bu- teo	F	2	3, W2	-	E02- M08	-	-	-	+	PG/ U
Mönchsgas- mücke (Bv)	Sylvia atri- capilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	U
Nebelkrähe (Bv)	Corvus cor- one cornix	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	+	U
Ringeltaube (Bv, Ng)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02- E11	-	-	-	+	PG/ U
Stockente (Ng)	Anas platyrhyn- chos	B, F, NF	1	1	x	E03- M08	-	-	-	+	U
Zilp Zalp (Bv)	Phyllosco- pus colly- bita	B	1	1		A04- M08	-	-	-	+	U

Legende

RLD:	Rote Liste Deutschland (2016)
RLBB:	Rote Liste Brandenburg (2008)
BArtSchV:	+ = in der Bundes-Artenschutzverordnung als streng geschützte Art aufgelistet
EU-VSchRL:	+ = im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgelistet
Status:	BV = Brutvogel, V = Brutverdacht, Ng = Nahrungsgast, W = Wintergast / Überwinterer, DZ = Durchzügler / Rastvogel, Df = Durchflug
Rote Liste:	1 = Vom Aussterben bedroht 2 = Stark gefährdet 3 = Gefährdet, R = Art mit geographischer Restriktion V = Vorwarnliste u = unregelmäßig brütende Arten
Fundort (FO):	PG: Plangebiet U: Umgebung

Neststandort

B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

Als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt

- 1 Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz
- 2 i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern), Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 2a System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 3 i.d.R. Brutkolonie, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 4 Nest und Brutrevier
- 5 Balzplatz
- § zusätzlich Horstschutz nach § 19 BbgNatSchAG

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 mit der Aufgabe des Reviers
- 4 fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers
- Wx nach x Jahren (gilt nur für ungenutzte Wechselhorste in besetzten Revieren)

Fortpflanzungsperiode

A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20., 21.-30/31. eines Monats)

Vorkommen in B

Ag = Ausnahmegast, Bg = Brutgast, Dz = Durchzügler, uB = unregelmäßiger Brutvogel, Wg = Wintergast

Avifauna im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 3 Vogelarten festgestellt, von denen 1 Art Brutvogel war, was sich wie folgt darstellt:

Blaumeise

Die Blaumeise wurde 1 x als Brutvogel in einem Nistkasten am Westrand des Grundstücks im Nordteil des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit unmittelbar angrenzender Umgebung und lag somit vollständig im Plangebiet.

Ringeltaube

Die Ringeltaube war 1 x Nahrungsgast Zentrum des Plangebiets. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Star (RL BRD 3)

Der Star war 3 x Nahrungsgast Zentrum des Plangebiets. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Bewertung Avifauna im Plangebiet

Von den im Plangebiet kartierten Vogelarten, steht nur der Star (RL D 3) in der Roten Liste der BRD. Die anderen beiden im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten werden nicht in der Roten Liste der BRD oder des Landes Brandenburg aufgeführt.

Als Brutvogel wurde nur die Blaumeise 1 x im Plangebiet festgestellt. Ringeltaube und Star waren nur Nahrungsgäste.

Alle o. g. vorgefundenen Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen des Siedlungsbereichs und werden allgemein als 'verbreitet' bezeichnet bzw. sind für diese Region als ortstypisch anzusehen. Sie sind dafür bekannt, dass sie Störungen tolerieren und sich auf derartig belastete Biotope angepasst haben.

Nach BfN 2017 gelten als Indikatorarten für den intakten Lebensraum „Siedlungsbereich“ (da dementsprechende Vorprägung) die Vogelarten Dohle, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Wendehals.

Im Plangebiet wurde keine der Indikatorarten festgestellt bzw. nur eine Rote Liste Art als Nahrungsgast kartiert.

Bezogen auf diese 10 Indikatorarten für intakte Lebensräume im Siedlungsbereich sind demnach nur 0 % vorhanden, so dass Plangebiet als avifaunistisch stark verarmt (Wertstufe I) eingeschätzt werden kann (Flächen die von einer sehr geringen Arten- und Individuenanzahl besiedelt werden. Vorkommen betreffen ausschließlich Ubiquisten. Vorkommen seltener, seltener oder gefährdeter Arten fehlen).

Das Plangebiet hat demnach keine bzw. nur eine geringe Bedeutung für die örtliche Brutvogelfauna.

Avifauna in der Umgebung des Plangebiets

Amsel

Die Amsel wurde 1 x als Brutvogel südwestlich des Plangebiets in einer Hecke kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Umgebung sowie die westlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Blässhuhn

Das Blässhuhn wurde 1 x als Brutvogel im Kleingewässer westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste das gesamte Kleingewässer. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren gibt es jeweils einen Brutplatz in den beiden Kleingewässern nördlich des Plangebiets. Brutplätze und Reviere lagen auch hier außerhalb des Plangebiets.

Blaumeise

Die Blaumeise wurde 1 x als Brutvogel in einem Alleebaum an der Mellenseestraße (L79) südlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit unmittelbar angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren wurde die Blaumeise 1 x als Brutvogel in einem Baum am Kleingewässer westlich außerhalb des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Buchfink

Der Buchfink wurde 1 x als Brutvogel in der Gehölzstruktur westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Elster

Die Elster wurde 1 x als Brutvogel in der Gehölzstruktur westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Fitis

Der Fitis wurde 1 x singend in der Gehölzstruktur westlich des Plangebiets kartiert. Ein Brutplatz oder Revier wurde nicht festgestellt. Im Plangebiet gab es keinen Nachweis.

Grünfink

Der Grünfink wurde 1 x als Brutvogel an der Ostgrenze in einer Hecke außerhalb des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Hecke und die östlich angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren wurde der Grünfink mit Brutverdacht in einer Fichtenbaumreihe an der Ostgrenze außerhalb des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste die Fichtenbaumreihe mit östlich angrenzender Umgebung. Der vermutliche Brutplatz und das Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Hausrotschwanz

Der Hausrotschwanz wurde 1 x als Brutvogel in einem Schuppen westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren wurde der Hausrotschwanz mit Brutverdacht an einem Nebengebäude südöstlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste die östlich angrenzende Umgebung. Der vermutliche Brutplatz und das Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Haussperling (RL BRD V)

Der Haussperling wurde 1 x als Brutvogel an einem Gebäude westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren wurde der Haussperling wurde 1 x als Brutvogel an einem Wohnhaus südöstlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste die östlich angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Klappergrasmücke

Die Klappergrasmücke wurde 1 x als Brutvogel östlich des Plangebiets in einer Gehölzstruktur kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Umgebung sowie die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Kohlmeise

Die Kohlmeise wurde 1 x als Brutvogel in einem Alleebaum an der Mellenseestraße (L79) südlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit unmittelbar angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren wurde die Kohlmeise jeweils 1 x als Brutvogel in einem Nistkasten östlich sowie in einem Baum östlich des Plangebiets kartiert. Die Reviere umfassten den Brutplatz mit östlich angrenzender Umgebung und lagen somit außerhalb des Plangebiets.

Weiterhin wurde die Kohlmeise mit Brutverdacht in einem Baum östlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste die östlich angrenzende Umgebung. Der vermutliche Brutplatz und das Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Mönchsgrasmücke

Die Mönchsgrasmücke wurde 1 x als Brutvogel in der Gehölzstruktur westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren war die Mönchsgrasmücke 1 x als Brutvogel östlich des Plangebiets in einer Gehölzstruktur. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Umgebung sowie die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen auch hier außerhalb des Plangebiets.

Nebelkrähe

Die Nebelkrähe wurde 1 x als Brutvogel in der Gehölzstruktur am Kleingewässer nördlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit nördlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Ringeltaube

Die Ringeltaube wurde 1 x als Brutvogel in einem Alleebaum an der Mellenseestraße (L79) südlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit südlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Star (RL D 3)

Der Star wurde 1 x als Brutvogel in einem Alleebaum an der Mellenseestraße (L79) südlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit unmittelbar angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Stockente

Die Stockente wurde mit 2 Exemplaren als Nahrungsgast im Kleingewässer westlich des Plangebiets kartiert. Ein Brutplatz wurde nicht gefunden.

Zilp Zalp

Der Zilp Zalp wurde 2 x als Brutvogel in Gehölzstrukturen am Kleingewässer westlich des Plangebiets kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung und lagen somit außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren war der Zilp Zalp 1 x als Brutvogel östlich des Plangebiets in einer Gehölzstruktur. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Umgebung sowie die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen auch hier außerhalb des Plangebiets.

Bewertung Avifauna in der Umgebung des Plangebiets

Von den außerhalb des Plangebiets kartierten Vogelarten stehen Haussperling (RL BRD V) und Star (RL BRD 3) in der Roten Liste der BRD.

Die anderen außerhalb des Plangebiets vorgefundenen Vogelarten werden nicht in der Roten Liste der BRD oder des Landes Brandenburg aufgeführt.

Alle o. g. vorgefundenen Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen und Gehölzstrukturen des Siedlungsbereiches sowie auch des Offenlandes und werden allgemein als 'verbreitet' bezeichnet bzw. sind für diese Region als ortstypisch anzusehen. Als Bereiche mit der höchsten Anzahl an Brutvögeln können die Gehölzstrukturen um das Kleingewässer westlich und der Siedlungsbereich östlich des Plangebiets angegeben werden. Auch im Bereich der Allee an der Mellenseestraße (L79) finden sich vor allem höhlenbrütende Singvogelarten in der hier befindlichen Baumhöhlen. Des Weiteren stellen die Kleingewässer nördlich des Plangebiets einen Lebensraum dar.

Alle hier befindlichen und aufgeführten Nistplätze und Reviere liegen jedoch außerhalb des Plangebiets.

Bezogen auf die 10 Indikatorarten für intakte Lebensräume im Siedlungsbereich sind demnach nur 20 % vorhanden (Haussperling u. Hausrotschwanz), so dass die unmittelbar angrenzende Umgebung als avifaunistisch geringwertig (Wertstufe II) eingeschätzt werden kann (Flächen mit Vorkommen meist euryöker Arten in geringer bis mittlerer Anzahl und nur wenige Indikatorarten. Stenöke (Arten mit geringem Toleranzbereich), seltene oder gefährdete Arten fehlen bzw. sind nur in geringer Anzahl vorhanden).

Die an das Plangebiet angrenzende Umgebung hat demnach nur eine geringe Bedeutung für die örtliche Brutvogelfauna von Saalow.

2.a.1.4.2 Rast- und Zugvögel

Für Rast- und Zugvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung. Da es sich im Siedlungsbereich von Saalow, angrenzend an zwei Straßen (Norden Hechseestraße, Süden Mellenseestraße) sowie in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, befindet und somit keine dementsprechenden Strukturen zur Rast oder Nahrungsaufnahme zu den Zugzeiten aufweist.

2.a.1.4.3 Säugetiere

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Siedlungsbereich sowie Altbäume mit Baumhöhlen können für Fledermäuse (streng geschützt) ein Quartier bieten.

Die vorhandenen Bungalows mit Nebengebäuden im Plangebiet besitzen aufgrund ihres größtenteils noch guten Bauzustandes keine Qualitäten in Bezug auf Quartiere (keine Schlupflöcher, Höhlen und Spalten). Eine Befragung der Nutzer ergab hier ebenfalls keine Hinweise auf Fledermausquartiere.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind, bis auf wenige Ausnahmen, größtenteils noch jungen Alters, so dass hier ein Fledermausquartier gar nicht möglich wäre, da Baumhöhlen oder Baumspalten fehlen. Die vorhandenen einzelnen älteren Bäume wurden auf Schlupflöcher, Höhlen und Spalten untersucht. Hier wurde festgestellt, dass die vorhandenen Baumhöhlen und Nistkästen durch höhlenbrütende Vogelarten besetzt waren, so dass keine Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet vorhanden waren.

Säugetiere

Das Plangebiet wurde auf Säugetiere untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine Säugetiere im Plangebiet festgestellt werden konnten. Relevante Säugetiere, wie z. B. Wolf, Feldhamster, Biber, Fischotter, Baummarder und Eichhörnchen sind aufgrund der vorgefundenen Natur- und Biotopausstattung bzw. der Lage im Siedlungsbereich nicht zu erwarten, so dass an Kartierungstagen keine dieser Säugetiere vorgefunden wurde.

Fischotter und Biber

Die Kleingewässer westlich und nördlich stellen einen Lebensraum von Fischotter und Biber dar. Während der Kartierungen wurden im Plangebiet und angrenzender Umgebung Biber und Fischotter nicht beobachtet. Es wurden auch keine Baue der beiden Arten gefunden.

Aufgrund der anthropogenen Strukturen und der ganzjährigen Nutzung der angrenzenden Wohngrundstücke ist mit dem Vorkommen von Fischotter und Biber im Plangebiet auch nicht zu rechnen.

Wolf

Der Wolf befindet sich aufgrund starker Schutzmaßnahmen im Land Brandenburg nach wie vor auf dem Vormarsch. Im Plangebiet mit angrenzender Umgebung ist er jedoch nicht zu erwarten, da es sich um eine Fläche im Siedlungsbereich handelt, die keinen prädestinierten Lebensraum für den Wolf darstellen.

Feldhamster

Aufgrund der Ausprägung und Nutzungsart stellt das Plangebiets mit angrenzender Umgebung keinen geeigneten Lebensraum für die Art dar.

Eichhörnchen

Eichhörnchen wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht beobachtet. Ein Kobel wurde ebenfalls nicht gefunden. Das Plangebiet stellt mit seinem punktuell vorhandenen jungen Gehölzbestand, der teilweise aus Kiefern besteht, auch keinen geeigneten Lebensraum für die Art dar. Da das Eichhörnchen ein Bewohner der Park- und Waldflächen ist, hat das Plangebiet demnach für die Art auch keine Bedeutung als Lebensraum.

2.a.1.4.4 Fledermäuse

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Siedlungsbereich sowie Altbäume mit Baumhöhlen können für Fledermäuse (streng geschützt) ein Quartier bieten.

Die vorhandenen Gebäude im Nordteil des Plangebiets (Wohnhaus mit Nebengebäuden) besitzen aufgrund ihres guten Bauzustandes keine Qualitäten in Bezug auf Quartiere (keine Schlupflöcher, Höhlen und Spalten) und können als „dicht“ bezeichnet. Eine Befragung des Eigentümers ergab hier ebenfalls keine Hinweise auf Fledermausquartiere.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind noch jungen Alters, so dass hier kein Fledermausquartier gefunden wurde, da Baumhöhlen oder Baumspalten fehlen.

Im Bereich der Allee an der Mellenseestraße (L70) unmittelbar südlich des Plangebiets finden sich Baumhöhlen, die jedoch durch höhlenbrütende Vogelarten besetzt waren (hier Blaumeise, Kohlmeise, Star) und somit durch Fledermäuse als Sommerquartier nicht nutzbar waren, so dass hier keine Fledermäuse und deren Quartiere vorhanden waren.

2.a.1.4.5 Amphibien / Reptilien

Während der Bestandsaufnahmen wurde auch zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im B-Plangebiet zumindest mit der Erdkröte (*Bufo bufo*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*, FFH Anhang 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) gerechnet werden kann.

Des Weiteren sind Grünfrösche (*Rana lessonae* bzw. *esculenta*, RL3 Bbg, Anhang IV FFH-Richtlinie), Ringelnatter (*Natrix natrix*, BArtSchV Anhang 1, streng und besonders geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3, zumindest potentiell mögliche Arten innerhalb des Plangebiets).

Dementsprechend wurde das gesamte Plangebiet mehrmals bei sonnigen Temperaturen (>15°C) zu verschiedenen Tageszeiten in ca. 3 m breiten aneinandergrenzenden Streifen begangen bzw. abgesucht, mit dem Ergebnis, dass keine Zauneidechsen bzw. andere Amphibien oder Reptilien im Plangebiet vorgefunden wurden. Eine Befragung von Anwohner ergab ebenfalls keine Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen oder andere Arten.

Im Kleingewässer westlich des Plangebiets wurden jedoch ca. 30 Teichfrösche und in den Kleingewässern nördlich wurden ca. 15 Teichfrösche kartiert. Weitere Amphibien oder Reptilien wurden in der angrenzenden Umgebung des Plangebiets nicht festgestellt.

2.a.1.4.6 Insekten

Xylobionte Käferarten

Innerhalb des Plangebiets wurden die Laufkäferarten Schwarzglänzender Schnellläufer (*Harpalus latus*) und Putzkäfer (*Platynus dorsalis*), festgestellt. Diese Arten sind nicht geschützt. Als weitere Käfer fanden sich Marienkäfer (Coccinellidae), Gartenlaubkäfer (*Phyllopertha horticola*), Gemeiner Mistkäfer (*Geotrupes stercorarius*), Feuerwanze (*Pyrrhocoris apterus*), Grünrüssler (*Phyllobius*), Himmelblauer Blattkäfer (*Chrysolina coerulans*), Malachitenkäfer (*Malachius aeneus*) und Soldatenkäfer (*Cantharis fusca*).

Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

Des Weiteren wurden die im Plangebiet vorhandenen Bäume bzw. die beiden Alleebäume im Zufahrtsbereich zur Mellenseestraße (L79) zielgerichtet auf Hirschkäfer (*Lucanus cervus*, FFH Anhang 2, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Juchtenkäfer bzw. Eremit (*Osmoderma eremita*, FFH Anhang 2 und 4 prioritäre Art, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) und Großer Eichenbock bzw. Heldbock (*Cerambyx cerdo*, FFH Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 1), untersucht. Die Bäume und hier besonders die Stammfüße wurden auf ausrieselndes Holzmehl, Kotballen der Larven und Ausschlupflöcher der Imagines untersucht. Des Weiteren wurden Baumstellen mit Saftfluss auf das Vorhandensein der o. g. Käfer begutachtet bzw. es wurde versucht über Lockstoffe (Aprikosenmarmelade), die in ca. 2 m Höhe an den jeweiligen Baumstamm geschmiert wurde, die Käfer anzulocken. Es konnte jedoch keine der drei o. g. Arten festgestellt werden.

Ameisen

Ameisen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Heuschrecken

Während der Kartierungen wurden auch die vorhandenen Heuschrecken im Plangebiet kartiert. In den aufgelassenen Strukturen wurden der Gemeine Grashüpfer (*Chortippus buttulus*) und das Grüne Heupferd (*Tettigonia viridissima*), festgestellt, die nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt sind.

Schmetterlinge

Als Schmetterlinge wurden Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Distelfalter (*Cynthia cardui*), Kleiner Fuchs (*Aglaia urticae*), Landkärtchen (*Araschnia levana*), Admiral (*Vanessa atalanta*), Tagpfauenauge (*Inachis io*), und Damenbrett (*Melanargia galathea*) vorgefunden. Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

Spinnen

Als Spinnen fanden sich Weberknecht (*Opilio parietinus*), Sechsaugenspinne (*Segestria senoculata*), Gemeine Kreuzspinne (*Araneus diadematus*) sowie Springspinne (*Salticus spec.*). Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

Hautflügler

Das Plangebiet wurde an den Kartierungstagen von Wespen (*Paravespula germanica*), Hornissen (*Vespa crabro*) und Hummeln (wahrscheinlich Gartenhummel, *Bombus hortorum*) frequentiert. Gartenhummel (wie alle Hummelarten) und Hornisse sind nach BNatSchG, Anhang B, geschützt.

Es wurde hier nach Bäumen mit Baumhöhlen und nach Löchern im Erdboden (Hummeln, Erdwespen) gesucht mit dem Ergebnis, dass keine Nester gefunden wurden.

2.a.2 Schutzgut Fläche

Die zunehmende Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsentwicklung und Erweiterung von Verkehrsflächen etc. macht die stärkere Berücksichtigung dieses Aspektes in der Planung erforderlich. Mit der Betrachtung des Schutzgutes Fläche soll der Flächenverbrauch von Vorhaben in der Bauleitplanung stärker akzentuiert werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Saalow der Gemeinde Am Mellensee, bildet aber eine zusammenhängende, bisher unbebaute Zone, die im Westen durch weitere Brachflächen sowie im Nordwesten durch ein Kleingewässer begrenzt wird. Bei einer Inanspruchnahme der Fläche des Planungsgebietes als Baugebiet handelt es sich demnach um die Erschließung innerörtlicher Flächen, die keine Zerschneidung bisher unbeanspruchter Landschaftsräume im Außenbereich zur Folge haben. Die Anbindung der künftigen Baufläche an bestehende Straßen sowie sonstige Medien ist möglich.

Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens ist für den Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" folgende bestehende und geplante Flächenaufteilung (=Veränderung gemäß Vorentwurf des Bebauungsplanes) ermittelt worden.

Flächenangaben in ha	Bestand nach Planungsrecht Zulässigkeit nach § 34 BauGB, § 30 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB	Geplante Veränderung Zuwachs um (+) Abgang um (-)
Plangebiet / Geltungsbereich	0,75 ha	0,75 ha
1. Siedlungsraum	0,18 ha	+ 0,57 ha
Bruttobauflächen	0,18 ha	+ 0,57 ha
Wohnbauflächen	0,18 ha	+ 0,57 ha
Gemischte Bauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen Freizeit	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen Handel	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen Sonstiges	0,0 ha	0,0 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonstige Flächen	0,0 ha	0,0 ha
Grünflächen	0,0 ha	0,0 ha
2. Freiraum	0,57 ha	- 0,57 ha
Außenbereich		

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt:

Städtebauliche Variante 1

Baugebietsflächen: reines Wohngebiet davon 427 m² Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.750,8 m²	63,5 %
private Straßenverkehrsfläche	2.488,1 m²	33,3 %
Versorgungsfläche / Elektrizität und Löschwasserversorgung	91,6 m²	1,2 %
private Grünfläche / Hausgarten	57,2 m²	0,8 %
private Grünfläche / Schutzgrün	90,9 m²	1,2 %
Summe der einzelnen Flächen	gerundet 7.478,6 m²	100 %

Städtebauliche Variante 2

Baugebietsflächen: reines Wohngebiet	4.191,7 m²	56,0 %
private Straßenverkehrsfläche	2.100,8 m²	28,1 %
Versorgungsfläche / Elektrizität und Löschwasserversorgung	91,6 m²	1,2 %
private Grünfläche / Hausgarten	57,2 m²	0,8 %
private Grünfläche / Schutzgrün	1.037,3 m²	13,9 %
Summe der einzelnen Flächen	gerundet 7.478,6 m²	100 %

Nachfolgende Übersicht stellt die Grundstücksgrößen der vorgeschlagenen Parzellierung mit der Ermittlung der zulässigen Grundflächen, deren zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Größen der Straßenverkehrsflächen, der Grünflächen und der Versorgungsflächen für Elektrizität und Löschwasser dar.

Bebauungsplan 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"						Berechnung der zulässigen Grundflächen						
Vorentwurf		01.02.2021		Städtebauliche Variante 1								
Baugebietsflächen reines Wohngebiet						4.750,8 m²						
Grundstück		Reines Wohngebiet WR										
1	1.353	m²	Baugebietsfläche	1.353,4	m²	0,25	338,35	m²	169,18	m²	507,53	m²
2	572	m²	Baugebietsfläche	572,0	m²	0,25	143,00	m²	71,50	m²	214,50	m²
3	565	m²	Baugebietsfläche	564,6	m²	0,25	141,16	m²	70,58	m²	211,73	m²
4	571	m²	Baugebietsfläche	570,6	m²	0,25	142,65	m²	71,32	m²	213,97	m²
5	569	m²	Baugebietsfläche	569,5	m²	0,25	142,36	m²	71,18	m²	213,54	m²
6	562	m²	Baugebietsfläche	561,6	m²	0,25	140,40	m²	70,20	m²	210,61	m²
7	559	m²	Baugebietsfläche	559,1	m²	0,25	139,76	m²	69,88	m²	209,65	m²
Summe WR				4.750,8	m²	1.187,69		m²	593,84	m²	1.781,53	m²
Private Straßenverkehrsfläche						2.488,1 m²						
Versorgungsflächen Elektrizität / Löschwasser						91,6 m²						
Grünflächen						148,1 m²						
G1	priv.	Hausgarten		57,2	m²							
G2	priv.	Schutzgrün		90,9	m²							
Räumlicher Geltungsbereich						7.478,6 m²						

2.a.3 Schutzgut Boden

Den geologischen Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) ¹⁷ ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20-10 "Wohnen an der Hechtseestraße" Folgendes zu entnehmen:

- **Geologische Karte 1:25.000**
Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicher genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / Oder Vorschüttphase) Sand überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z. T. schwach schluffig
- **Bodenübersichtskarte BÜK 300**
vorherrschend podsolige Braunerden und gering verbreitet Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand; selten lessivierte Braunerden, z.T. podsolig aus Lehmsand über Schmelzwassersand
- **Karte der Mittelmaßstäbigen Landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK)**
> > > http://www.geo.brandenburg.de/ows/htdocs/29042020_MMK.pdf
Sickerwasserbestimmte Tieflehme und Sande
- **Landwirtschaftliches Ertragspotenzial**
Bodenzahl vorherrschend < 30
- die **Wasserbindung des Bodens** ist sehr gering; die **Wasserdurchlässigkeit** ist
im wassergesättigten Boden (1m): sehr hoch (< 300 cm/d)
im wassergesättigten Boden (2m): sehr hoch (< 300 cm/d)

Diese geologischen Aussagen lassen die Einschätzung zu, dass die Böden des Plangebietes eine Versickerungsfähigkeit für das anfallende Niederschlagswasser aufweisen.

- **Bodenerosionsgefährdung Wasser:** kein Abtrag
- **Bodenerosionsgefährdung Wind:** sehr hoch

Der Landschaftsplan stellt in seiner Karte "Schutzgut Boden" (Stand Mai 2001) für das Plangebiet grundwasserbeeinflusste Sandböden (Bodentypen: Sandgraugley / Sand-Humusgley) dar, mit einem mittleren Ertrags-, Regelungs- und Lebensraumpotential.

Die **Geländehöhen** bewegen sich **zwischen 39,05 m DHHN2016** (im Norden des Plangebiets) **und 39,8 DHHN2016 m** (in der südlichen Hälfte des Plangebiets). In der Mitte des Plangebietes fällt das Gelände geringfügig auf 38,2 m DHHN2016 ab. Insgesamt kann die Topographie als relativ eben bezeichnet werden.

Böden sind aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. Versiegelte Flächen werden dem natürlichen Bodenhaushalt dauerhaft entzogen. Es kommt zu einem Verlust der grundlegenden Bodenfunktionen. Die Lebensraumfunktion für die Bodenorganismen geht aufgrund von Sauerstoffmangel verloren. Auch als Pflanzenstandort kann versiegelter Boden nicht mehr dienen. Die Speicherfunktion des Bodens für Wasser und Nährstoffe, die eine ökologische Bedeutung durch zeitverzögerte Abgabe an Fauna, Flora und Umwelt besitzt, geht verloren.

¹⁷ Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

Bewertung:

Vorbelastungen und anthropogene Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Versiegelungen / Befestigungen von Oberflächen beschränken sich im Planungsgebiet nur auf die bestehende Wohnnutzung in nördlichen Teil sowie auf den verdichteten Trampelpfad. Vollversiegelte Flächen umfassen im Bestand ca. 300 m² (inkl. Gebäudefläche), Teilversiegelung / Verdichtung umfasst ca. 900 m² (wobei die als Trampelpfad ausgeprägte Fläche hinzuge-rechnet wurde, teilweise jedoch seitlich der Fahrspuren widerstandsfähige Vegetation mit wechselnder Deckung vorhanden ist.) Zusammenfassend ist festzustellen, dass Vorbelastungen im Bestand nur in verhältnismäßig geringem Umfang vorhanden sind.

2.a.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Norden und Nordwesten grenzen Kleingewässer außerhalb des Planungsgebietes an.

Grundwasser

Das Schutzgut Wasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Lebens. Sauberes Trink- und Grundwasser beeinflussen unsere Lebensqualität entscheidend. Dabei wird der Wasserhaushalt durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers, die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung des Niederschlagswassers bestimmt.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" liegt in keinem Wasserschutzgebiet, auch nicht in der Nähe einer Trinkwasserschutzzone.

Bewertung:

Aufgrund der geologischen Bedingungen im Plangebiet sowie des verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrades im Bestand, kommt dem Geltungsbereich eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch die nahezu vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu.

2.a.5 Schutzgut Klima / Luft

Großräumig betrachtet liegt die Gemarkung Saalow innerhalb der nordhemisphärischen Westwindzone, makroklimatisch ist sie dem ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen. Sie liegt im westlichen, mehr atlantisch - maritim beeinflussten Klimabereich des Binnentieflandes. Hauptwindrichtung in der Region ist West, Südwest. Aufgrund dieser überwiegenden Westwinde haben die maritimen Luftmassen stärkeren Einfluss auf das Wettergeschehen.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 8,5 Grad C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt laut Landschaftsplan ¹⁸ bei ca. 518 mm pro Jahr.

Bewertung:

Das Planungsgebiet weist derzeit einen geringen Versiegelungsgrad (s.o.) auf. Die zusammenhängenden Brachflächen wirken klimatisch ausgleichend und tragen darüber hinaus zu

¹⁸ Landschaftsplan Amt Am Mellensee siehe oben

einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Das Klima im Planungsgebiet weist somit nur geringe Veränderungen zum unbelasteten Außenraum auf.

Dies wird durch die Freiflächen im Norden und Westen angrenzend sowie durch die sich im Osten anschließenden Wohngebiete mit geringer baulicher Dichte, verhältnismäßig großen Gärten und vorhandenem Altbaumbestand unterstützt.

2.a.6 Landschaft und biologische Vielfalt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" stellt sich zum größten Teil als Brachfläche dar. Diese ist teilweise als Sandtrockenrasen mit nur sehr geringem Gehölzaufwuchs ausgebildet, im Westen und Süden werden diese gehölzfreien Flächen immer stärker durch Gehölzaufwuchs gegliedert, der sich spontan entwickelt. Von den öffentlichen Straßen im Norden und Süden des Geltungsbereiches sind die Flächen nur in geringem Maße einsehbar, da im Norden neben dem bestehenden Wohngrundstück nur ein schmaler Weg parallel zum östlich außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Wohngrundstück in die Tiefe des Geltungsbereiches hineinführt. Ähnlich verhält es sich im Süden, wo von der Mellenseestraße aus zwischen den benachbarten Grundstücken ebenfalls nur eine schmale Grünzone beidseitig des Trampelpfades den Blick in den „Innenbereich“ des Planungsgebietes zulässt. Somit ist die Fläche derzeit vor allem vom Trampelpfad aus erlebbar, der sich durch das gesamte Planungsgebiet hindurchzieht. Bei dem Trampelpfad handelt es sich jedoch nicht um eine öffentliche Wegeverbindung.

Bewertung:

In Ergänzung zu den im Norden und Nordwesten vorhandenen Kleingewässern sowie den westlich angrenzenden Ruderalflächen mit prägendem Gehölzbestand stellen sich die Flächen im Geltungsbereich als eine Fortsetzung der landschaftlich geprägten Biotopstrukturen innerhalb der angrenzenden Siedlungsflächen dar. Die trockenen, teilweise gehölzfreien Bereiche bieten zusammen mit den Gehölzgruppen wertvolle Biotopstrukturen, die die Biologische Vielfalt in diesem Siedlungsbereich erhöhen.

2.a.7 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohne an der Hechtseestraße" setzt Wohnbau und Straßenverkehrsflächen für deren Erschließung fest. Somit begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)¹⁹ und ²⁰ oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht ²¹.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. Folgendes Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete befindet sich in der näheren Umgebung:

- in einer östlichen Entfernung von ca. 744 m bzw. 838 m das FFH-Gebiet "Horstfelder und Hechtsee" (Natura 2000 Nr. DE 3846-302).

Aus der kürzesten Entfernung zum Plangebiet sind **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** abzuleiten.

¹⁹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

²⁰ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

²¹ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die 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 Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis 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

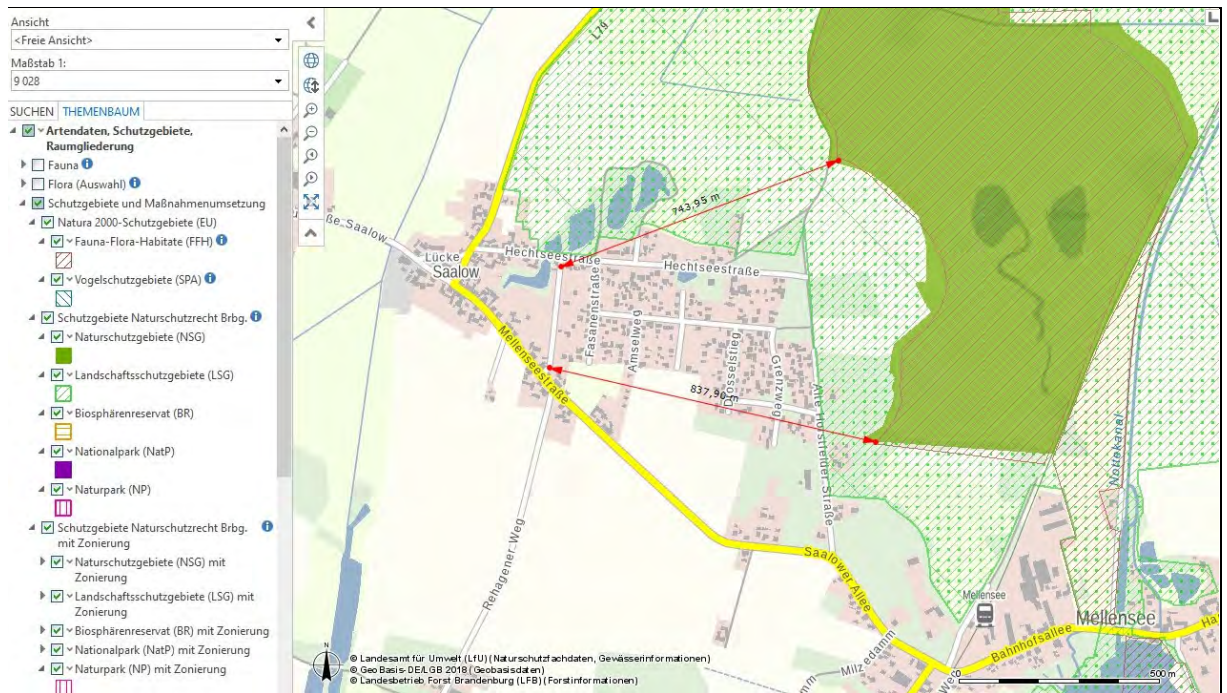


Abb. 20 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 04.12.2019

Auch bestehen durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Jedoch befinden sich in der weiteren Umgebung zum Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans folgende Schutzgebiete:

- in einer östlichen Entfernung von ca. 710 m das NSG "Horstfelder- und Hechtsee" (Gebiets-ID 3746-503) und
- in einer nördlichen Entfernung von ca. 15 m und einer östlichen Entfernung von ca. 610 m das LSG "Notte-Niederung" (Gebiets-ID 3746-602).

Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Ein großer Teil der Freiflächen im Planungsgebiet sind als Sandtrockenrasen ausgebildet. Dieser Biotoptyp ist gemäß §30 BNatSchG in Brandenburg als geschützter Biotoptyp zu behandeln. Aussagen zur Kartierung, Ausprägung und Lage des geschützten Sandtrockenrasens sind Kapitel 2.a.1.1 Biotoptypen sowie dem Plan "Freiflächen Bestand - Biotoptypen im Geltungsbereich" zu entnehmen.

Alleenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) verweist auf den zu beachtenden Alleenschutz nach § 17 BbgNatSchAG. Dieser ist bei der Erschließung an der Mellenseestraße zu beachten.

2.a.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärmimmissionen) von Bedeutung.

Erholungsfunktion

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich werden Einrichtungen noch Flächen der öffentlichen Erholungs- oder Freizeitnutzung.

Der Trampelpfad, der die Fläche in Nord-/Südrichtung durchzieht stellt jedoch eine wertvolle Fußwegeverbindung innerhalb der Siedlungsfläche dar, die auch künftig erhalten bleiben sollte.

Luftschadstoffe

Da sich die vorhandene Straße im Norden und Süden des Planungsgebietes befinden, ist nicht mit Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe durch den Kfz-Verkehr zu rechnen.

Auch sonstige Nutzungen, die Luftbelastungen verursachen könnten, sind im Planungsgebiet sowie dessen Umfeld nicht vorhanden.

Vorbelastungen durch Luftschadstoffe sind somit nicht zu berücksichtigen.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind bei der Bestandsaufnahme im Plangebiet nicht festgestellt worden.

2.a.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine solchen Gütern. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine archäologischen Funde bekannt.

2.a.10 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Nach der SUP-Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang 1 b, besteht ein Handlungsgebot zur Durchführung einer so genannten Nullvariante. Die Nullvariante stellt eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Bei der vorliegenden Nullvariante wurde davon ausgegangen, dass das Plangebiet in seinem derzeitigen Zustand verbleibt.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft wird eingeschätzt, dass bei einer Nichtbebauung diese Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben würden.

In Bezug auf die Vegetation ist anzunehmen, dass die beginnende Verbuschung sich im Laufe der Zeit weiter in Richtung Norden und Osten ausbreiten würde und somit den Bestand des Sandtrockenrasens zunächst zurückdrängen und bei ausbleibender Pflege / Nutzung sogar verdrängen könnte.

Für die Tierwelt würde sich der Verbleib des Plangebiets in seinem derzeitigen Zustand, insofern positiv auswirken, da auch weiterhin die Fläche als potentieller Lebensraum für Tiere zur Verfügung stehen würde. Die gute Vernetzung der Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebietes mit den wertvollen Biotoptypen im Umfeld (Kleingewässer im Norden und Westen, Gartenstrukturen im Osten etc.) erhöht den Wert der Fläche; ihre Bedeutung würde auch bei einer Verbuschung und weiteren Ruderalisierung bestehen bleiben.

In Bezug auf die Schutzgüter Landschaft und Mensch kann keine genaue Einschätzung vorgenommen werden, da der visuelle Eindruck einer Fläche auch vom jeweiligen Betrachter abhängt. Während für manche Betrachter ein schönes Landschaftsbild bzw. Naturerleben innerhalb des Siedlungsbereiches mit der ordnungsgemäßen Bebauung, Nutzung bzw. Bewirtschaftung und Pflege der Grundstücke verbunden ist, trägt für andere Betrachter gerade der mosaikartige Wechsel von Bebauung, gepflegten Grün- und Brachflächen zu einem positiv empfundenen Landschaftserleben bei. Es wird eingeschätzt, dass sich der visuelle Eindruck der Flächen des Plangebiets, bei Nichtdurchführung der Planung, zunächst nicht wesentlich verändern würde. Das Plangebiet würde langfristig durch intensiveren Gehölzbestand geprägt sein.

Erholungsfunktionen wären innerhalb des Plangebiets weiterhin nicht vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur fehlt. In Bezug auf die Erholungseignung der Landschaft ist zu sagen, dass bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens auch weiterhin der bestehenden Durchwegung zwischen Mellenseestraße und Hechtseestraße als Fußwegeverbindung eine große Bedeutung zukommen würde. Eine konkrete Erholungsnutzung wäre jedoch nicht gegeben.

In Bezug auf die Kultur- und Sachgüter ist feststellbar, dass im Falle der Nichtumsetzung des geplanten Bauvorhabens weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der derzeitigen Bestandsituation im Plangebiet zu erwarten sind. Eine mögliche Beschädigung derzeit nicht bekannter Bodendenkmale wäre jedoch bei Nichterrichtung nicht zu befürchten.

2.b Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Zum gegenwärtigen Stand der Planung – Vorentwurf des Bebauungsplanes – liegen für die konkrete Planung noch zwei unterschiedliche Varianten vor: Diese unterscheiden sich vor allem in Bezug auf die Erschließung und die daraus resultierende Anzahl der möglichen Baugrundstücke.

In beiden Fällen ist jedoch davon auszugehen, dass ein großer Teil der derzeit als Vegetationsflächen ausgebildeten, unversiegelten Flächen künftig als Baugebiet oder Verkehrsfläche festgesetzt werden und somit zum Teil überbaut bzw. versiegelt werden.

Unabhängig von der konkreten Festsetzung der Bau- und Verkehrsflächen wird dies qualitativ Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft haben, die im Folgenden beschrieben werden sollen. Die Quantifizierung der Auswirkungen erfolgt erst im weiteren Planungsverfahren, nachdem die Entscheidung für eine der beiden Varianten des städtebaulichen Konzeptes erfolgt ist.

Für die Prognose der qualitativen Umweltauswirkungen der Planung werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i beschrieben²², unter anderem infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

²² **Anlage 1 BauGB - Hinweis zum Bestandteil Ziffer 2b des Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB:**

Die Beschreibung erstreckt sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

- gg) der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

2.b.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u. a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenübergestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

2.b.1.1 Biotoptypen

erhebliche Auswirkungen

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Sandtrockenrasen gemäß §32 BbgNatSchG. Die Umsetzung der Planung gemäß vorliegendem Vorentwurf würde – sowohl für Variante 1, als auch für Variante 2 – die Inanspruchnahme der derzeit als Sandtrockenrasen ausgebildeten Fläche zur Folge haben. Die Biotopstrukturen würden somit vor Ort vollständig zerstört. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Im Falle der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass an anderer Stelle Ersatz für die Zerstörung der geschützten Biotopflächen geschaffen werden müsste, da sich im Planungsgebiet selbst keine weiteren Flächen befinden, die durch Maßnahmen zum Schutz oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft für eine Kompensation in Frage kommen.

siehe Biotoptypen

2.b.1.4 Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind Teil der besonders geschützten Arten). Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 3 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist.

Als Grundlage hierfür dienen die Artenlisten der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden bzw., wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen bestehen (Potentialabschätzung).

2. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden.

Als für Baumaßnahmen einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden,

- dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert
- und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt (vgl. FROELICH & SPORBECK 2007).

Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogel-schutzrichtlinie

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Des Weiteren erfolgte in Absprache mit der UNB im Bereich der geplanten Bauflächen und deren angrenzender Bereiche eine Untersuchung auf Amphibien/Reptilien und hier speziell Eidechsen.

Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen.

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten:

Vogelart/ Status	Lateini- scher Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSch G	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus me- rula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	+	U
Blässhuhn (Bv)	Fulica atra	B, NF	1	1	x	A04- E07	-	-	-	+	U
Blaumeise (Bv)	Parus cae- ruleus	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	+	PG/ U
Buchfink (Bv)	Fringilla co- elebs	F	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	U
Elster (Bv)	Pica pica	F	2a	3	-	A01- M09	-	-	-	+	U
Fitislaubsän- ger (S)	Phyllosco- pus trochi- lus	B	1	1	-	A04- E08	-	-	-	+	U
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	+	U
Hausrot- schwanz (Bv, V)	Phoenicurus ochrurus	N	2a	3	-	M03 A-09	-	-	-	+	U
Hausesperling (Bv)	Passer do- mesticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	V	-	-	+	U
Klappergras- mücke (V)	Sylvia cur- ruca	F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	+	U
Kohlmeise (Bv, V)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	+	U
Mäusebussard (Df)	Buteo buteo	F	2	3, W2	-	E02- M08	-	-	-	+	PG/ U
Mönchsgras- mücke (Bv)	Sylvia atri- capilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	U
Nebelkrähe (Bv)	Corvus cor- one cornix	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	+	U

Vogelart/ Status	Lateini- scher Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSch G	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Ringeltaube (Bv, Ng)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02- E11	-	-	-	+	PG/ U
Star (Bv, Ng)	Sturnus vulgaris	H	1	3	X	E02- A08	3	-	-	+	PG/ U
Stockente (Ng)	Anas platyrhyn- chos	B, F, NF	1	1	x	E03- M08	-	-	-	+	U
Zilp Zalp (Bv)	Phyllosco- pus collybita	B	1	1		A04- M08	-	-	-	+	U

Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden.
Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten

Wurden nicht vorgefunden.

Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

Falls erhebliche Störungen der o. g. Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten.

Nachfolgend erfolgt für die ermittelten Arten die Prüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Auslegung erfolgt im Sinne der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im „Guidance document“. Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet. (s. FROELICH & SPORBECK 2007). Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer Art,
- Fangen, Verletzen, Töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Betroffene Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1

Greifvögel

Mäusebussard

Der Mäusebussard wurde im zentralen Teil des Plangebiets beim Durchflug in W-O Richtung kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Eine Nahrungssuche im Plangebiet konnte nicht beobachtet werden. Beim Mäusebussard handelt es sich um eine mäßig häufige Art in Brandenburg, mit stabilen Beständen. In der Region kann der Mäusebussard jedoch als häufig bezeichnet werden. Ein Schutz nach Roter Liste besteht nicht. Beeinträchtigungen des Mäusebussards sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da die Art im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung keine Nistplätze oder Reviere hat. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit für den Mäusebussard nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Höhlen / Halbhöhlenbrüter

Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling (RL BRD V), Kohlmeise und Star (RL BRD 3)

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Alle diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Star waren keine Brutvögel im Plangebiet. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebiets wurde nur die Blaumeise als Brutvogel festgestellt. Sie nistete in einem Nistkasten am Westrand des Grundstücks im Nordteil des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit unmittelbar angrenzender Umgebung und lag somit vollständig im Plangebiet.

Sollte der Nistkasten mit dem Brutplatz der Blaumeise entfernt werden, so ist von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG auszugehen.

Des Weiteren sind Blaumeise und Kohlmeise jeweils 1 x Brutvogel in den Alleegebäuden südlich des Plangebiets. Da beide Alleegebäude am Rand der Plangebietszufahrt zur Mellenseestraße (L79) stehen, kann hier im Fall einer Alleebaumbeseitigung ebenfalls ein Verstoß erfolgen.

Um einen drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, können durch den Baubetrieb Beeinträchtigungen dieser Brutplätze vermieden werden, was sich wie folgt darstellt:

Regelung bei Entfernung von Gehölzen für gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der

Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen.

Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen an Gebäuden oder der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es sind je verlorengegangenen Brutplatz zwei Nistkästen aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplatz nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG zu beantragen. Im Zusammenhang mit baugenehmigungspflichtigen Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde, im Zusammenhang mit baugenehmigungsfreien Vorhaben bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises).

Anlagebedingte und betriebsbedingte Konflikte können für diese o. g. Vogelarten nicht erkannt werden, da es sich bei allen Arten um kulturfolgende Vogelarten handelt, die sich an den Siedlungsbereich und die dort vorhandenen Störungen angepasst haben und die zielgerichteten Gebäude und Anlagen sowie Bäume mit Bruthöhlen innerhalb des Siedlungsbereiches besiedeln. Die vorhandenen Störungen (z. B. Siedlungstätigkeit, Erholungsnutzung, Verkehr) liegen im Umfeld des Plangebiets schon vor und werden von diesen Arten toleriert, da sie trotz intensiver Nutzung des Areals hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bzw. ein Revierverlust ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o. g. Arten, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Artenschutz, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze

Amsel, Buchfink, Fitis, und Ringeltaube

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Amsel, Buchfink, Fitis und Ringeltaube waren keine Brutvögel im Plangebiet. Brutplätze und Reviere lagen somit außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da diese Vogelarten nicht im Plangebiet festgestellt wurden bzw. Brutplätze und Reviere nicht beseitigt werden, ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Amsel, Buchfink, Fitis und Ringeltaube sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich. Zudem wirken sich die o. g. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Höhlen / Halbhöhlenbrüter) ebenfalls positiv auf diese Vogelarten aus.

Bodenbrüter der Wälder und Gehölze

Zilp Zalp

Bei dieser Vogelart handelt es sich um einen Bodenbrüter. Der Schutz des Nistplatzes erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Der Zilp Zalp gilt in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelart der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Er hat sich hier angesiedelt, toleriert vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und lebt somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Der Zilp Zalp war keine Brutvogel im Plangebiet. Alle 3 kartierten Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da diese Vogelart nicht im Plangebiet festgestellt wurde bzw. Brutplätze und Reviere nicht beseitigt werden, ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population des Zilp Zalp ist somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zudem wirken sich die o. g. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Höhlen / Halbhöhlenbrüter) ebenfalls positiv auf diese gehölzbrütende Vogelart aus.

Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen

Elster, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Hecken- oder Buschbrüter, die im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung angetroffen wurden.

Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei Grünfink, Klappergrasmücke und Mönchsgrasmücke nach Beendigung der Brutperiode.

Die Elster brütet i. d. R. in Brutkolonien. Die Beseitigung einer geringen Anzahl von Einzelnestern führt in der Regel zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz des Nistplatzes erlischt mit Aufgabe des Reviers.

Die Nebelkrähe legt ein System aus abwechselnd genutzten Nestern an. Die Beseitigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz Fortpflanzungsstätte erlischt bei der Nebelkrähe nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Alle drei Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Elster, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe waren keine Brutvögel im Plangebiet. Brutplätze und Reviere lagen somit außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da diese Vogelarten nicht im Plangebiet festgestellt wurden bzw. Brutplätze und Reviere nicht beseitigt werden, ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Elster, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zudem wirken sich die o. g. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Höhlen / Halbhöhlenbrüter) ebenfalls positiv auf diese gehölzbrütenden Vogelarten aus.

Brutvögel der Gewässer und Röhrichte

Blässhuhn und Stockente

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Brutvögel der Gewässer und Röhrichte, die an derartige Strukturen gebunden sind und auf den Kleingewässern in der Umgebung des Plangebiets angetroffen wurden.

Es handelt sich um Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf- und Mauserplätze etc.)

Blässhuhn und Stockente gelten als kulturfolgende Vogelarten, die sich an Störungen angepasst haben. Brutplätze und Reviere sowie regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf- und Mauserplätze dieser Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Blässhuhn und Stockente nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der

lokalen Populationen dieser beiden Vogelarten ist somit nicht zu erwarten. Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zug-, Rast- und Gastvögel

Zug-, Rast- und Gastvögel wurden innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht festgestellt. Das Plangebiet stellt, aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Saalow, angrenzend an zwei Straßen (Norden Hechtseestraße, Süden Mellenseestraße) sowie in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, auch keine geeignete Fläche dar.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Säugetiere

Relevante Säugetiere und deren Lebensstätten, wie Wolf, Feldhamster, Biber, Fischotter und Eichhörnchen, wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Amphibien/Reptilien

Kleingewässer westlich und nördlich des Plangebiets

Im Kleingewässer westlich des Plangebiets wurden ca. 30 Teichfrösche, im Kleingewässer nördlich ca. 15 Teichfrösche festgestellt, so dass es sich hier um ein Habitat der Art handelt.

Lebensraum

In Brandenburg zählen Teichfrösche noch zu den weit verbreiteten Amphibienformen. In der Region kommen Teichfrösche in den meisten Gewässern vor, sofern ein Minimum an Strukturen vorhanden ist, die Uferbereiche besonnt werden und die Wasserqualität den Ansprüchen der Art genügt. Teichfrösche sind ziemlich anpassungsfähig und kommen mit vielen Gewässern zurecht, sofern diese genügend besonnt sind. In fischfreien Kleingewässern und Gräben gehören diese zu den häufigsten Froschlurchen. Nicht zuletzt wegen den vielen künstlich angelegten Gewässern konnten sich Teichfrösche gut entwickeln und weisen hier große Populationen auf. Der Teichfrosch ist relativ standorttreu und hält sich größtenteils nur im unmittelbaren Umfeld seines Wohn- und Laichgewässers auf.

Zur Überwinterung bzw. bei der Rückkehr aus dem Überwinterungsquartier, unternehmen die Teichfrösche auch längere Landgänge und überwintern überwiegend an Land in Erdhohlräumen (z. B. Mauselöchern, Erdhöhlen, Schächten usw.).

Prognose der Populationsgröße

Die Begehungen erfolgten bei sehr guten Wetterbedingungen, so dass davon ausgegangen wird, dass alle bzw. zumindest der Großteil der Tiere erfasst wurde.

Beeinträchtigte Lebensraumfläche/Habitatstrukturen

Als vorhandene Habitatstruktur des Teichfroschs können die Kleingewässer mit Uferbereich eingeschätzt werden, da hier dementsprechende Strukturen und ausreichend Sonnenplätze zu finden sind. Diese Einschätzung beruht auf den festgestellten Teichfroschstandorten bzw. den vorgefundenen Habitatstrukturen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingte Konflikte entstehen durch Neuversiegelung und das dadurch bedingte Entfernen/Überbauen des Lebensraums sowie auch die Verschattung von Sonnenplätzen usw.

Da die Kleingewässer mit Uferbereich nicht überbaut werden, sind hier anlagebedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für den Teichfrosch nur zu den Wanderzeiten im Frühjahr und Herbst zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Konflikte bzw. Beeinträchtigungen in Bezug auf den Teichfrosch können nur während der Wanderzeiten, also im Frühjahr und Herbst erfolgen, da der Teichfrosch im Herbst hier seine Überwinterungsquartiere aufsucht bzw. im Frühjahr wieder zu seinem Wohn- und Laichgewässer wandert. Somit besteht die Möglichkeit, dass der Teichfrosch auch in das Plangebiet wandert. Zum Schutz des Teichfroschs wird die folgende Vermeidungsmaßnahme umgesetzt, so dass hier kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG erfolgen kann.

Vermeidungsmaßnahme Teichfrosch

Um Beeinträchtigungen des Teichfroschs während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist ein 0,5 m hoher untergrabungs- und überklettersicherer Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 150 m entlang der Ostseite und teilweise Südseite des westlichen Kleingewässers (von der Hechtseestraße und dann entlang des Ost- und Südufers bis zur Westseite des Flurstücks 353) sowie Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 50 m entlang der Südseite der nördlichen Kleingewässer (in Höhe Nordseite Plangebiet) aufzustellen.

Dieser Amphibienschutzzaun ist vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen fachgerecht herzustellen und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu entfernen. Die Standsicherheit des Amphibienschutzzaunes ist regelmäßig zu kontrollieren (z. B. ökologische Baubegleitung) und die Funktionstüchtigkeit zu erhalten.

Eine Betroffenheit des Teichfroschs kann bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme nicht festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Fledermäuse

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen (hier Alleebäume südlich an Mellenseestraße), sollten die jeweiligen Bäume vor der Fällung nochmals durch einen Fachmann auf Fledermäuse überprüft werden.

Zudem stellen die Regelungen für Gehölzentfernungen und gehölzbrütende Vogelarten auch eine Vermeidungs- und Schutzmaßnahme für Fledermäuse dar.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Fledermäuse nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist demnach nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Insekten

Bei den innerhalb des Plangebiets vorgefundenen Insekten handelt es sich nicht um besonders geschützte Arten bzw. nicht um streng geschützte Arten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten

Da weitere besonders geschützte bzw. streng geschützte Tierarten im Plangebiet nicht vorgefunden wurden, kann auch keine Betroffenheit festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zusammenfassung naturschutzfachlicher Maßnahmen

a) Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Vögel (Avifauna)

Regelung bei Entfernung von Gehölzen für gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen.

Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen an Gebäuden oder der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es sind je verlorengegangenen Brutplatz zwei Nistkästen aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplatz nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen

sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Amphibien / Reptilien

Vermeidungsmaßnahme Teichfrosch

Während der Baumaßnahmen ist ein 0,5 m hoher untergrabungs- und überklettersicherer Amphibienschutzzaun an folgenden Stellen aufzustellen:

- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 150 m entlang der Ostseite und teilweise Südseite des westlichen Kleingewässers (von der Hechtseestraße und dann entlang des Ost- und Südufers bis zur Westseite des Flurstücks 353) sowie
- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 50 m, entlang der Südseite der nördlichen Kleingewässer (in Höhe Nordseite Plangebiet).

Dieser Amphibienschutzzaun ist vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen fachgerecht herzustellen und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu entfernen. Die Standsicherheit des Amphibienschutzzaunes ist regelmäßig zu kontrollieren (z. B. ökologische Baubegleitung) und die Funktionstüchtigkeit zu erhalten.

Säugetiere

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Fledermäuse

Bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen (hier Alleebäume südlich an Mellenseestraße), sollten die jeweiligen Bäume vor der Fällung nochmals durch einen Fachmann auf Fledermäuse überprüft werden.

Insekten

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Weitere Arten

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

b) Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte folgendes jedoch beachtet werden:

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Versickerung zu bringen.

Boden- und Grundwasserschutz

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unterbleibt jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

c) Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemissionen nach dem Bau

Innerhalb des Plangebiets sollten folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen zukünftig beachtet werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

d) Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemissionen während des Abbaus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung von Bauflächen benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an die Baufläche angrenzende Umgebung strahlen.

2.b.2 Schutzgut Fläche

Durch den Eingriff erfolgt eine Überbauung von derzeit noch weitgehend unbebauter Fläche im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*).

Durch das geplante Vorhaben werden bestehende Freiflächen bebaut bzw. umgenutzt, so dass ein Verlust der derzeit unbebauten Flächen zu erwarten ist. Da innerhalb des Planungsgebietes keine Flächen zur Aufwertung / Kompensation zur Verfügung stehen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob und ggf. in welchem Umfang außerhalb des Geltungsbereiches Kompensationsflächen erforderlich sind.

2.b.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Diesem Grundsatz wird von den vorliegenden Bebauungsplänen einerseits durch die Nachnutzung eines innerörtlichen Standortes sowie durch die Regelungen zur Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" bereitet mit seinen Festsetzungen bezogen auf das Schutzgut Boden nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen vor, die als Eingriff zu bewerten sind.

Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Des Weiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Baukörper und Nebenanlage eine Beeinträchtigung dar (*anlagebedingter*

Konflikt), was sich je nach Entwicklungsvariante unterschiedlich stark auf das Schutzgut Boden auswirken wird. Dabei ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Variante 1 größer sein werden, als in Variante 2. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Planungsverfahren.

2.b.4 Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes zur Versickerung gebracht werden soll. Es wird dem Wasserhaushalt somit vor Ort wieder zugeführt und Auswirkungen auf das Schutzgut können somit vermieden werden.

2.b.5 Schutzgut Klima / Luft

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke sichert künftig den Erhalt und die Entwicklung klimatisch wirksamer Freiflächen. Bezogen auf das Schutzgut Klima / Luft sind für die Umgebung des Plangebietes keine maßgeblichen Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Auch bezogen auf das Lokalklima innerhalb des Plangebietes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zudem werden vorhandene Gehölze zum Teil erhalten bzw. es werden neue Gehölze im Plangebiet angepflanzt, die Auswirkungen der Überbauung bezogen auf das Lokalklima minimieren können.

2.b.6 Landschaft und biologische Vielfalt

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt ergeben sich aus der Überbauung bzw. Beseitigung des geschützten Sandtrockenrasens, der durch weniger wertvolle Gartenflächen innerhalb der Bauflächen ersetzt wird. Die biologische Vielfalt wird am Standort durch die Anpflanzung von Gehölzen sowie Bäumen zwar so gut wie möglich aufgewertet. Es entstehen aber völlig andere Biotoptypen, so dass davon auszugehen ist, dass diese Maßnahmen zur Kompensation der Verluste voraussichtlich nicht ausreichen werden.

Es sind somit zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

2.b.7 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes.

Aus den Gebietsmerkmalen der in der weiteren Umgebung befindlichen FFH- und SPA-Gebiete und ihren kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter abzuleiten.

Im Ergebnis der angestellten Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG wird festgestellt:

Durch den Bebauungsplan Nr. 20-10 "Wohnen an der Hechtseestraße" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ²³ und ²⁴ oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte

- für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ²⁵ und
- dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG).

²³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

²⁴ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

²⁵ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die 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 Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis 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

2.b.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärmimmissionen) von Bedeutung.

Bewertung der Schallimmissionen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen voraussichtlich keine erheblichen Lärmbelastungen auf die Umgebung aus.

Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Bewertung der Luftschadstoffe

Von den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" zulässigen Nutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten.

Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Bewertung Abfallstoffe

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.b.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

unerhebliche Auswirkungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Auch sind bisher keine archäologischen Funde bekannt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebiets keine Bodendenkmale vorhanden sind. Dennoch sind folgende Festlegungen laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der Bek. vom 24.05.2004) zu beachten:

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabenbereich -- auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen -- bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsorte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann

die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) mit einem Hinweis auf den Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufmerksam gemacht.

Bei Einhaltung dieser Festlegungen, dürften nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sein.

2.b.10 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 (1) als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen.

Bei Durchführung des Bauvorhabens werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit hat der Vorhabenträger ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG und § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) vorgegeben: "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind 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 das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Nach § 18 BNatSchG gilt, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist "der Verursacher eines Eingriffs ... verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ..." Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, "unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist".

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

Ein Eingriff darf nach § 15 Abs. 5 BNatSchG nicht zugelassen oder durchgeführt, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Kompensationsermittlung

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung/Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs geht.

Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und / oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Allgemeine Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE (2009)

Funktionale Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Laut den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 (HVE) soll der Zustand von Natur und Landschaft nach erfolgtem Ausgleich möglichst funktional gleichartig zum Ausgangszustand sein. Damit ist nicht die Wiederherstellung identischer Elemente gemeint, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, sollen auch zukünftig gewährleistet sein.

Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen können auch in ähnlicher Weise durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Räumliche Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme wird ein enger räumlicher Bezug der Maßnahmen zu den auszugleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen gefordert.

Maßnahmen im direkten Einwirkungsbereich der betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden in der Eingriffs-/Ausgleichs Bilanz (E/A) in der Regel nicht anerkannt, sondern gelten als Gestaltungsmaßnahmen. Als Ausnahme kann ggf. die Wirkung auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Für Ersatzmaßnahmen ist der räumliche Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Funktionen können auch in größerer Entfernung kompensiert werden. Ein räumlicher Bezug muss aber in jedem Fall zwischen Eingriffs- und Kompensationsraum herstellbar sein. In Brandenburg wird dieser als gegeben angesehen, wenn die Ersatzmaßnahmen innerhalb der gleichen naturräumlichen Region (definiert im Landschaftsprogramm Brandenburg, MLUR 2001) umgesetzt werden. Darüber hinaus sollten die Maßnahmen im gleichen Landkreis und damit in der Zuständigkeit der Behörden liegen. Dabei sind Maßnahmen, die gleichartige Funktionen in größerer Entfernung wiederherstellen, solchen vorzuziehen, die nur ähnliche Funktionen, dafür aber in der Nähe des Eingriffsortes ersetzen.

Kompensationskonzept

Zum gegenwärtigen Stand der Planung sind die konkreten Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter in ihrem Ausmaß noch nicht zu ermitteln, da erst im weiteren Planungsverfahren über die Entwicklungsvariante entschieden werden wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sowohl bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen als auch auf das Schutzgut Boden Eingriffe entstehen, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können. Externe Kompensationsmaßnahmen müssen somit vorgesehen werden. In

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren die Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes.

Schutzgut Boden

Durch die Neuversiegelung von Boden werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vorbereitet, die innerhalb des Geltungsbereiches voraussichtlich nicht ausgeglichen werden können. Die Konkretisierung des externen Kompensationsbedarfs erfolgt im weiteren Planungsverlauf.

Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. Somit sind externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Klima / Luft nicht zu erwarten. Somit sind externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt zu erwarten. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierfür wurden bereits Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde geführt. Ein Konzept zum Ersatz des Verlustes des Sandtrockenrasens wird parallel zum B-Plan-Verfahren erarbeitet. Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Schutzgut Mensch, Fläche sowie Kultur- und Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen sind für die Schutzgüter Mensch, Fläche sowie Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten. Zudem sind diese Schutzgüter nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

2.b.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bauliche Anlagen werden im Plangebiet über einen Bauantrag realisiert. Im Bauantragsverfahren wird geprüft, ob von der geplanten Bebauung Emissionen ausgehen oder Abfälle und Abwässer anfallen, die in einem reinen Wohngebiet zulässig sind. Von einer Baugenehmigung ist hier nur auszugehen, wenn die vorgeschriebenen Bauvorschriften eingehalten werden, so dass hier Emissionen vermieden und mit anfallenden Abfällen und Abwässern sachgerecht umgegangen wird.

2.b.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz ihre Berücksichtigung finden. Ergänzend zu den geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG), ist es möglich, standort- und vorhabenbezogen energetische und klimaschützende Aspekte in der städtebaulichen Planung, so auch in den Bebauungsplänen und den städtebaulichen Verträgen aufzunehmen.

2.b.13 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

Der Landschaftsplan 1 des Amtes Am Mellensee stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" eine Gemischte Baufläche dar.

Durch den Bebauungsplan wird den Inhalten der Landschaftsplanung im weiteren Sinne Rechnung getragen, da die Ausweisung eines reinen Wohngebietes aus der Nutzung als Gemischte Baufläche entwickelbar ist.

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts wurden für das Plangebiet nicht erstellt.

2.b.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Beeinträchtigungen aufgrund von sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder soweit möglich zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

Vermeidung/Verminderung

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Gehölzentfernungen

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 21. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so

ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Bauzeitenregelung

Zum Schutz der vorhandenen brütenden Vogelarten (hier Star in Baum Nr. 6) ist jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 21. Februar bis 10. August des Jahres zu vermeiden.

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Gebäuden, Bäumen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebiets).

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleichbleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation / Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Der Vorentwurf des Bauungsplanes umfasst derzeit zwei unterschiedliche Entwicklungsvarianten. Im weiteren Planungsverfahren soll unter Abwägung der verschiedenen Belange zu- und untereinander diejenige Variante ausgewählt werden, die im weiteren Planungsverlauf entwickelt wird.

2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB

Nach Umsetzung der Planung entstehen keine gefährlichen Stoffe im Sinne des Störfallrechts, § 3 Absatz 5b / 5c BImSchG, da der Bebauungsplan in seinem räumlichen Geltungsbereich keine Störfallbetriebe zulässt. Zudem befindet sich auch kein Störfallbetrieb in der Umgebung des Plangebietes. Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von Hochwasser- oder Erdbebengefährdungsgebieten.

Den Ausführungen folgend, können planungsbedingte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen ausgeschlossen werden.

3 Zusätzliche Angaben

Vorhandene Daten

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf. Die Daten entstammen eigenen Ermittlungen. Des Weiteren wurden Daten des Flächennutzungsplans der Gemeinde Am Mellensee und des Landschaftsplans des ehemaligen Amtes Am Mellensee verwendet.

Eigene Datenerhebungen

In Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wurden eigene Bestandsaufnahmen vorgenommen, um aktuelle Daten bzw. Eindrücke zu erhalten.

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren

keine

3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB ist nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zu gewährleisten. Die Modalitäten und der Umfang der geplanten Überwachungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde festgelegt.

Im vorliegenden Planverfahren sind die Umweltauswirkungen als geringfügig einzustufen. Ein Monitoring mit den dafür erforderlichen Überwachungsmaßnahmen ist daher aus Sicht von Natur und Landschaftspflege und der Stadt/Gemeinde nicht erforderlich.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Erfolgt mit der Erstellung des Umweltberichtes

3.d Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, Hrsg. LUA Brandenburg

Vegetation in Mitteleuropa mit den Alpen in ökologischer Sicht, Heinz Ellenberg, Hrsg, Ulmer Verlag Stuttgart, 1986 - 4. Auflage

Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa, Heinz Ellenberg et. Al., Veröffentlichung des Lehrstuhls für Geobotanik der UNI Göttingen, Hrsg E. Goltze Verlag KG Göttingen, 1991

Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Josef Blab, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Hrsg, Kilda Verlag Bonn-Bad Godesberg, 1993

Arten- und Biotopschutz, Giselher Kaule, UTB, 2. Auflage, 1991

TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Bahnhofstraße" dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung. Sie bedient die Nachfrage nach Wohnbauland.


Mit der städtebaulichen Planung kann auch der Missstand beseitigt werden, dass das im nördlichen Plangebietsteil an der Hechtseestraße, auf den Flurstücken 219/2 und 219/5, der Flur 3 liegende Wohngrundstück eine gesicherte Erschließung erhält. Derzeit ist dieses Grundstück von der unmittelbaren Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsanlage durch ein schmales Grundstück anderer Eigentumsverhältnisse getrennt.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Große Teile westlich eines, das Plangebiet von Norden nach Süden querenden Weges sind ein Trockenrasenbiotop. Die am 23.01.2020 stattgefundene Begehung des Plangebietes mit einem Fachplanungsbüro hat das Trockenrasenbiotop bestätigt. Dieses ist gemäß § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Somit ist das Planverfahren mit seiner städtebaulichen Zielstellung nur zulässig, wenn in unmittelbarer Nähe neue gleichartige Biotopstrukturen angelegt werden können (Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 8 Abs. 3 BNatSchG). das Plangebiet.

Als Ausgleich kommt ein bestehendes, aber durch Gehölzaufwuchs usw. durchaus bedrohtes Trockenrasenbiotop in Betracht, das mit geeigneten Maßnahmen zu pflegen und damit zu revitalisieren, zu entwickeln und langfristig zu sichern ist. Im Ortsteil Saalow eignen sich dafür Flächen der ehemaligen Funkstation Saalow. Es handelt sich um die im nachfolgenden Bild rotumrandeten Flächen, das sind in der Gemarkung Saalow, Flur 2, die Flurstücke 229, 334 sowie 208/2. Siehe auch nachfolgendes Maßnahmenblatt.



Maßnahmenblatt	MAßNAHMEN-BEZEICHNUNG	MAßNAHMEN-NR.
	Herstellung und Entwicklung von Trockenrasen <i>Ausgleich für den Verlust von Trockenrasen</i>	ENTWURF
FLÄCHE (HA) <ul style="list-style-type: none"> ca. 0,5 	LAGE IM RAUM 	
LAGE <ul style="list-style-type: none"> Gemarkung Saalow Flur 2 Flurstück(e) 208/2, 219 es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 		
EIGENTUM <ul style="list-style-type: none"> bekannt 		
AUSGANGSSITUATION	<ul style="list-style-type: none"> Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Ruderalflur mit Gehölzsukzession (v.a. Landreitgras, Wehrlose Trespe, Spätblühende Traubenkirsche, Waldkiefer, Espe, Robinie) mit randlich anzutreffender intakter Trockenrasenvegetation. Die Maßnahmenfläche kann aktuell nicht als Trockenrasen angesprochen werden, es ist kein gesetzlich geschütztes Biotop. Die Maßnahmenfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten. Die Ausgangssituation ist vorab zu kartieren. 	
ENTWICKLUNGSZIELE	<ul style="list-style-type: none"> Auf der Maßnahmenfläche ist ein Biotop mit typischer Charakteristik (Lebensraumfunktion, Artenzusammensetzung, Landschaftsbild) eines Sandtrockenrasens bzw. einer Grasnellenflur herzustellen und zu entwickeln. Damit wird der Verlust von rund 0,17 ha Trockenrasenbiotop im Bereich der Flurstücke 219/9, 219/10 und 219/11 in der Flur 3 der Gemarkung Saalow kompensiert. 	
MAßNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> Auf der Maßnahmenfläche sind durch geeignete Maßnahmen vorrangig Arten wie v.a. Landreitgras, Wehrlose Trespe, Spätblühende Traubenkirsche, Waldkiefer, Espe, Robinie zurückzudrängen. Bei den Gehölzen ist eine Reduzierung bis zu einem Deckungsgrad von ca. 15% anzustreben. Als geeignete Maßnahmen kommen Mahd oder Beweidung bzw. in Kombination in Frage, wenn Gehölze gezogen werden stellt sich zudem eine gewünschte Bodenverwundung ein. Mit (Wieder-)Herstellung von Pionierböden ist ein Einwandern der randlichen Vorkommen von Sandtrockenrasen zu erwarten, von einem aktiven Einbringen durch z.B. Mahdgutübertragung kann zunächst abgesehen werden. <p>Vor Maßnahmenbeginn ist anhand der Kartierung der Ausgangssituation eine abgestimmte Zielstellung für die noch konkret einzugrenzende Maßnahmenfläche und ein dazugehöriges Pflege- und Entwicklungskonzept zu formulieren. Außerdem sind mehrere Monitoringdurchgänge vorzusehen, um die Maßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele ggf. anzupassen/ zu optimieren.</p>	
BEMERKUNGEN/ HINWEISE	<p>Dauer der Maßnahme: 20 Jahre.</p> <p>Der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. koordiniert und betreut die Maßnahmenumsetzung, dies beinhaltet auch fortwährende Durchführungs-/ Erfolgskontrollen mit entsprechendem Berichtswesen.</p>	
erstellt durch:	LPV Mittelbrandenburg e.V. (projekt@landschaftspflegeverein.com) Stand: 27.04.2020	

Diese Ausgleichsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Am Mellensee, der Vorhabenträgerin und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. sichergestellt werden müssen.

Die vollständige Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt wird erst nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

3 Soziale Auswirkungen

Die Ermittlung der sozialen Auswirkungen wird erst nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die Ermittlung der Auswirkungen auf die technische Infrastruktur wird erst nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" sind externe Planungskosten verbunden, da neben der Verwaltung auch Fachplanungsbüros mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung sowie des Umweltberichts beauftragt sind. Die Kosten des Planänderungsverfahrens werden von der Gemeinde Wustermark getragen.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Bei Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" fallen für die Gemeinde Wustermark folgende finanzielle Aufwendungen an:

- Kosten der Planung der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen,
- Kosten der Erschließung,
- Kosten der baulichen und der freianlagenseitigen Realisierung,
- Kosten der Gehölzpflanzungen und
- Kosten des ggf. erforderlichen Aufhängens von Nistkästen bei Baumfällungen

Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt der Gemeinde Am Mellensee entstehen darüber hinaus durch die Kosten für Instandhaltung und Pflege öffentlicher Verkehrsanlagen, Wege, Sportanlagen und Grünflächen sowie zur Unterhaltung der Niederschlagswasserversickerungsanlage.

5.3 Grunderwerb

Infolge des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" ist ein Grunderwerb durch die Gemeinde für die an der Mellenseestraße gelegene Versorgungsfläche mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Schutzgrün erforderlich.

Nach derzeitigem Planungsstand setzt der Bebauungsplan keine öffentliche Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücken fest. Somit begründet er keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches mit § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass ein für die öffentliche Straßenverkehrsanlage erforderliche, bisher nicht in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers stehender privater Grundstücksteil vom Vorhabenträger erworben und der Gemeinde nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen übereignet werden muss. Ob dieses erforderlich wird, ist im weiteren Aufstellungsverfahren mit der Behördenbeteiligung zu ermitteln.

5.4 Planungsschaden

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" begründet keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Auch begründet die 2. Planänderung keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 41 BauGB (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen) und § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).

6 Bodenordnung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" kann ohne eine Bodenordnung umgesetzt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsanlagen.

TEIL IV VERFAHREN

1 Wahl des Aufstellungsverfahrens: Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) liegen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der von der Gemeinde Am Mellensee im Ortsteil Saalow aufzustellende Bebauungsplan dient der Siedlungsentwicklung. Er trägt einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung und soll als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB²⁶ im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die allgemeine Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die über das zu schaffende Bauplanungsrecht hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht als erheblich im Sinne des Gesetzes einzuschätzen sind.

Die Festsetzung einer Wohngebietsfläche mit dazugehöriger Erschließung (private Straßenverkehrsfläche) begründet **keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)^{27 und 28} oder nach Landesrecht unterliegt.**

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan bestehen **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter²⁹.**

²⁶ § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

²⁷ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Art. 2 d. Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

²⁸ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

²⁹ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die 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 Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis 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,

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes liegt. In der näheren Umgebung, in einer östlichen Entfernung von ca. 744 m bzw. 838 m befindet sich das FFH-Gebiet "Horstfelder und Hechtsee" (Natura 2000 Nr. DE 3846-302).

Aus den kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** abzuleiten.

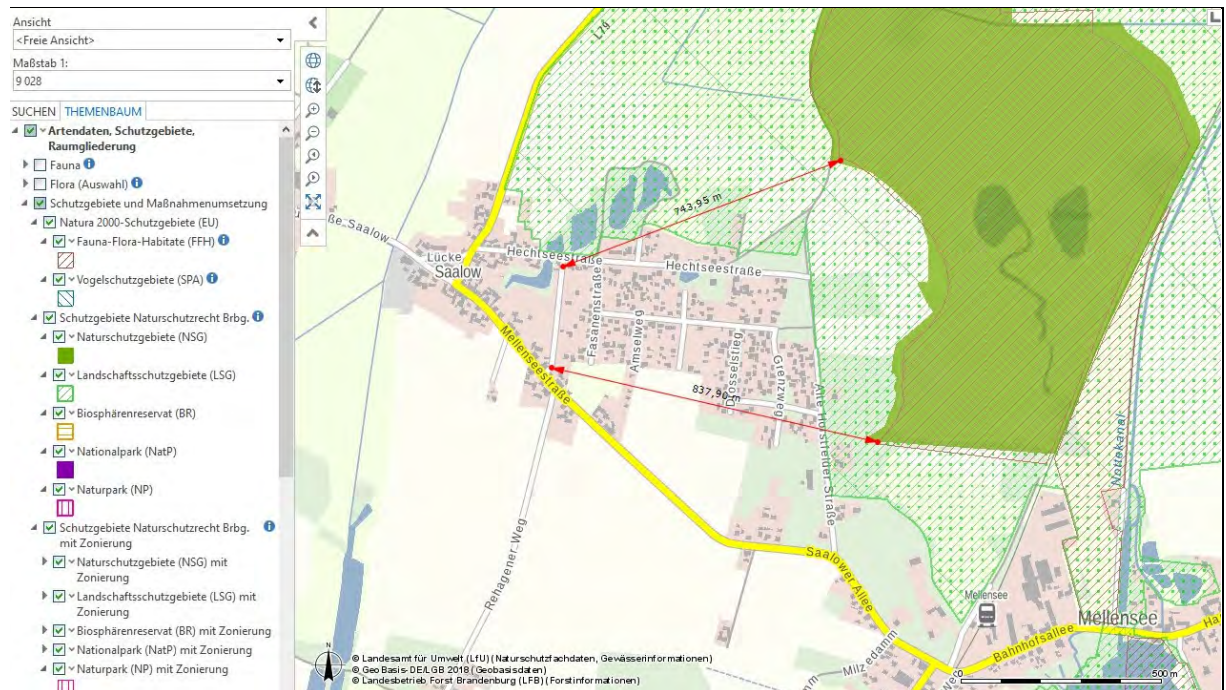


Abb. 07 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 04.12.2019

Auch bestehen durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch bestehen durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat am 03.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" im OT Saalow gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee Nr. 08 / 2020 am 29.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht worden.

TEIL V ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" basiert auf den Ergebnissen einer städtebaulichen Variantenbetrachtung. Mögliche Planungsalternativen und die entsprechende Abwägung sind im Kapitel 4.1 "Entwicklung des städtebaulichen Konzepts" des Teils "Ziele, Grundlagen, und Inhalte des Bebauungsplans" dargelegt.

2. Abwägung der betroffenen Belange

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" werden gemäß § 3 Absätze 1 und 2 BauGB zwei Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung und gemäß § 4 Absätze 1 und 2 BauGB zwei Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach Abschluss dieser Beteiligungsverfahren werden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und der Abwägung zugeführt.

2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

Die Abwägung der städtebaulichen Belange wird erst nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

Die Abwägung der Umweltbelange wird erst nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

Die Abwägung der sozialen wird erst nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

2.4 Abwägung ökonomischer Belange

Die ökonomischen Belange betreffen nur den Finanzhaushalt der Gemeinde Am Mellensee.

TEIL VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BEBAUUNGSPLAN - Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den reinen Wohngebieten (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Im reinen Wohngebiet (WR) mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
3. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung - mit Ausnahme von Spielanlagen - sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 2,0 m, gemessen von der privaten Straßenverkehrsfläche, unzulässig.

Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 2,0 m von der privaten Straßenverkehrsfläche zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

5. Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Städtebauliche Variante 1

6. Im Bereich zwischen den Flurstücksgrenzpunkten EA1 und EA2, EA3 und EA 4 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Städtebauliche Variante 2

6. Im Bereich zwischen den Flurstücksgrenzpunkten EA1 und EA2 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

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

7. Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Städtebauliche Variante 1

8. Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 219/2, 219/5, 219/9, 219/10 und 219/11 in der Flur 3 der Gemarkung Saalow sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Städtebauliche Variante 2

8. Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 219/2, 219/5, 219/9, 219/10 und 219/11 in der Flur 3 der Gemarkung Saalow sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten. Die private Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Anpflanzen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern

9. In der Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen mit standortgerechten, gebietseigenen Straucharten gemäß "Pflanzliste Gehölze" in einer Pflanzdichte von einem Strauch je angefangene 2 m² Anpflanzfläche anzulegen.

PFLANZLISTE GEHÖLZE

Acer campestre*	Feld-Ahorn	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Acer platanoides*	Spitz-Ahorn	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Betula pendula *	Sand-Birke	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Carpinus betulus*	Hainbuche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rubus ideaus	Himbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Salix alba*	Silber-Weide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix caprea*	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
Fagus sylvatica*	Rot-Buche	Salix purpurea	Purpur-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix trindra ssp. Amygdalina	Bereifte Mandel-Weide

Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	Salix triandra ssp. Triandra	gewöhnl. Mandel-Weide
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Salix viminalis	Korb-Weide
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Malus sylvestris agg.*	Wild-Apfel	Sorbus aucuparia*	Eberesche
Pinus sylvestris*	Gemeine Kiefer	Tilia cordata*	Winter-Linde
Prunus padus*	Traubenkirsche	Ulmus glabra*	Berg-Ulme
Prunus spinosa	Schlehe	Ulmus laevis*	Flatter-Ulme
Pyrus pyraeaster agg.*	Wild-Birne	Ulmus minor*	Feld-Ulme
Quercus petraea*	Trauben-Eiche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Quercus robur*	Stiel-Eiche	*Laub- / Nadelbaum	anrechenbar für Pflanzbindung Festsetzung Nr. 11

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

10. In der privaten Straßenverkehrsfläche sind westlich einer anzulegenden Fahrbahn in einer Reihe 24 Laubbäume: Carpinus betulus "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Städtebauliche Variante 1

10. Im reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Baugebietsfläche ein Obstbaum mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen oder ein Bestandsbaum (Kiefer, Birke oder spätblühende Traubenkirsche) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Städtebauliche Variante 1

11. In der privaten Straßenverkehrsfläche sind westlich einer anzulegenden Fahrbahn in einer Reihe 18 Laubbäume: Carpinus betulus "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und in der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung Schutzgrün 6 Laubbäume: Carpinus betulus "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

12. In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.

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

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee am 26.09.2014 bekanntgemachten Fassung zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben.

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 20.02. durchzuführen. Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 20. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass" des MUGV-Windkrafteerlasses vom 01.01.2011).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

TIEFENBEGRENZUNG BEI BOHRUNGEN FÜR WÄRMEPUMPENANLAGEN

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind je Grundstück Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Wasserbehördlich werden solche Bohrungen nur mit einer Tiefenbegrenzung bis maximal 60 m Tiefe und mit einem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.