

BEBAUUNGSPLAN "MELLEENSEESTRAßE", OT SAALOW, GEMEINDE MELLEENSEE
BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Saalow der Gemeinde Mellensee.
Es grenzt im Süden an die Mellenseestraße. Im Norden führt die Fasanenstraße bis an das Plangrundstück heran. Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 258/1 - teilweise.
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,89 ha.

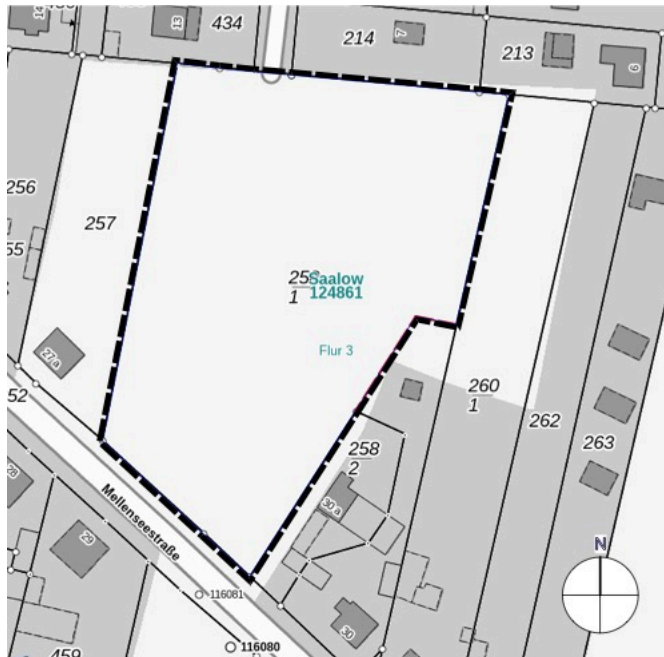


Bild 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

2. Bestandssituation

Das Plangebiet umfaßt eine bisher unbebaute Grünlandfläche innerhalb des Siedlungsberei-



Bild 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

ches des OT Saalow der Gemeinde Mellensee. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Mellenseestraße. Im Norden endet die Fasanenstraße an der Geltungsbereichsgrenze. Die Umgebung des Plangebietes ist mit Einfamilienhäusern und Gehöften mit dörflicher Struktur bebaut.

3. Planungsanlaß und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet umfaßt eine bisher unbebaute Siedlungsfläche und soll für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorbereitet werden.

Ein Bedarf an Baugrundstücke für den Eigenheimbau ist vorhanden.

Mit der Umsetzung der Planung werden innerörtliche Flächenpotenziale des Ortsteiles Saalow einer Wohnnutzung zugeführt und dem landesplanerischen Grundsatz der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung entsprochen.

Die Planung hat einen Umfang, daß sich die geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 34 BauNVO nicht begründen läßt, so daß sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellensee, OT Saalow ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

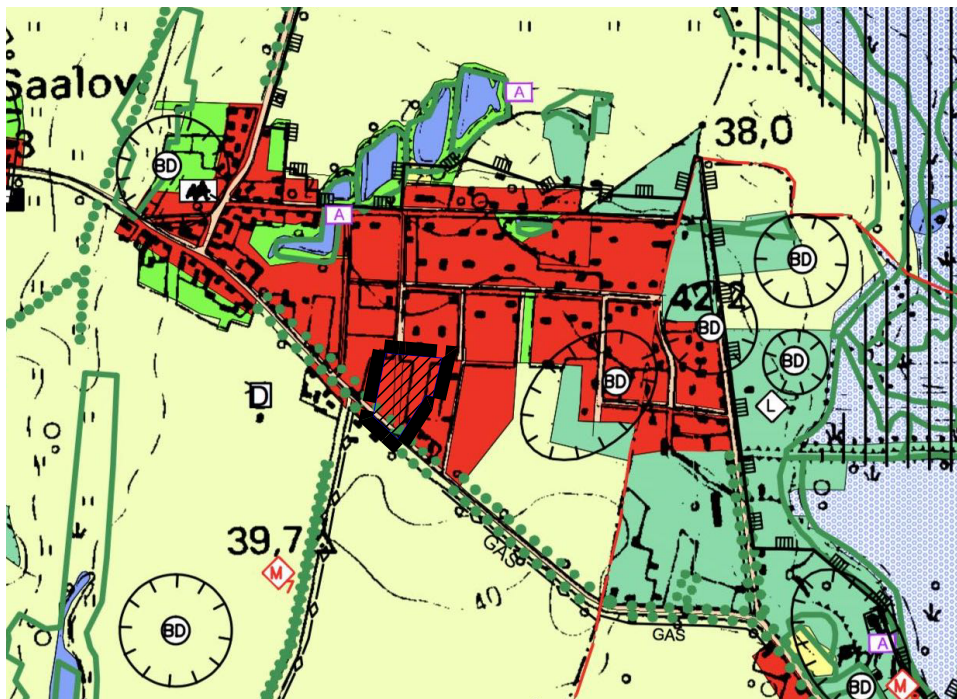


Bild 3: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Mellensee

Damit kann der Bebauungsplan "Mellenseestraße" nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsziel

Neben neuen Wohnbauflächen soll zur Erschließung dieser Wohnbauflächen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Sie verbindet dann die Fasanenstraße mit der Mellenseestraße.

Das angefügte Bebauungskonzept soll die Grundlage für die späteren Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bilden.



Bild 4: Bebauungskonzept Mellenseestraße

5. Rechtliche Bedingungen

Die Zielstellungen der Planung entspricht den gemeindlichen Entwicklungszielstellungen, da der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt ist. Als eine Maßnahme der Nachverdichtung erfüllt das Planverfahren die Bedingungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Stand vom 19.01.2021