

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

---

BEBAUUNGSPLAN  
"ALTER SPORTPLATZ"  
im Ortsteil Mellensee

1. ÄNNDERUNG  
ENTWURF

BEGRÜNDUNG  
16. AUGUST 2021  
geändert nach Bauausschuss am 30.September 2021

---

Mitwirkung an der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes

**STEFFEN PFROGNER**  
Stadtplaner Architekt    Potsdam

[www.pfrogner-stadtplaner.de](http://www.pfrogner-stadtplaner.de)

## INHALT

TEIL I	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER 1. B-PLANÄNDERUNG .....	6
1	<b>Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel.....</b>	<b>6</b>
2	<b>Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation .....</b>	<b>10</b>
3	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>15</b>
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 .....	22
4	<b>Planung .....</b>	<b>23</b>
4.1	Planungsentwicklung .....	23
4.2	Wesentlicher Planinhalt .....	23
4.3	Begründung der Festsetzungen .....	24
TEIL II	UMWELTINFORMATIONEN.....	31
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" .....	31
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	32
1.b.1	Fachgesetze .....	32
1.b.2	Fachplanungen .....	39
1.b.3	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden .....	40
2	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>40</b>
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	40
2.a.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	40
2.a.1.1	Biotoptypen.....	41
2.a.1.2	Fauna .....	42
2.a.2	Schutzgut Fläche.....	43
2.a.3	Schutzgut Boden .....	44
2.a.4	Schutzgut Wasser .....	45
2.a.5	Schutzgut Klima / Luft.....	46
2.a.6	Landschaft und biologische Vielfalt .....	46
2.a.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....	47
2.a.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	50
2.a.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	50
2.b	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	51
2.b.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	52
2.b.1.1	Biotoptypen.....	52

2.b.1.2	Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens .....	54
2.b.2	Schutzgut Fläche .....	55
2.b.3	Schutzgut Boden.....	55
2.b.4	Schutzgut Wasser .....	55
2.b.5	Schutzgut Klima / Luft .....	55
2.b.6	Landschaft und biologische Vielfalt.....	56
2.b.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....	56
2.b.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	56
2.b.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	57
2.b.10	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB) .....	58
2.b.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	62
2.b.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	62
2.b.13	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,.....	62
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	63
1	<b>Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur.....</b>	<b>63</b>
2	<b>Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>63</b>
3	<b>Soziale Auswirkungen .....</b>	<b>63</b>
4	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....</b>	<b>63</b>
5.	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>63</b>
5.1	Verfahrenskosten .....	63
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	64
5.3	Grunderwerb .....	64
5.4	Planungsschaden .....	64
6	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>64</b>
TEIL IV	VERFAHREN .....	65
1	<b>Wahl des Planänderungsverfahrens: Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB .....</b>	<b>65</b>
2	<b>Einleitung des Planänderungsverfahrens .....</b>	<b>69</b>
TEIL V	ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG .....	70
1	<b>Abwägung der geprüften Planungsalternativen .....</b>	<b>70</b>
2.	<b>Abwägung der betroffenen Belange .....</b>	<b>70</b>
2.1	<b>Abwägung städtebaulicher Belange .....</b>	<b>71</b>
2.2	<b>Abwägung der Umweltbelange.....</b>	<b>71</b>
2.3	<b>Abwägung der sozialen Belange .....</b>	<b>71</b>

<b>2.4</b>	<b>Abwägung ökonomischer Belange.....</b>	<b>71</b>
TEIL VI	RECHTSGRUNDLAGEN.....	72
BEBAUUNGSPLAN - TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE .....		73

## TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER 1. B-PLANÄNDERUNG

### 1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der von der ehemaligen Gemeinde Mellensee, heute Gemeinde Am Mellensee (Landkreis Teltow-Fläming), aufgestellte Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist am 21.12.1996 im Amtsblatt Dezember 1996 des Amtes Am Mellensee ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung des Bebauungsplans trat am 23.12.1996 in Kraft.

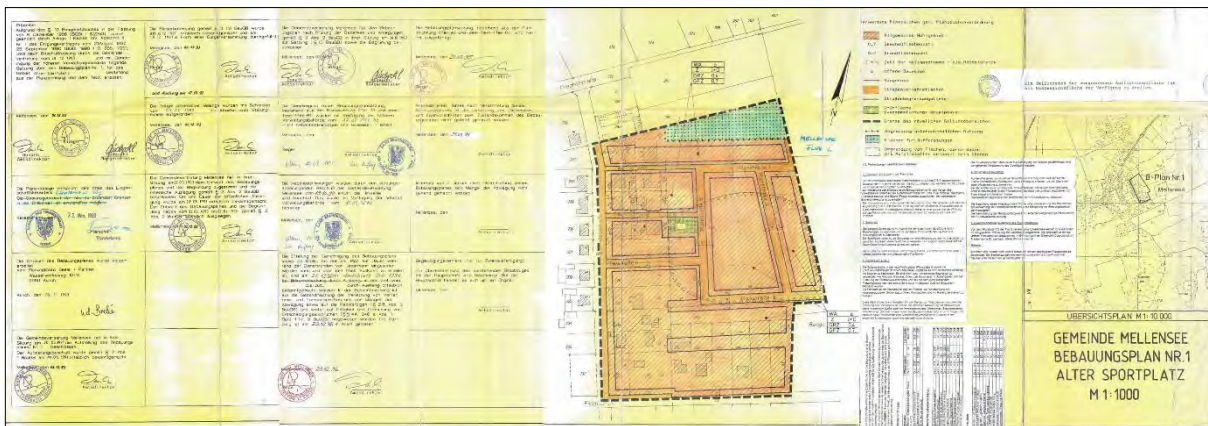


Abb. 01 B-Plan Nr. 1 "Alter Sportplatz" der ehemaligen Gemeinde Mellensee, heute Gemeinde Am Mellensee, ortsüblich im Amtsblatt Dezember 1996 des Amtes Am Mellensee am 21.12.1996 bekanntgemacht

Der Bebauungsplan ist bisher nur in Teilen umgesetzt worden. Er setzt Planstraßen auf gemeindeeigenen, aber auch auf privaten Grundstücken fest. Letzteres betrifft die Festsetzung der Planstraße A, die in Teilen zur Hälfte auf dem privaten Grundstück des ehemaligen Flurstücks 245 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee, heute auf den Flurstücken 608, 609 und 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee liegt.

Das neu gebildete, zu Teilen auf der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße A liegende Flurstück 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee dient der Erschließung des ebenfalls neu gebildeten, im hinteren Bereich befindlichen Flurstückes 609. Das Flurstück 610 liegt in der Gemeinschaft der Eigentümer der beiden verschiedenen privaten Eigentümer der Flurstücke 608 und 609. Diese verwehren einen Grundstücksveräußerung an die Gemeinde zur Ausbildung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A.

Somit ist die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" vorgesehenen hauptsächlichen Erschließung des hinteren, östlichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" nur auf dem Wege eines Ankaufs durch die Gemeinde möglich. Sollte das Ankaufbegehren der Gemeinde beim privaten Grundstückseigentümer nicht fruchten, verbleibt ihr nur der Weg der Enteignung gemäß den Bestimmungen des Fünften Teils "Enteignung" des Baugesetzbuches (BauGB) mit seinen §§ 85 ff.

Aufgrund der planungsrechtlichen Unzulänglichkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nimmt die Gemeinde Am Mellensee von der Einleitung eines Enteignungsverfahrens Abstand. In Folge dessen beabsichtigt sie die Planstraße A parallel um ihre Hälfte nach Norden, auf das private Flurstück 245, Flur 2 in der Gemarkung Mellensee zu versetzen. Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 245 ist damit einverstanden. Dieses erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.





Abb. 03 Lageplan mit verschobene Planstraße durch Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz"  
© Marc Wieneke 2021

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst die parallele Verschiebung einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche, ohne dass deren Breite und Länge verändert wird.

Die von der Verschiebung der Straßenverkehrsfläche in Anspruch zunehmende Baugebietsfläche, hier: allgemeines Wohngebiet, wird in ihrem Flächenumfang nicht verringert.

Das in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden allgemeinen Wohngebiete festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist gleich und wird durch die Planänderung nicht berührt und ebenfalls nicht verändert.

Das Geodatenportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg stellt am 07.08.2021 für den östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" folgende Waldfunktionen dar:

- Lokaler Klimaschutzwald, Waldfunktionsnummer 3100
- Erholungswald mit Intensitätsstufe 2 (18 Bewertungspunkte), Waldfunktionsnummer 1802



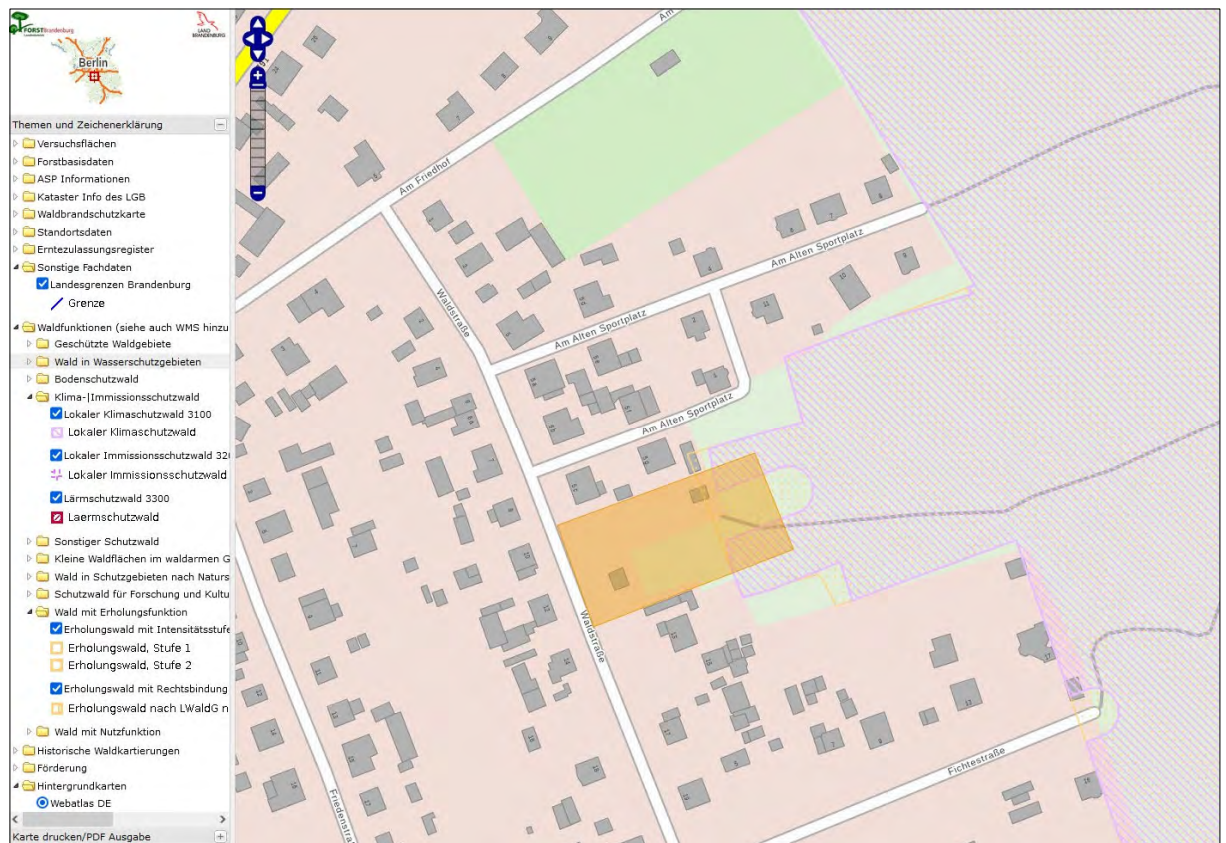


Abb. 04 Auszug aus dem Geoportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg am 07.08.2021 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz"

Nach Auskunft der Oberförsterei Wünsdorf besitzt auch der auf dem Flurstück 695 (ehemals 259), Flur 2, Gemarkung Mellensee, gelegene Gehölzbestand die Waldeigenschaft im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Somit wird für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz", auch seiner 1. Änderung eine walddrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans erforderlich, in dem schon im Bebauungsplan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 LWaldG festgesetzt und abschließend dargelegt werden. Dies macht ein anschließendes Waldumwandlungsverfahren in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren entbehrlich.

Als forstrechtlich qualifizierter Bebauungsplan kann ein B-Plan nur dann gelten, wenn die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme im B-Plan nach Art und Umfang ausreichend, forstfachlich und forstrechtlich eindeutig sowie hinsichtlich der zeitlichen Abfolge zur Erstellung umfassend geregelt sind und gleichzeitig alle besonderen Genehmigungstatbestände, hier ggf. Entlassungstatbestände bzw. Ausnahmegenehmigungen (LSG, NSG, § 32 Biotope), Prüfpflichten (UVP) etc. im B-Plan abschließend geregelt bzw. beachtet werden.

## 2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" befindet sich **in der Flur 2 der Gemarkung Mellensee**. Er wird begrenzt

- im Norden von den Flurstücken 241/16, 241/17, 241/18, 241/19
- im Osten von der gedachten Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 573 in südliche Richtung auf dem Flurstück 695,
- im Süden vom Flurstück 247 und
- im Westen vom Straßenflurstück 238 / der Waldstraße.

**Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst auf den Flurstücken 245, 608, 609, 610 und 695 (teilweise) eine Fläche von ca. 0,4 ha.**

Nach Auskunft der Oberförsterei Wünsdorf besitzen die bisher nicht umgesetzten Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" die Waldeigenschaft im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

### Eigentumsverhältnisse

Die in der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee liegenden Grundstücke des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" gehören drei verschiedenen Eigentümern:

Flurstück 608, 609, 610	privates Eigentum
Flurstück 245	privates Eigentum (Vorhabenträger)
Flurstücke 695	Eigentum der Gemeinde Am Mellensee

### Angrenzende rechtsverbindliche Planungen

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" grenzt an keine rechtsverbindlichen städtebaulichen Planungen und Satzungen an.

### Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Große Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" sind bisher noch nicht umgesetzt. Das betrifft vor allem die zusammenhängenden Waldflächen im mittigen östlichen Plangebiet als auch eine unbebaute Baugrundstückslücke an der Waldstraße. Diese Baugrundstückslücke umfasst den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

### Straßenverkehrsflächen

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird verkehrsseitig von der gemeindlichen Waldstraße, die zur Hälfte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, erschlossen.



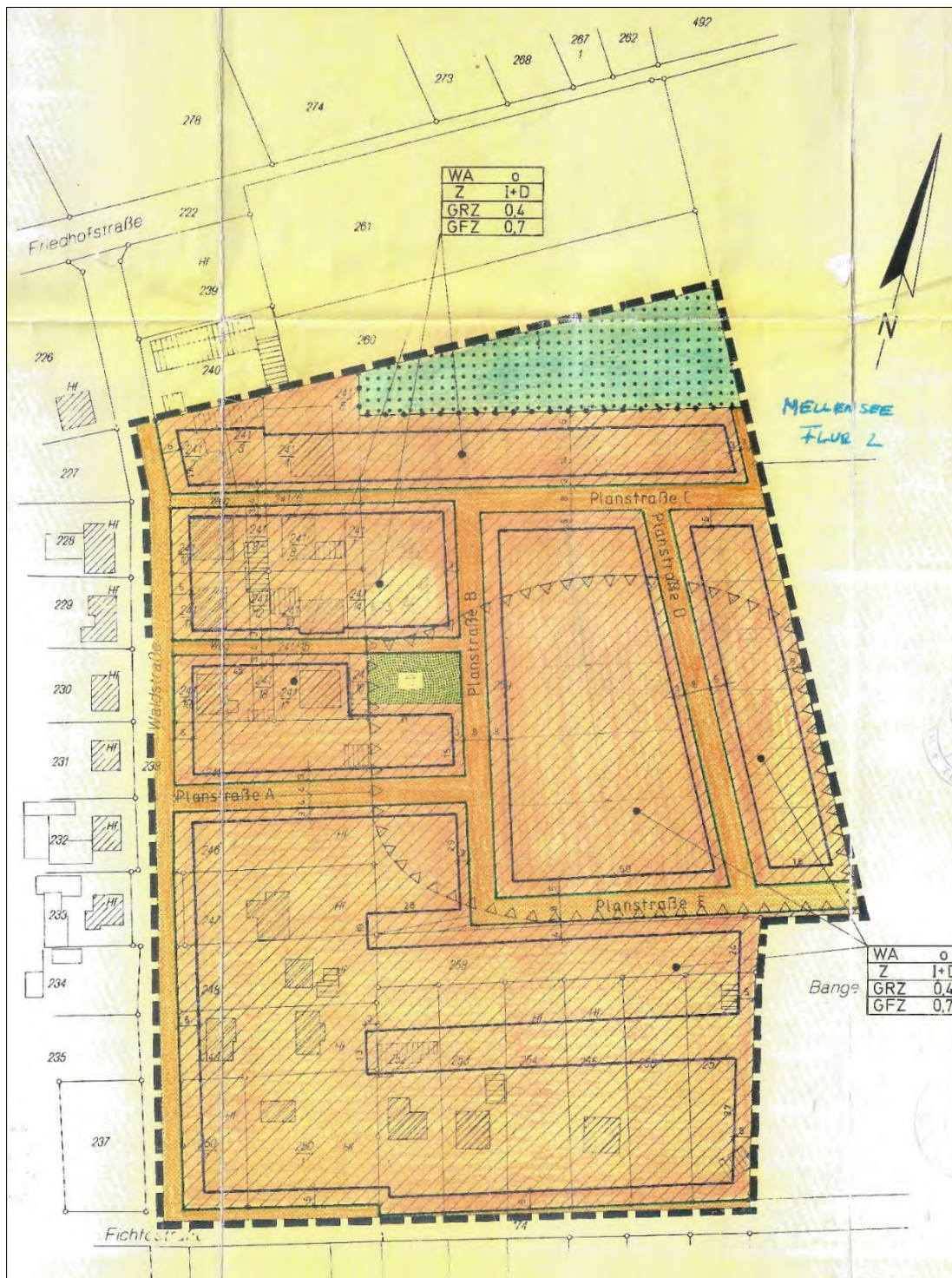


Abb. 05 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" der ehemaligen Gemeinde Mellensee, heute Gemeinde Am Mellensee, ortsüblich im Amtsblatt Dezember 1996 des Amtes Am Mellensee am 21.12.1996 bekanntgemacht





Abb. 06 Blick von der Waldstraße in nördliche Richtung

© Steffen Pfrogner 20.05.2021



Abb. 07 Blick von der Waldstraße in das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz"

© Steffen Pfrogner 20.05.2021



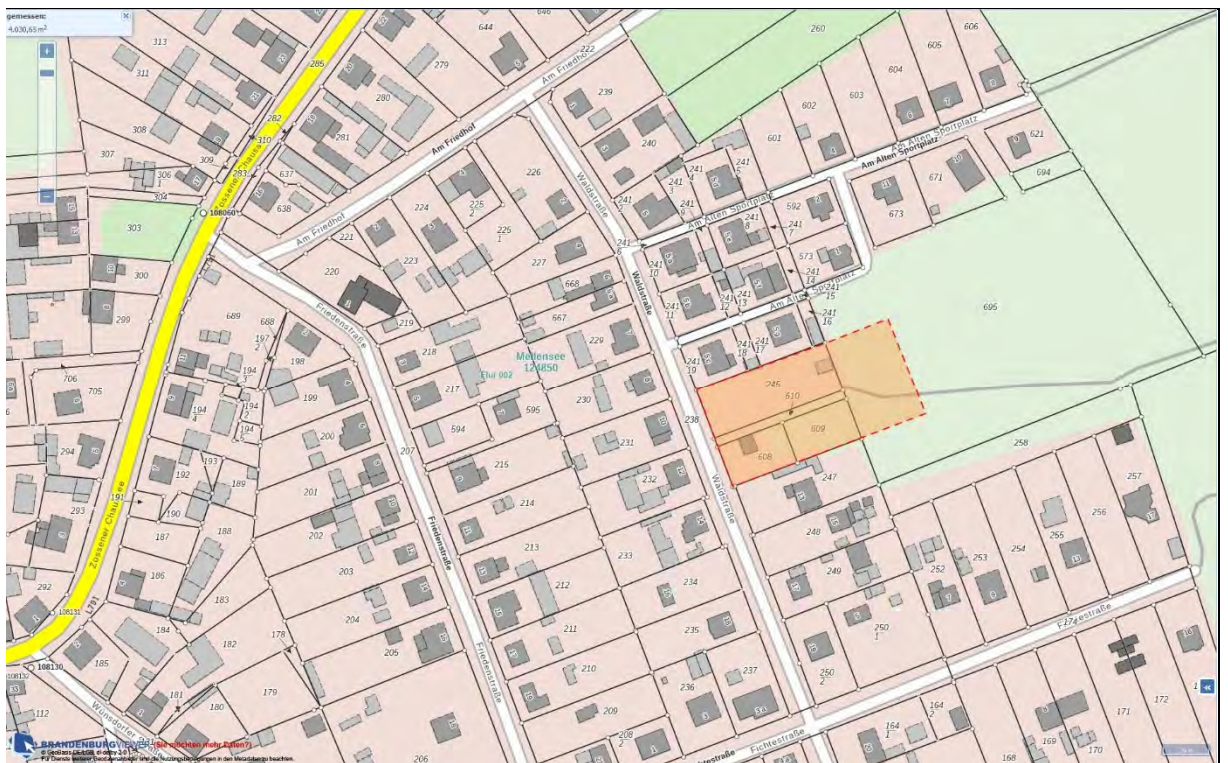
Abb. 08 Blick von der Waldstraße in das Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 "Alter Sportplatz" mit dem Grundstück, auf dem zur Hälfte die Planstraße A festgesetzt ist

© Steffen Pfrogner 20.05.2021





Abb. 09 und 10 Digitales Orthophoto + Webkarte mit Liegenschaftskataster der LGB, Stand 07.08.2021, mit Darstellung des 1. Änderungsbereichs des B-Plans Nr. 1 "Alter Sportplatz" (rote Umgrenzung)



## **Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Der Ortsteil Mellensee der Gemeinde Am Mellensee ist über zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) erschlossen. Betrieben werden die Anlagen von 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 / Oberflurentnahmestelle.

Von der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plan Nr. 1 "Alter Sportplatz" befindet sich in der Waldstraße in einer südlichen Entfernung von ca. 120 m an der Ecke zur Fichtestraße ein Löschbrunnen für den Grundschutz mit einer Entnahmemöglichkeit von 800 Liter / Minute bzw. 48 m<sup>3</sup> / Stunde.

## **Elektroenergieversorgung**

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist an das Mittel- und Niederspannung-Elektronetz der E.DIS AG, Regionalbereich Ost Brandenburg angeschlossen.

Die Anlagen der **Gasversorgung** und der **Telekommunikation** werden im Zuge der Öffentlichen Auslegung des Planänderungsentwurfs 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)<sup>1</sup> 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.

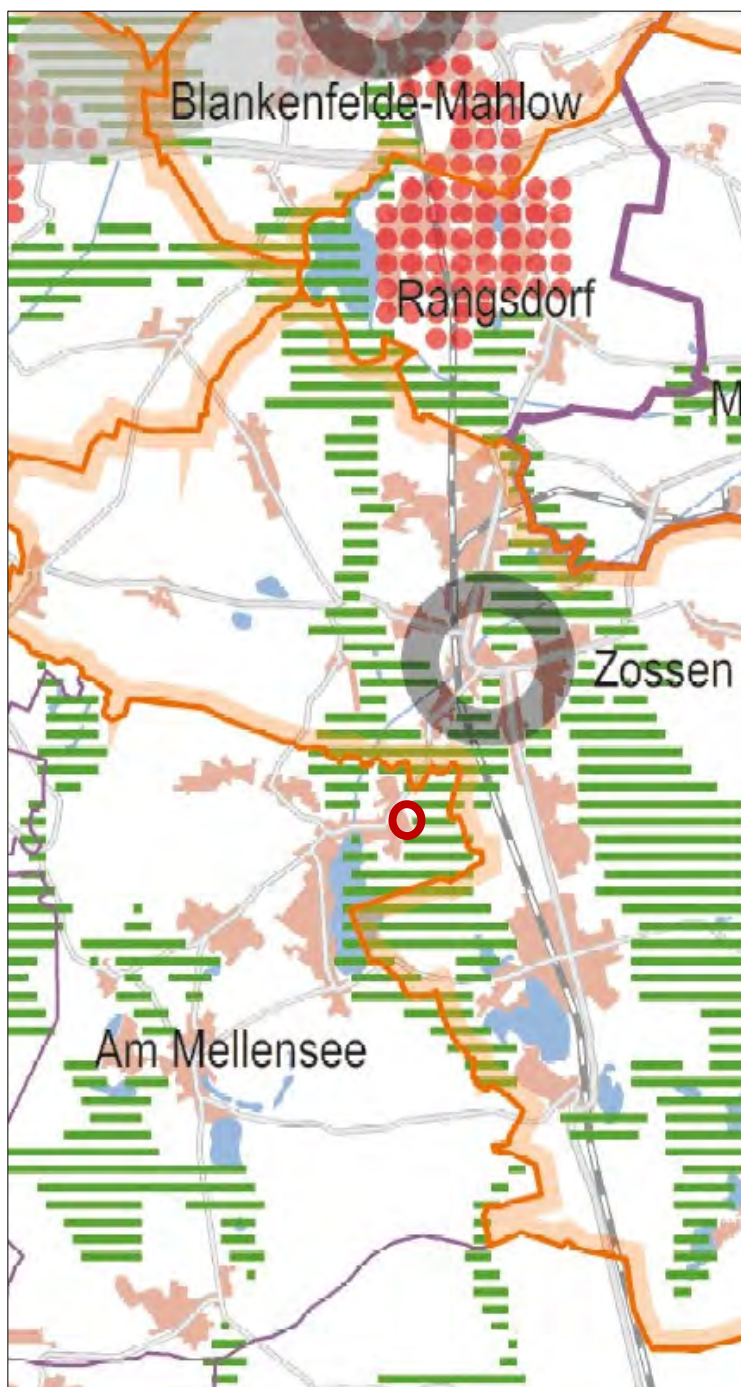
Aufgrund des hierarchischen Verhältnisses zwischen den hochstufigen Raumordnungsplänen und den Regionalplänen verdrängen Ziele und Grundsätze des höherrangigen Planes entgegenstehende Ziele und Grundsätze in Regionalplänen, soweit diese noch nicht an einen inzwischen geänderten oder später erlassenen 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 Mellensee hat keinen Anteil am Freiraumverbund nach Ziel 6.2 LEP HR.

Abb. 11

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst im Ortsteil Mellensee eine ca. 0,4 ha große bereits mit dem Bebauungsplan festgesetzte Wohnsiedlungsfläche. Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

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

Da das Plangebiet Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet von Mellensee hat, steht die Planungsabsicht dem Ziel 5.2 LEP HR nicht entgegen. **Nicht auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 werden Wohnsiedlungsflächen, die in Bebauungsplänen ab dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" vor diesem Stich tag rechtsverbindlich wurde sind dessen noch nicht umgesetzte Wohnsiedlungsflächen auf die Entwicklungsoptionen der Gemeinde Am Mellensee erneut anzurechnen.**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" wäre im Rahmen der Innenentwicklung möglich. Aufgrund der Planung der Innenentwicklung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" von folgenden Zielen nicht betroffen:

- Ziel 5.6 LEP HR, Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung <sup>3</sup>

---

### **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 <sup>4</sup>

### Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 <sup>5</sup>: 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 <sup>6</sup>: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden
- Grundsatz 5.1 LEP HR <sup>7</sup>: Innenentwicklung und Funktionsmischung;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR <sup>8</sup>: 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**

**in Bezug auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz", dessen 1. Änderung dessen Grundzüge der Planung nicht berührt**

#### 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 Nr. 1 "Alter Sportplatz" schließt unmittelbar an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Mellensee an. Der seit 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan dient der Siedlungsentwicklung der damaligen selbständigen Gemeinde Mellensee. Die städtebauliche Planung folgte der Arrondierung und auch der Erweiterungsbedürfnisse des baulichen Bestandes im vorhandenen Siedlungsbereich.
- zu (3) Der räumliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" liegt im Einzugsbereich der in der Ortsdurchfahrt Mellensee angeordneten Bus-Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs. Die dort verkehrenden Buslinien verknüpfen den Ortsteil Mellensee 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 dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" erfolgt keine Inanspruchnahme und Zerschneidung des großräumigen Freiraums. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur werden durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht begründet.

#### 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 durch dichte Bebauungen ist mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" nicht verbunden. Die städtebauliche Planung stärkt die Bedeutung des strukturell geeigneten Siedlungsschwerpunktes im Ortsteil Mellensee.

#### 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 planungsrechtlich bestimmten, zum Teil realisierten erweiternden Siedlungsfläche im Ortsteil Mellensee wird Freiraum in Form von Wald in Anspruch genommen.

Dieser Freiraum liegt nicht im Freiraumverbund nach Ziel 6.2 des LEP HR, grenzt jedoch an. Einseitige Belastungen und Überbeanspruchungen des Freiraumes, die seine Funktionsfähigkeit beeinträchtigen, werden jedoch vermieden. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 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 Obergerverwaltungsgericht 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 Havelland-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 Mellensee 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" eine Wohnbaufläche dar.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" kennzeichnet der FNP gemäß § 5 Abs. 3 BauGB eine Altlast / Altlastenverdachtsfläche / geschlossene Mülldeponie.

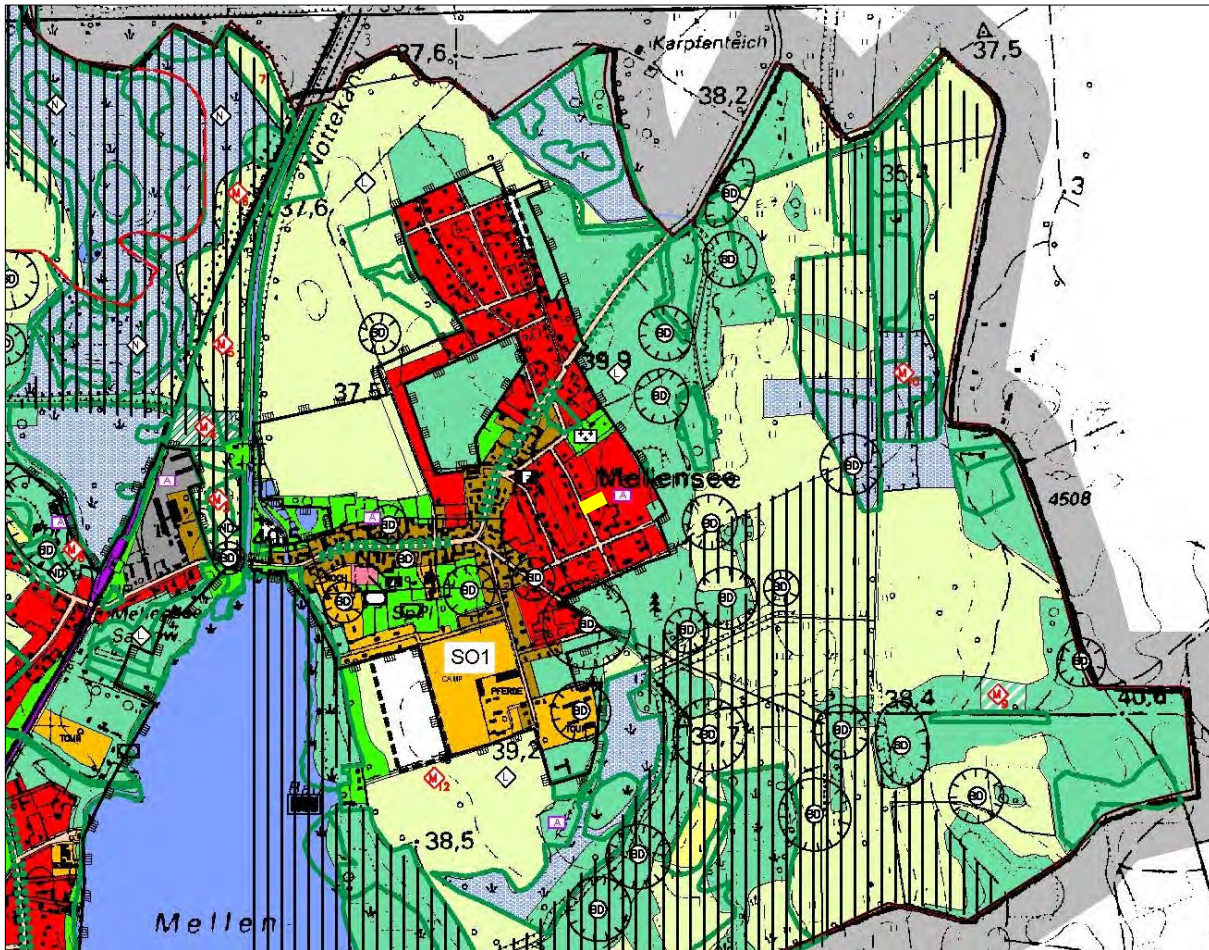


Abb. 12 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" (gelbe Linie)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" der ehemaligen Gemeinde Mellensee, der heutigen Gemeinde Am Mellensee folgt den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Grenzen des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB<sup>9</sup> werden eingehalten. Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist aus dem FNP entwickelbar.

<sup>9</sup> § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB: Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## **4 Planung**

### **4.1 Planungsentwicklung**

Der von der ehemaligen Gemeinde Mellensee, heute Gemeinde Am Mellensee, am 23.12.1996 in Kraft getreten Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist bisher nur in Teilen umgesetzt worden. Er setzt Planstraßen auf gemeindeeigenen, aber auch auf privaten Grundstücken fest. Letzteres betrifft die Festsetzung der Planstraße A, die in Teilen zur Hälfte auf dem privaten Grundstück des ehemaligen Flurstücks 245 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee, heute auf den Flurstücken 608, 609 und 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee liegt.

Das neu gebildete, zu Teilen auf der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße A liegende Flurstück 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee dient der Erschließung des ebenfalls neu gebildeten, im hinteren Bereich befindlichen Flurstückes 609. Das Flurstück 610 liegt in der Gemeinschaft der Eigentümer der beiden verschiedenen privaten Eigentümer der Flurstücke 608 und 609. Diese verwehren einen Grundstücksveräußerung an die Gemeinde zur Ausbildung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A.

#### **Planungsalternative 1: keine Änderung des Bebauungsplans**

Ohne Planänderung ist die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" vorgesehenen hauptsächlichen Erschließung des hinteren, östlichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" nur auf dem Wege eines Ankaufs durch die Gemeinde möglich.

#### **Planungsalternative 2: Änderung des Bebauungsplans ohne, dass die Grundzüge der Planung berührt werden**

Da das Ankaufbegehren der Gemeinde beim privaten Grundstückseigentümer nicht fruchtet, verbleibt ihr nur der Weg der Enteignung gemäß den Bestimmungen des Fünften Teils "Enteignung" des Baugesetzbuches (BauGB) mit seinen §§ 85 ff. Aufgrund der planungsrechtlichen Unzulänglichkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nimmt die Gemeinde Am Mellensee von der Einleitung eines Enteignungsverfahrens Abstand und ändert den Bebauungsplan.

### **4.2 Wesentlicher Planinhalt**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst neben redaktionellen Anpassungen an eindeutige rechtskonforme Festsetzungen ausschließlich die um 4 Meter vorzunehmende parallele Verschiebung der Planstraße A. Die Breite der Straßenverkehrsfläche wird nicht verändert.

In Bezugnahme auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" erfolgt ohne Änderung die Festsetzung zweier allgemeiner Wohngebiete, da durch die Verschiebung der Straßenverkehrsfläche die Fortführung der Flächennutzung des angrenzenden Baugebietes des Ursprungsbebauungsplans (hier: allgemeines Wohngebiet) planungsrechtlich in seiner Art der baulichen Nutzung neu bestimmt werden muss.

Ebenfalls Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" nehmen die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für die beiden allgemeinen Wohngebiete neben der Straßenverkehrsfläche



Planstraße A. Im Ursprungsbebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit "I+D" bestimmt. Dieses ist jedoch mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen nicht kompatibel. Deshalb wird in Verbindung mit einer ergänzenden bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzung die Ausbildung des Dachgeschosses neu bestimmt.

Auch die Festsetzungen der offenen Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der beiden allgemeinen Wohngebiete neben der Straßenverkehrsfläche Planstraße A nehmen Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz". Für den durch die Verschiebung der Straßenverkehrsfläche entstehenden unbeplanten Bereich längs des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Planänderung wird die im angrenzenden Baugebiet des Ursprungsbebauungsplans (hier: allgemeines Wohngebiet) planungsrechtlich dessen festgesetzte Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen fortgeführt.

### **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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nimmt Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz". Diese erfolgte Bestimmung der Art der baulichen Nutzung ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Der durch die Verschiebung der Straßenverkehrsfläche um die Hälfte ihrer Breite entstehende 4 Meter breite unbeplante Bereich längs des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Planänderung wird durch Fortführung der Flächennutzung des angrenzenden Baugebietes des Ursprungsbebauungsplans (hier: allgemeines Wohngebiet) planungsrechtlich in seiner Art der baulichen Nutzung neu bestimmt.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" hat neben der planzeichnerischen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine textlich festgesetzten Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung. Somit sind nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den allgemeinen Wohngebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen, gemäß Abs. 1 zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß Absatz 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.



Eine Beschränkung der Nutzungsvielfalt gemäß den Regelungen des § 1 BauNVO wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" nicht vorgenommen, da dieses zur Neuaufrstellung des gesamten Bebauungsplans führen würde, was jedoch nicht Ziel der 1. Planänderung ist.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für die beiden allgemeinen Wohngebiete neben der Straßenverkehrsfläche Planstraße A nehmen Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz". Diese erfolgte Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Mit der Bestimmung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß folgt der Ursprungsbebauungsplan den zwingenden Festsetzungsanforderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO.

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.

Im Ursprungsbebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit "I+D" bestimmt. Dieses ist jedoch mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen nicht kompatibel. Deshalb wird in Verbindung mit einer ergänzenden bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzung die Ausbildung des Dachgeschosses so bestimmt, dass dieses der Intention der ursprünglichen Festsetzung "I+D" entspricht. Weitere Erläuterungen sind der Begründung dieser bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Diese Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung bestimmen die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Mit der Bestimmung des Maßes der zulässig überbaubaren Grundfläche sowie im allgemeinen Wohngebiet mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse <sup>10</sup> als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird die räumliche Bebaubarkeit und die Zonierung der zu bebauenden Bereiche vorbereitet.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Da im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" nichts anderes festgesetzt ist, 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.

---

<sup>10</sup> 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.

Auch die Festsetzungen der offenen Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der beiden allgemeinen Wohngebiete neben der Straßenverkehrsfläche Planstraße A nehmen Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz". Diese erfolgte Bestimmung der Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Für den durch die Verschiebung der Straßenverkehrsfläche um die Hälfte ihrer Breite entstehenden 4 Meter breiten unbeplanten Bereich längs des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Planänderung wird die im angrenzenden Baugebiet des Ursprungsbebauungsplans (hier: allgemeines Wohngebiet) planungsrechtlich dessen festgesetzte Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen fortgeführt. Die Baugrenze des nördlich an die Straßenverkehrsfläche Planstraße A angrenzenden allgemeinen Wohngebietes wird entsprechend dem festgesetzten Abstand des Ursprungsbebauungsplans ebenso wie die Baugebietsfläche nach Norden zurückgesetzt.

### **Verkehrsflächen / Straßenverkehrsfläche**

Das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist von der sie tangierenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschlossen, so auch von der zu Hälfte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Waldstraße. Die innere Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt durch die neu anzulegenden, mit dem Bebauungsplan festgesetzten Planstraßen A bis E.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet neben redaktionellen Anpassungen an eindeutige rechtskonforme Festsetzungen ausschließlich die um 4 Meter vorzunehmende parallele Verschiebung der Planstraße A. Die Breite der Straßenverkehrsfläche wird nicht verändert.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" nimmt keine Einteilung der Verkehrsflächen als Festsetzung vor. Damit kann die Straßeneinteilung auch ohne ein Planänderungsverfahren abänderbar sein. Die 1. Änderung des Bebauungsplans nimmt diesbezüglich keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan vor.

### **Textliche Festsetzungen**

1. *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" (ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt des Amtes Am Mellensee Dezember 1996 vom 21. 12. 1996) außer Kraft.*

### **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **Anpflanzen und Bindungen von Bäumen**

2. *In der Straßenverkehrsfläche Planstraße A sind einseitig in einer Reihe und in einem Abstand untereinander von mindestens 7 Metern 10 Laubbäume nachfolgender Arten und Pflanzqualitäten als Hochstamm zu pflanzen.*
  - *Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm*
  - *Baum-Hasel (Corylus colurna), 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm*
  - *Elsbeere (Sorbus torminalis) 3 x verpflanzt, Wuchshöhe mindestens 150 - 200 cm*
  - *Hängebirke, Sandbirke (Betula pendula), 3 x verpflanzt, mindestens Wuchshöhe 150 - 200 cm*

Diese Festsetzung der 1. Planänderung nimmt Bezug auf die Inhalte der nicht eindeutig bestimmten textlichen Festsetzung Nr. 3 "Planstraßen A – E" des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz".

*Die Zufahrtsstraße in das neue Wohngebiet (Planstraße A) sowie die Erschließungsstraßen im Innern des Bebauungsgebietes sind mindestens einseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind klein- bzw. mittelkronige Baumarten zu verwenden, wie Rotdorn, Eslbeere, Birke oder Baumhasel. In Abhängigkeit von der Einteilung der Straßenverkehrsfläche und des zur Verfügung stehenden Platzangebotes kann die zweite Seite auch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Die Fahrbahnen der Planstraßen sind mit Pflaster, die Randbereiche mit wassergebundener Decke auszuführen. Parktaschen sind mit Rasengittersteinen zu belegen. ... es folgt eine Begründung die nicht in eine Festsetzung gehört.*

Deshalb ist bei der Neubestimmung dieser textlichen Festsetzung der 1. Planänderung der Festsetzungsvorschlag des dazugehörigen Grünordnungsplans mit herangezogen worden:

*Die Straßenbäume sind im Abstand von 7 Metern zu pflanzen. Die Baumscheiben sind nicht zu versiegeln, nach Möglichkeit sind Pflanzstreifen anstelle von Baumscheiben auszubilden.*

*Die zur Verfügung stehende Straßenbreite von 8 Metern sollte so eingeteilt werden, dass die Fahrbahn 4,50 Meter einnimmt, der mit Bäumen besetzte Grünstreifen einschließlich Gehweg 2,50 Meter breit ist und für den gegenüberliegenden Grünstreifen noch 1 Meter zur Verfügung steht. Der 1 Meter breite Randstreifen kann mit Sträuchern bepflanzt werden.*

*Auf der mit Bäumen bestandenen Gehwegseite können zwischen den Standorten der Bäume Parktaschen für straßenparalleles Parken, soweit erforderlich, angeordnet werden. Sie sind nicht zu versiegeln, sondern mit Rasengittersteinen bzw. Rasenschutzplatten zu belegen. Regelmäßiges Bewässern während der Anwuchsphase der Gehölze ist meist erforderlich. Die Fußläufigkeit in den angrenzenden Wald über die Planstraßen C und E ist zu gewährleisten, um die Verbindung zur Landschaft und deren Erholungsnutzung zu gewährleisten.*

Auch der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Ursprungsbebauungsplans fehlt es an ihrer Bestimmtheit. Sie enthält nicht festsetzungsfähige, eher in die Begründung gehörende Sachverhalte, weshalb sie so nicht in die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen werden kann.

An deren Stelle tritt diese neue Festsetzung, die die festsetzungsfähigen Intentionen der textlichen Festsetzung Nr. 4 sowie die im Abschnitt "Bäume für Straßen" der Pflanzliste bestimmten Bäume des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" sinngemäß aufgreift. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht mehr vorgenommen. Die bisher bestimmte Einteilung bedarf einer Prüfung auf verkehrstechnische und naturschutzfachliche Umsetzbarkeit. Diese Prüfung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzunehmen. Damit kann die Straßeneinteilung auch ohne ein Planänderungsverfahren später an spezifische Anforderungen angepasst werden.

3. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene **350 m<sup>2</sup>** Baugebietsfläche ein Baum nachfolgender Pflanzliste mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind anrechenbar. Pflanzliste:
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) 2 x verpflanzt
  - Birke (*Betula oedula*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150 - 200
  - Feldahorn (*Acer campestre*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150-175
  - Hainbuche (*Caroinus betulus*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 175 – 200
  - Apfel (*Malus sylvestris*) 2 x verpflanzt
  - Birne (*Pvrus communis*) 2 x verpflanzt
  - Pflaume (*Prunus domestica*) 2 x verpflanzt
  - Kirsche (*Prunus cerasus*) 2 x verpflanzt

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 Pflanzsteifen mit Gehölzen begleitet werden. Somit kann eine Gliederung und Mindestbegrünung innerhalb der Siedlungsflächen sichergestellt werden.

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.

Den noch nicht bebauten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" als auch seiner 1. Änderung mit seinem Gehölzbestand hat die zuständige Untere Forstbehörde, die Oberförsterei Wünsdorf, die Waldeigenschaft im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg zugewiesen. Somit wird für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz", auch seiner 1. Änderung eine waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans erforderlich. Im Zuge der Waldumwandlung wird es zu einem Holzeinschlag kommen, der ggf. einzelnen verbleibenden Waldbäumen aufgrund ihrer Freistellung kaum Überlebenschancen lässt. Deshalb wird für die festgesetzten Neupflanzungen keine Regelung zur Anrechenbarkeit von Bestandsbäumen getroffen.

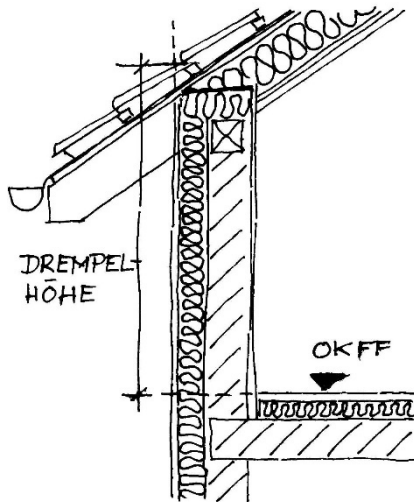
Diese Festsetzung der 1. Planänderung nimmt Bezug auf die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 4 "Individuelle Hausgärten" sowie die im Abschnitt "Bäume für individuelle Gärten" der Pflanzliste bestimmten Bäume des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz". Der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Ursprungsbebauungsplans fehlt es an ihrer Bestimmtheit. Sie enthält nicht festsetzungsfähige, eher in die Begründung gehörende Sachverhalte, weshalb sie so nicht in die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen werden kann. An deren Stelle tritt diese neue Festsetzung, die die festsetzungsfähigen Intentionen der textlichen Festsetzung Nr. 4 sinngemäß aufgreift.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

4. *In den allgemeinen Wohngebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum mit geneigter Dachfläche eingebaut sein. Der Drempe! darf nicht höher als 1,50 m sein. Die Höhe des Dremfels ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachgeschossfertigbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit dem Durchstoßpunkt der Dachaußenhaut.*

Mit der Bestimmung des Maßes der zulässig überbaubaren Grundfläche sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt. Somit wird für die Baugebietsflächen die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in den allgemeinen Wohngebieten auf zwei beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit orientiert sich einerseits an der Vorprägung der in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes bestehenden Bebauungen als auch an der städtebaulichen Prägung ländlicher Siedlungsstrukturen.

Die Brandenburgische Bauordnung definiert seit ihrer Fassung in der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 1, 14. Jahrgang, Nr. 12 vom 21. Juli 2003 den Begriff des Geschosses neu.<sup>11</sup>



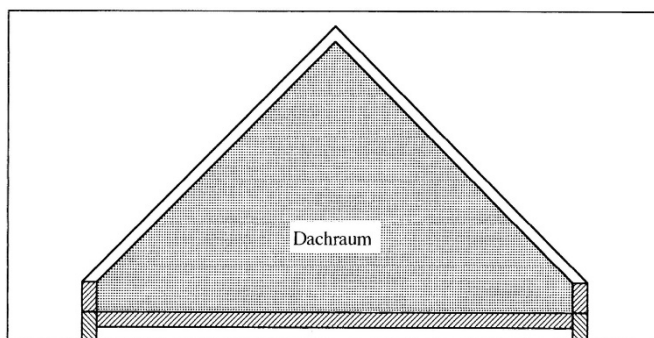
Danach ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht mehr zulässig. Die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem "D" zu verbinden, das nur nach der sehr spärlichen Begründung zum Ursprungsbebauungsplan für Dachgeschoss stehen soll, hat noch nie eine planungsrechtliche Rechtfertigung gehabt. Es fehlt ihr an einem rechtlichen Bezug und an der erforderlichen Eindeutigkeit.

Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird in Teilbereichen der allgemeinen Wohngebiete ein zweites Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen, insofern es sich in einem Dachraum befindet und der Dremmel nicht höher als 1,5 m ist.

Die Regelung der brandenburgischen Bauordnung zum Vollgeschosßbegriff lässt ein eingeschossiges Gebäude nicht zu, es sei denn, es wird ein Finnhaus ähnliches Gebäude errichtet.

Die Autoren des in der Verlagsgruppe Hüthig, Jehle, Rehm GmbH erschienenen Kommentars zur Brandenburgischen Bauordnung (35. AL August 2004, § 40 Rn 32 bis 36) verstehen unter dem Dachraum den Raum, der durch das Dach, bestehend aus dem Tragwerk und der Dachhaut und der Decke des obersten Geschosses gebildet wird.<sup>12</sup>

Der Dachraum kann auch durch einen sogenannten Kniestock zwischen der Dachfläche und der Decke des obersten Geschosses erweitert sein (siehe Abbildung).

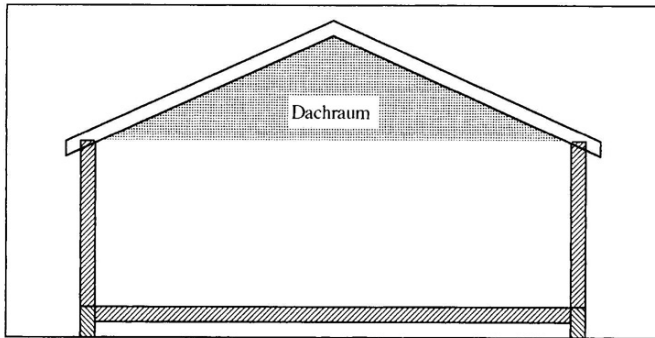


<sup>11</sup> § 2 Abs. 6 BbgBO

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

<sup>12</sup> Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20.11.1979 - X A 995/79 -, Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 35, 214  
Oberverwaltungsgericht Bremen, Urteil vom 08.09.1981 - 1 BA 17/81 - Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 38, 271  
Oberverwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 10.03.1989 - 2 B 4.87 -, Deutsches Verwaltungsblatt (Zeitschrift) 89, 1065

Setzt das Dach auf Außenwände auf, die bereits hinreichend hoch ein Geschoss umschließen, ohne dass noch eine eigene Geschossdecke vorhanden ist, wird als Dachraum nur noch der Raum angesehen, der durch das Dach und der gedachten Fläche zwischen den Schnittpunkten der Außenkanten der Dachflächen mit den Außenkanten der Außenwände gebildet wird (siehe Abbildung).



Wesentlich ist, dass ein Dachraum nur unter geneigten Dachflächen vorhanden sein kann, unabhängig davon, welche spezielle Dachform (Satteldach, Mansarddach, Pultdach, Walmdach, asymmetrische Dächer etc.) vorliegt. Unter dem Flachdach entsteht kein Dachraum.

#### HINWEISE OHNE NORMENCHAKTER

---

##### 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.

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-Windkrafterlasses vom 01.01.2011).

##### ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND

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.

##### 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 UMWELTINFORMATIONEN

### 1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz"

Der von der ehemaligen Gemeinde Mellensee, heute Gemeinde Am Mellensee, am 23.12.1996 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist bisher nur in Teilen umgesetzt worden. Er setzt Planstraßen auf gemeindeeigenen, aber auch auf privaten Grundstücken fest. Letzteres betrifft die Festsetzung der Planstraße A, die in Teilen zur Hälfte auf dem privaten Grundstück des ehemaligen Flurstücks 245 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee, heute auf den Flurstücken 608, 609 und 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee liegt.

Das neu gebildete, zu Teilen auf der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße A liegende Flurstück 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee dient der Erschließung des ebenfalls neu gebildeten, im hinteren Bereich befindlichen Flurstückes 609. Das Flurstück 610 liegt in der Gemeinschaft der Eigentümer der beiden verschiedenen privaten Eigentümer der Flurstücke 608 und 609. Diese verwehren eine Grundstücksveräußerung an die Gemeinde zur Ausbildung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A. Da das Ankaufbegehren der Gemeinde beim privaten Grundstückseigentümer nicht fruchtet, wird der Bebauungsplan geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst neben redaktionellen Anpassungen an eindeutige rechtskonforme Festsetzungen ausschließlich die um 4 Meter vorzunehmende parallele Verschiebung der Planstraße A. Die Breite der Straßenverkehrsfläche wird nicht verändert.

In Bezugnahme auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" erfolgt ohne Änderung die Festsetzung zweier allgemeiner Wohngebiete, da durch die Verschiebung der Straßenverkehrsfläche die Fortführung der Flächennutzung des angrenzenden Baugebietes des Ursprungsbebauungsplans (hier: allgemeines Wohngebiet) planungsrechtlich in seiner Art der baulichen Nutzung neu bestimmt werden muss.

Ebenfalls Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" nehmen die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für die beiden allgemeinen Wohngebiete neben der Straßenverkehrsfläche Planstraße A. Im Ursprungsbebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit "I+D" bestimmt. Dieses ist jedoch mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen nicht kompatibel. Deshalb wird in Verbindung mit einer ergänzenden bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzung die Ausbildung des Dachgeschosses neu bestimmt.

Auch die Festsetzungen der offenen Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der beiden allgemeinen Wohngebiete neben der Straßenverkehrsfläche Planstraße A nehmen Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz". Für den durch die Verschiebung der Straßenverkehrsfläche entstehenden unbeplanten Bereich längs des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Planänderung wird die im angrenzenden Baugebiet des Ursprungsbebauungsplans (hier: allgemeines Wohngebiet) planungsrechtlich dessen festgesetzte Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen fortgeführt.

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

### **1.b.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" 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 enthaltenden 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)

**Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])

**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.

**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 den Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" eine Wohnbaufläche dar. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" kennzeichnet der FNP gemäß § 5 Abs. 3 BauGB eine Altlast / Altlastenverdachtsfläche / geschlossene Mülldeponie.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" der ehemaligen Gemeinde Mellensee, der heutigen Gemeinde Am Mellensee folgt den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Grenzen des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden eingehalten. Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 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 Mellensee für den räumlichen Geltungsbereich des damals schon rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" im bestehenden Wohnsiedlungsbereich eine Siedlungs- und Verkehrsfläche dar.

Der räumliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes als genehmigtes Bauvorhaben dargestellt.

Im übrigen Plangebiet, somit auch im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, stellt der Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes eine Fläche mit der Bestimmung "Wälder und Forsten" dar.

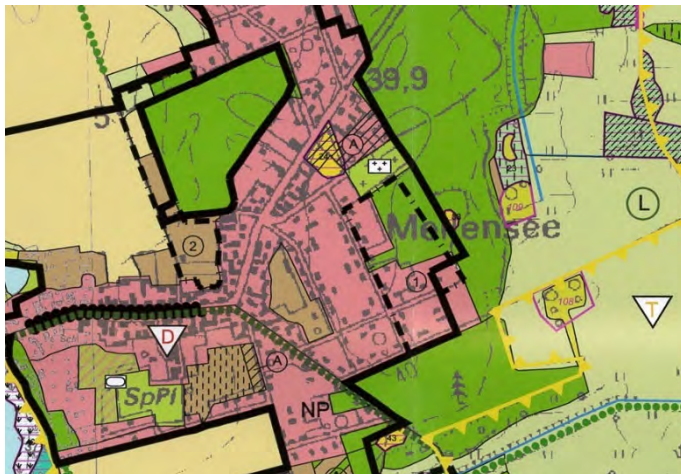


Abb. 13

unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplan des Amtes Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" (etwa schwarz gestrichelte 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.

Auch wenn das Entwicklungskonzept des Landschaftsplan eine Wald- und Forstfläche darstellt, berücksichtigt es ein bereits genehmigtes Bauvorhaben. Somit trägt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung.

### **1.b.3 Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden**

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz"

- keine neuen flächenbezogene Nutzungen sowie kein anderes Maß baulicher Nutzung bestimmt als sie der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" festgesetzt hat und
- nur eine die Grundzüge der Planung nicht berührende, flächenbezogen naturschutzfachlich nicht erheblich sich auswirkende Verschiebung einer festgesetzten und geplanten Straßenverkehrsfläche beinhaltet,

sind die Umweltschutzziele und Umweltbelange durch die Heranziehung der Ermittlungen und Bewertungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" der Gemeinde Mellensee in der Fassung vom 18. März 1994 sowie dessen Nachtrag vom 04.08.1994 berücksichtigt worden.

## **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.



## 2.a.1.1 Biotoptypen

### 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.

### Biotoptypen im Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 "Alter Sportplatz"

Mit der Beurteilung der Leistungsfähigkeit eines Biototyps soll eine Wertung entsprechend der Ziele des Naturschutzes erfolgen. Als Kriterien werden herangezogen:

- Seltenheit bzw. Gefährdung,
- Natürlichkeit,
- Entwicklungsgrad/ Ersetzbarkeit,
- Arten- und Strukturvielfalt.

Die Seltenheit eines Biototyps steht in enger Verbindung zu seiner Gefährdung. Diese kann sowohl natürliche als auch durch den Menschen bedingte Ursachen haben. Seltene und gefährdete Biotope werden durch das BNatSchG § 30 gesetzlich geschützt.

Die Natürlichkeit eines Biotops steht in engem Zusammenhang mit der Art, Dauer und Intensität der menschlichen Beeinflussung. Dabei gilt ein Biotop in der Regel als umso wertvoller, je weniger er anthropogen überprägt wurde und je naturnäher er damit ist.

Der Entwicklungsgrad macht Aussagen zum erreichten Sukzessionsstadium und steht deshalb in Beziehung zur Altersstruktur, die wiederum für die Ersetzbarkeit eines Biotops von Bedeutung ist.

Die Arten- und Strukturvielfalt ist in der Regel eine Voraussetzung für die ökologische Stabilität einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen und Tieren und wird deshalb hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes positiv bewertet.

#### Kiefernforst

Der Kiefernforst ist ein zwar langlebiges zugleich jedoch relativ artenarmes Waldökosystem mit begrenzten Habitateigenschaften. Als eine vom Menschen geschaffenen Nadelbaummonokultur ist der Kiefernforst auch vergleichsweise naturfern, erbringt ungeachtet dessen jedoch wertvolle ökologische Leistungen wie Temperatúrausgleich, verbesserte Luftfeuchtigkeit und wasserhaltende Kraft des Waldbodens.

Aufgrund der Langlebigkeit der Kiefernforsten, für die eine Umtriebszeit von 140 Jahren vorgesehen ist, wäre der im vorliegenden Falle etwa 40 Jahre alte Bestand zwar ersetzbar, benötigt für die Entwicklung zu einem gleichwertigen Gehölz jedoch wiederum mehrere Jahrzehnte.

Hieraus ergibt sich u.a. die Notwendigkeit des Ersatzes für verlorengegangene Waldflächen außerhalb des Planungsgebietes.

### Kleinsiedlung

Die Grundstücke mit Waldcharakter sind ähnlich wie der Kiefernforst zu bewerten. Allerdings gibt es hier zusätzlich versiegelte Flächen und häufigere nutzungsbedingte Störungen.

Die übrigen Grundstücke werden in ihrer Arten- und Strukturvielfalt durch die Pflanzungen in den Hausgärten bestimmt. Auffallend ist eine relative Gehölzarmut. So existieren nur vereinzelt Hecken sowie wenige Bäume und Sträucher. Trotzdem bieten die Gärten, gerade im Randbereich der Siedlung, Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

### **Bewertung**

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die vorgefundenen Lebensräume nicht zu den seltenen oder gefährdeten Biotopen gehören und aufgrund der anthropogenen Prägung wenig natürlich sind. Da eine standortgerechte und ökologisch sinnvolle Nutzung stets vom Artenbestand der potentiellen natürlichen Vegetation ausgehen sollte, wird diese nachfolgend kurz beschrieben.

Auf der Grundlage der gegebenen Bodenverhältnisse und der klimatischen Bedingungen hatten sich im Zuge der nacheiszeitlichen Florenentwicklung der Sternmieren- Birken- Eichenwald, Pfeifengras- Birken- Eichenwald und Traubeneichen-Hainbuchen- Lindenwald als natürliche Vegetation etabliert.

Die Artenstruktur dieser Waldgesellschaften entspricht der potentiellen natürlichen Vegetation, also jenem Vegetationsbild, das sich im Zuge der Sukzession einstellen würde, wenn menschliche Einflüsse völlig ausblieben.

Die nachfolgende Tabelle weist die für die einzelnen Waldgesellschaften und Standorte typischen Baum- und Straucharten aus.

Vegetationseinheiten und zugehörige Gehölze

<b>Standort / natürliche Waldgesellschaft</b>	<b>Bäume</b>	<b>Sträucher</b>
<b>Grundwasserbeeinflusste Sandstandorte</b>	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )
Pfeifengras- Birken- Eichenwald	Traubeneiche ( <i>Q. petraea</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera per.</i> )
Sternmieren- Birken- Eichenwald	Buche ( <i>Fagus silvatica</i> )	Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )
<b>Anhydromorphe Sandstandorte</b>	Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Traubeneichen- Hainbuchen- Lindenwald	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Efeu ( <i>Hedera helix</i> )
	Feldulme ( <i>Ulmus carpinifolia</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathart.</i> )
	Eberesche ( <i>Sorbus auc.</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus spec.</i> )
	Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
	Linde ( <i>Tilia cordata</i> )	Johannisbeere ( <i>Ribes rubra</i> )
	Aspe ( <i>Populus tremula</i> )	Stachelbeere ( <i>Ribes uvacrispa</i> )
	Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )	
	Kiefer ( <i>Pinus silvestris</i> )	

### **2.a.1.2 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.

## Bewertung

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" besitzt Rechtsverbindlichkeit. Die Prüfung des Vorliegens der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ist im Zuge des Holzeinschlages der forstrechtlichen Maßnahmen bzw. des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

### 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.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mellensee der Gemeinde Am Mellensee: Er ist noch unbebaut. Im Osten schließen sich ausgedehnte Waldflächen an. Die Fläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" planungsrechtlich bereits über die Festsetzung von Baugebietsflächen und einer Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen worden. Eine Zerschneidung bisher unbeanspruchter Landschaftsräume im Außenbereich hat dieses nicht zur Folge. Die Anbindung der planungsrechtlich bestimmten künftigen Bauflächen an bestehende Straßen sowie sonstige Medien ist möglich.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist 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 (-)
<b>Plangebiet / Geltungsbereich</b>	0,4 ha	0,0 ha
<b>1. Siedlungsraum</b>	<b>0,4 ha</b>	<b>0,0 ha</b>
<b>Bruttobauflächen</b>	<b>0,4 ha</b>	<b>0,0 ha</b>
Wohnbauflächen	0,4 ha	0,0 ha
Gemischte Bauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen	0,0 ha	0,0 ha
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,0 ha</b>	<b>0,0 ha</b>
<b>2. Freiraum</b>	<b>0,0 ha</b>	<b>0,0 ha</b>
Außenbereich		

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt:

<b>Baugebietsflächen: allgemeines Wohngebiet</b>	<b>3.274,5 m<sup>2</sup></b>	<b>82,3 %</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>703,5 m<sup>2</sup></b>	<b>17,7 %</b>
<b>Summe der einzelnen Flächen</b>	gerundet <b>3.978,0 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## Bewertung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

### 2.a.3 Schutzgut Boden

Den geologischen Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) <sup>13</sup> ist für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" Folgendes zu entnehmen:

- **Geologische Karte 1:25.000**  
251 - qw,,ut  
Ablagerungen der Urstromtaeler inklusive ihrer Nebentaeler (Niederungssand, "Talsand"):  
Sand, fein- und mittelkörnig, schwach grobkörnig, geringe Kiesbeimengungen
- **Bodenübersichtskarte BÜK 300**  
überwiegend podsolige, vergleyte Braunerden und vergleyte Podsol-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilen Sand; gering verbreitet podsolige Regosole und Podsol-Regosole aus Flugsand; gering verbreitet vergleyte Podsol- Braunerden aus flachem Flugsand über periglaziär-fluviatilen Sand
- **Vernässungsverhältnisse**  
überwiegend ohne Nässeinfluss, verbreitet niedriger Grundwassereinfluss
- **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

Der Landschaftsplan stellt in seiner Karte "Schutzgut Boden" (Stand Mai 2001) für das Plangebiet anlehmgige Böden, grundwasserbeeinflusste Sandböden (Braunerden, Sandgleyböden) dar, mit einem mittleren Ertrags-, Regelungs- und Lebensraumpotential.

Die Topographie des Plangebietes kann als relativ eben bezeichnet werden.

<sup>13</sup> Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

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.

### **Bewertung**

Vorbelastungen und anthropogene Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Versiegelungen / Befestigungen von Oberflächen beschränken sich im Planungsgebiet nur auf Grundreste eines ehemaligen Nebengebäudes im östlichen Teil des räumlichen Geltungsgebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz". Vollversiegelte sind nicht vorhanden. 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. Der Mellensee liegt etwa einen Kilometer entfernt im Südwesten des Planungsgebietes.

#### **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.

Das oberflächennahe Grundwasser steht bei zwei Metern an, während das erste nutzbare Grundwasser bei einer Teufenlage von etwa 40 Metern erreicht wird.

Wegen des sehr durchlässigen Substrats der Versickerungszone handelt es sich im Hinblick auf flächenhaft eindringende Schadstoffe insgesamt um ungeschütztes Grundwasser.

### **Kein Wasserschutzgebiet und kein Hochwassergebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" liegt in keinem Wasserschutzgebiet, auch nicht in der Nähe einer Trinkwasserschutzzone sowie in keinem Hochwassergebiet.

### **Bewertung**

Aufgrund der geologischen Bedingungen im Plangebiet sowie des weitgehend unversiegelten Bodens, kommt dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" 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 Mellensee innerhalb der nordhemisphärischen Westwindzone, makroklimatisch ist sie dem ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen, das sich durch relative Trockenheit und hohe Temperaturdifferenzen im Jahresgang auszeichnet. 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.

Bei Nordwestwetterlagen werden die Klimadaten durch den Einfluss des urbanen Ballungsgebietes von Berlin geringfügig modifiziert. Zugleich bringen die aus der Großstadt zufließenden Luftmassen auch eine höhere Schadstofffracht und damit sowohl eine Belastung der Umwelt allgemein als auch eine Verschlechterung der Qualität der Atemluft mit sich.

Während die Jahresmitteltemperatur bei 8,5°C liegt, erreicht die Julitemperatur einen Durchschnittswert von etwa 18°C und die Januartemperatur einen von - 0,5°C.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt laut Landschaftsplan <sup>14</sup> bei ca. 518 mm pro Jahr.

Die kleinklimatischen Bedingungen werden durch die Lage in einem gewässerreichen Niederungsgebiet bestimmt. Hieraus resultiert eine relative Häufigkeit von Kaltluftstaus, die im Herbst sowie im Frühjahr zu vermehrten Früh- und Spätfrosten führen können, zumal durch die bewaldete und bebaute Umgebung ein Luftmassenaustausch erschwert wird.

### **Bewertung**

Das Planungsgebiet weist derzeit einen geringen Versiegelungsgrad (s.o.) auf. Die zusammenhängenden Brachflächen wirken klimatisch ausgleichend und tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Das Klima im Plangebiet weist somit nur geringe Veränderungen zum unbelasteten Außenraum auf.

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

## **2.a.6 Landschaft und biologische Vielfalt**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" stellt sich zum größten Teil als eine mit Waldbäumen (Kiefernforst mit einzelnen Birken) bestockte Baulücke des Siedlungszusammenhangs dar.

### **Bewertung**

In Ergänzung mit prägendem Gehölzbestand stellen sich die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" als eine Fortsetzung der landschaftlich geprägten Biotopstrukturen der angrenzenden Siedlungs- und Waldflächen dar. Die trockenen, teilweise gehölzfreien Bereiche bieten zusammen mit den Gehölzgruppen wertvolle Biotopstrukturen, die die Biologische Vielfalt in diesem Siedlungsbereich erhöhen.

---

<sup>14</sup> Landschaftsplan Amt Am Mellensee siehe oben

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst die parallele Verschiebung einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche, ohne dass deren Breite und Länge verändert wird.

Die von der Verschiebung Straßenverkehrsfläche in Anspruch zunehmende Baugebietsfläche, hier Allgemeines Wohngebiet, wird nicht verringert.

Das in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist gleich und wird durch die Planänderung nicht verändert.

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

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" verbundenen geringfügige Verschiebung einer bereits festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße A – gemeindliche innerörtliche Erschließungsstraße) begründet **keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)<sup>15</sup> und <sup>16</sup> oder nach Landesrecht unterliegt.**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" liegt nicht in einem bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes (Vogelschutzgebiet - SPA, Fauna-Flora-Habitat - FFH). Jedoch befinden sich in der weiteren Umgebung folgende Natura 2000-Schutzgebiete:

- in einer nordwestlichen Entfernung von ca. 1.145 m das FFH-Gebiet "Horstfelder und Hechtsee" (Natura 2000 Nr. DE 3846-302),
- in einer westlichen Entfernung von ca. 945 m das FFH-Gebiet "Königsgraben und Schleuse Mellensee" (Natura 2000 Nr. DE 3746-305),
- in einer südwestlichen Entfernung von ca. 785 m das FFH-Gebiet "Wehrdamm / Mellesee / Kleiner Wünsdorfer See" (Natura 2000 Nr. DE 3846-306),
- in einer südöstlichen Entfernung von ca. 285 m das FFH-Gebiet "Wehrdamm / Mellesee / Kleiner Wünsdorfer See" (Natura 2000 Nr. DE 3846-306) und
- in einer östlichen Entfernung von ca. 650 m das FFH-Gebiet "Wehrdamm / Mellesee / Kleiner Wünsdorfer See" (Natura 2000 Nr. DE 3846-306).

---

<sup>15</sup> 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

<sup>16</sup> Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.





Abb. 14 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 08.07.2021 – Vogelschutzgebiete (SPA) und Fauna-Flora-Habitate (FFH)

Aus den kürzesten Entfernungen dieser FFH-Gebiete zum Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" sind **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** <sup>17</sup> abzuleiten.

<sup>17</sup> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- 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,



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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.**

### **Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservat, Nationalpark, Naturpark**

Der Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG), Landschaftsschutzgebiet (LSG), Biosphärenreservat (BR), Nationalpark (NP) und Naturpark (NP). Jedoch befindet sich

- in einer nordwestlichen Entfernung von ca. 1140 m das NSG "Horstfelder- und Hechtsee" (Gebiets-ID 3746-503) und
- in einer östlichen Entfernung von ca. 1.040 m das LSG "Notte-Niederung" (Gebiets-ID 3746-602).

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist **kein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.**

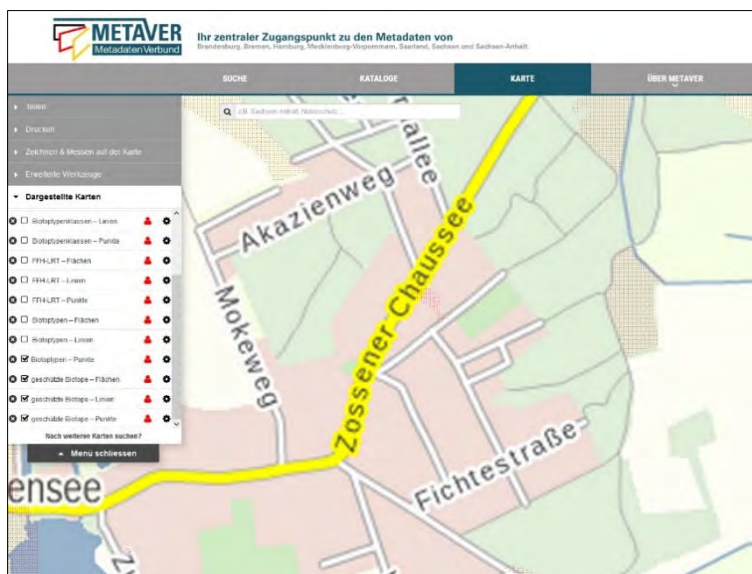


Abb. 15

unmaßstäblicher Ausschnitt  
aus der Kartenanwendung des  
Metadatenverbundes METAVER  
am 08.07.2021

geschützte Biotope

**Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg** vom 20. April 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

Das Geodatenportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg stellt am 09.07.2021 für den östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" folgende Waldfunktionen dar:

- Lokaler Klimaschutzwald
- Erholungswald mit Intensitätsstufe 1, 2

Nach Auskunft der Oberförsterei Wünsdorf besitzt auch der auf dem Flurstück 246 gelegene Gehölzbestand die Waldeigenschaft im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

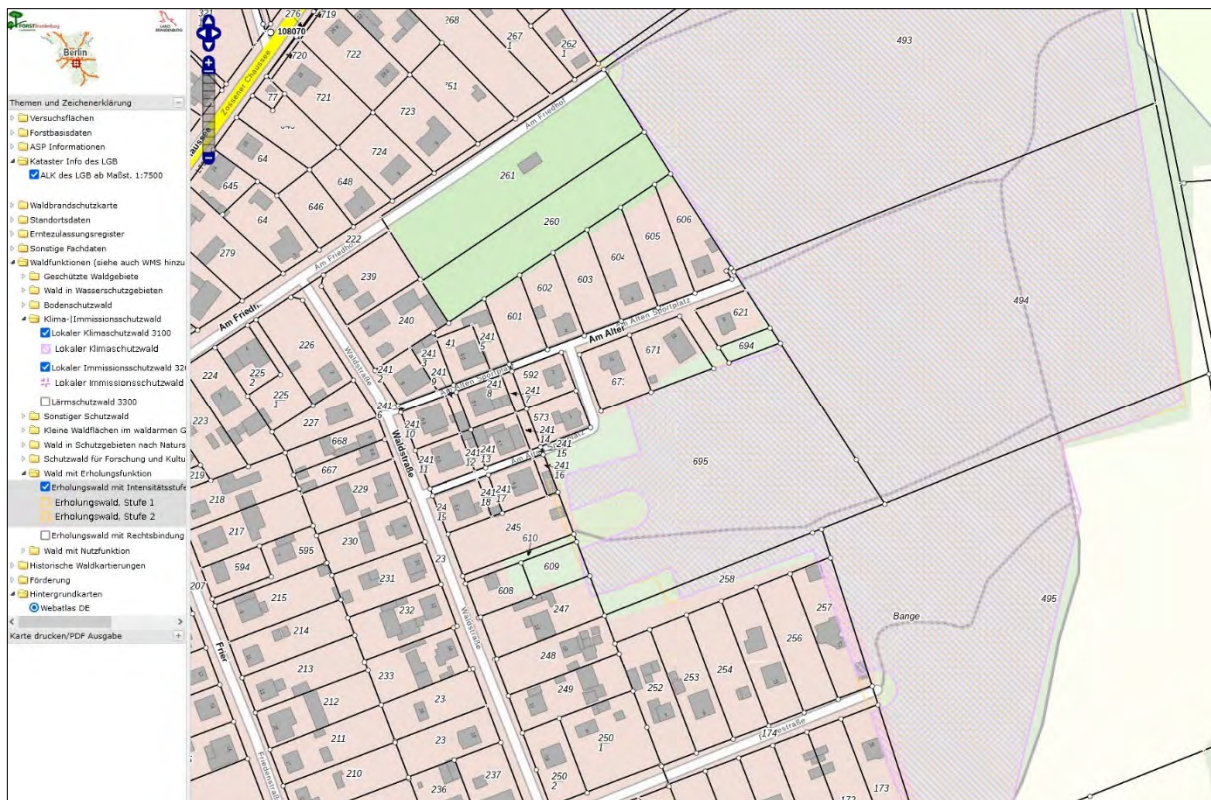


Abb. 16 Auszug aus dem Geodatenportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg am 09.07.2021 mit Darstellung der den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" berührenden Waldfunktionen

## 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 weder Einrichtungen noch Flächen der öffentlichen Erholungs- oder Freizeitnutzung.

**Luftschadstoffe:** Da sich die vorhandenen Hauptstraßen weit ab im Norden vom Plangenbiet Straße befinden, ist nicht mit Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe durch den Kfz-Verkehr zu rechnen. Auch sonstige Nutzungen, die erhebliche 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 räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" 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.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 beschrieben, 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,
- 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

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz", auch in dem räumlichen Geltungsbereich seiner 1. Änderung, hat erhebliche Auswirkungen auf den Biotoptyp Kiefernforst, er geht vollständig verloren. Auch wenn einzelne Bäume erhalten werden sollten, wird deren Lebenserwartung durch ihre Freistellung und durch Bautätigkeiten in der Nähe der Wurzelbereiche stark verringert. Es ist von einem Totalverlust des Walbestandes auszugehen.

Insofern werden forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Oberförsterei Wünsdorf als zuständige Untere Forstbehörde hat mit Änderungsbescheid vom 27.02.2020 der Gemeinde Am Mellensee die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) - Bescheid des Amtes für Forstwirtschaft vom 24.04.1995, AZ.: LFB 16.05 (13D2)-7020-5/45/94 in Form des Änderungsbescheides vom 12.05.1997, AZ: LFB 16.05(13D2)-7020-5/45/94/ Ä97 – erneut abgeändert:

Die im Ausgangsbescheid vom 24.04.1995, AZ.: LFB 16.05(1302)-7020-5/45/94 in Form des Änderungsbescheides vom 12.05.1997, AZ: LFB 16.05(1302)-7020-5/45/94/Ä97 festgesetzte Nebenbestimmung zur Anlage einer Ersatzaufforstungsfläche in der Gemarkung Mellensee, Flur 3, Flurstück 105 im Umfang von 20.000 m<sup>2</sup> wird wie folgt geändert:

Als Ersatzmaßnahme findet die im beige-fügten Lageplan grün umrandet dargestellte bereits gesicherte Erstaufforstung in der Gemarkung Gadsdorf, Flur 1, Flurstück 28 im Umfang von 11.000 m<sup>2</sup> Anrechnung.

Nebenbestimmung, Auflage: Der Kulturzaun für die gemäß Anlage dargestellte grün umrandete Fläche ist bis zum 30.11.2020 zurückzubauen

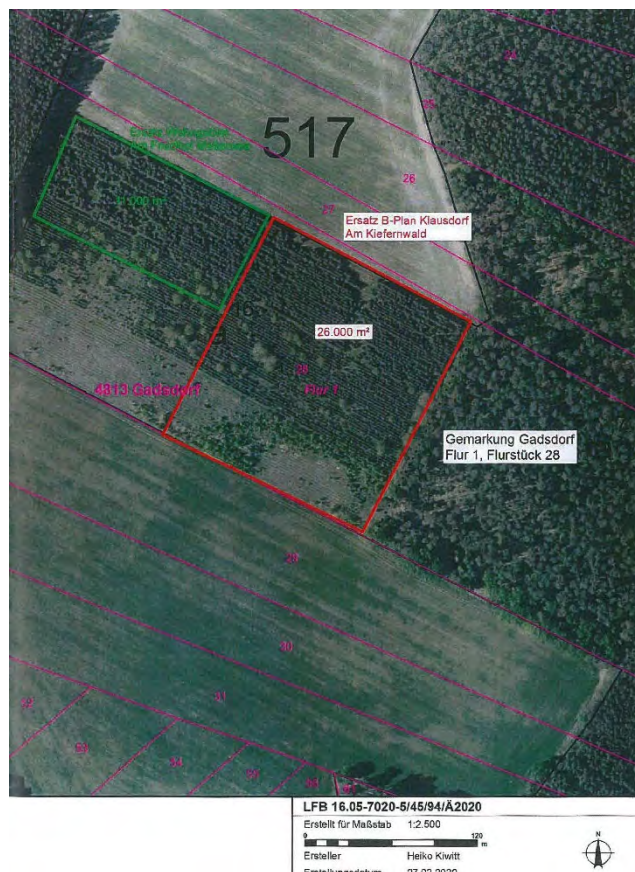


Abb. 17 Anlage zum Änderungsbescheid vom 27.02.2020

## Begründung

Mit Bescheid vom 08.06.1994, ergänzt am 09.02.1995 erhielt das Amt Mellensee die Genehmigung zur dauernden Umwandlung von Wald gemäß § 8 LWaldG in Allgemeines Wohngebiet. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um das ehemalige Flurstück 259, Flur 2 in der Gemarkung Mellensee (südlich angrenzend an den Friedhof mit einer Größe von 20.000 m²).

Von der Genehmigung wurde nur teilweise, im Umfang von ca. 11.000 m² Gebrauch gemacht. Aktuell sind folgende Flurstücke von der vollzogenen Nutzungsartenänderung betroffen: 573, 592, 601-606, 621, 671, 673, 694, 695 teilweise.

Die Genehmigung wurde mit einer Nebenbestimmung zum Ausgleich der Waldinanspruchnahme als Auflage verbunden. Hiernach war bis zum 31.12.1997 eine Ersatzaufforstung als Neuanlage von Wald auf dem Flurstück 105, Flur 3, Gemarkung Mellensee im Umfang von 20.000 m² durchzuführen.

Eine Aufforstung der benannten Fläche erfolgte bis zum heutigen Tage nicht. Damit wurde die Auflage aus dem Genehmigungsbescheid zur Kompensation der Waldumwandlung nicht umgesetzt.

Tatsächlich ist der Vollzug der Ersatzaufforstung ohne weiteres nicht mehr möglich, da sich die Eigentumsverhältnisse für die festgesetzte Fläche geändert haben.

Die nunmehr erfolgte Änderung erfolgt antragsgemäß. Da von der Genehmigung nur im Umfang von 11.000 m² Gebrauch gemacht wurde und für die Restfläche die Umwandlungsgenehmigung verfristet ist, war ädequat eine Ersatzmaßnahme im Umfang von nur 11.000 m² festzusetzen. Die Erstaufforstungsfläche in der Gemarkung Gadsdorf ist hier geeignet dem Kompensationserfordernis nach § 8 (3) LWaldG zu entsprechen.

Zur Nebenbestimmung Auflage: Gemäß § 18 (4) sind befristete Einzäunungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die vorliegende Zäunung ist funktionslos und daher zurückzubauen.

Da der Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" forstrechtlich die Waldumwandlung betreffend nicht qualifiziert ist, kann die Waldumwandlung mit ihren forstkompensatorischen Maßnahmen im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen. Im Zuge der Änderungsverfahren zum Bebauungsplan kann dieser jedoch auch diesbezüglich qualifiziert werden.

Dann würde die Waldumwandlung bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" mit allen Maßnahmen geregelt werden. Voraussichtlich wird für die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen eine Fläche von 15.000 m² benötigt. Die genaue Größe wird bei Antragstellung bzw. Beteiligung der Unteren Forstbehörde im Planänderungsverfahren ermittelt.

### **2.b.1.2 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 Ausnahmenvoraussetzungen 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).

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" besitzt Rechtsverbindlichkeit. Die Prüfung des Vorliegens der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ist im Zuge des Holzeinschlages der forstrechtlichen Maßnahmen bzw. des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

### **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 wird eine bestehende Freifläche bebaut bzw. umgenutzt, so dass ein Verlust der derzeit unbebauten Flächen zu erwarten ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" geht jedoch gegenüber dem Ursprungsbebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung aus.

### **2.b.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Diesem Grundsatz wird dahingehend gefolgt, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" gegenüber dem Ursprungsbebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung ausgeht.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" 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.

Der Eingriff ist im Aufstellungsverfahren des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" ermittelt, bilanziert, teilweise kompensiert und in die Abwägung eingestellt worden.

### **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 räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" keine maßgeblichen Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Auch bezogen auf das Lokalklima innerhalb dieses Plangebietes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 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 Gehölzbestandes, 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.

Da diese Eingriffe in die Landschaft und biologische Vielfalt bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" abgewogen worden sind und die 1. Planänderung daran nichts ändert, sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

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

Aus den kürzesten Entfernungen räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Alter Sportplatz" zu den FFH-Gebieten sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter abzuleiten.

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.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" verbundenen geringfügige Verschiebung einer bereits festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße A – gemeindliche innerörtliche Erschließungsstraße) begründet **keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und oder nach Landesrecht unterliegt.**

## Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservat, Nationalpark, Naturpark

Der Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG), Landschaftsschutzgebiet (LSG), Biosphärenreservat (BR), Nationalpark (NP) und Naturpark (NP).

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist **kein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.**

## 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" 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.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" der Gemeinde Mellensee ist ein Grünordnungsplan (in der Fassung vom 18.03.1994 sowie sein Nachtrag vom 04.08.1994 zum Grünordnungsplan "Alter Sportplatz" der Gemeinde Mellensee vom

18.03.1994) erarbeitet worden. Dieser beinhaltet auch die nachfolgend dargestellte Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" keine Änderung in die zu betrachtenden Schutzgüter zur Folge hat, hat die bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans vorgenommene Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung weiterhin vollumfänglich Bestand, somit auch die im damaligen Aufstellungsverfahren vorgenommene Abwägung.

Die Bilanzierung zwischen Eingriff und Ausgleich erfolgt schutzgutbezogen in Tabellenform. Die Größenangaben verstehen sich als ca.-Werte.

Bodenfläche	Istzustand	durch geplanten Eingriff verändert
versiegelt	2500 m² Gebäude	16.240 m² Gebäude 3.000 m² Fahrbahn
teilversiegelt	-	Stellflächen, m² nicht bekannt
offen	43.500 m² Wald, Gärten und Straßen	26.760 m² (abzügl. Stellflächen) Wald, Gärten, Spielplatz, Fußwege, Straßenbegleitgrün

Der Versiegelungsgrad steigt mit der geplanten Maßnahme im Bereichs des Planungsgebietes von gegenwärtig 6 % auf etwa 42 %.

Tabelle 2: Bilanzierung Schutzgut Boden

Einwirkungen	Ausmaß	ökolog. Risiko	Vermeidung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkungen
zunehmende Versiegelung (Wohnhäuser, Straßen), Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen	Versiegelung steigt von 6 % auf ca. 42 %	mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung des Versiegelungsgrades der Pkw-Stellflächen durch Rasengittersteine</li> <li>Fußwege mit wassergebundener Decke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenverbesserung durch Beseitigung der Müllablagerung mit ca. 21.000 m³</li> <li>teilweise Wiederverwendung des Oberbodens</li> </ul>		vollständiger Ausgleich für versiegelte Flächen prinzipiell nicht möglich
Schadstoffeinträge durch Verkehr bau- und betriebsbedingt	gering - mittel	gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Bauphase</li> <li>keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und mineralischer Düngung in öffentl. Grünflächen</li> </ul>			geringfügig bei Einhaltung entsprechender Vorschriften

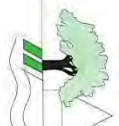


Tabelle 3: Bilanzierung Schutzgut Wasser

Einwirkungen	Ausmaß	ökolog. Risiko	Vermeidung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	Verringerung der Versickerungsfläche um max. 36 %	mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versickerungsfähigkeit bei Pkw-Stellflächen und Fußwegen bleibt erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niederschlagswasser von Dächern der Wohnhäuser wird im Grundstück versickert</li> </ul>		Grundwasserneubildung wird nur geringfügig reduziert,
bau- und betriebsbedingte Versickerung von Schadstoffen	geringfügig	gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Bauphase</li> <li>keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und mineralischer Düngung in öffentl. Grünflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vermindertes Risiko für Schadstoffeinträge durch Beseitigung der Müllablagerung</li> </ul>		gering bei Einhaltung entsprechender Vorschriften und Auflagen,  potentielle Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe im Müll wird beseitigt



Tabelle 4: Bilanzierung Schutzgut Klima/Luft

Einwirkungen	Ausmaß	ökolog. Risiko	Vermeidung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkungen
Veränderung des Mikroklimas durch Entfernung der Vegetation,	siehe Biotope und Boden (Tab. 5 u. 2)	mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belassen übernahmefähiger Gehölze</li> <li>Einschränkung der Versiegelung (Stellflächen und Fußwege)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung von Grünflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ersatzpflanzung für beseitigte Gehölze</li> </ul>	gering, wegen des noch recht hohen Grünanteils im gesamten Siedlungsgebiet,
Versiegelung, Baukörpervolumen						
Schadstoffanreicherung der Luft durch Fahrzeuge und Heizung	ca. 50 neue Wohnhäuser	gering - mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verwendung schadstoffarmer Heizsysteme (Gas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gehölzanpflanzung an Straßen und auf Grundstücken (Filterwirkung)</li> </ul>		bei Verdichtung des Siedlungsgebietes geringfügig höhere Schadstoffemission



Tabelle 5: Bilanzierung Schutzgut Arten und Biotope

Einwirkungen	Ausmaß	ökolog. Risiko	Vermeidung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Entfernen des Baumbestandes der Kiefernforsten sowie des Vorwaldes und der Ruderalflora auf dem Deponiestandort (Verlust von Waldhabitaten)	in den zu bebauenden Bereichen, 13.000 m <sup>2</sup> Kiefernforst, 7000 m <sup>2</sup> Vorwald	mittel, da keine gefährdeten Arten und Biotope betroffen sind	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von möglichst vielen Bäumen auf ehemaligen Waldgrundstücken sowie deren Schutz in der Bauphase</li> <li>• Erhalt eines Waldstreifens am Friedhof mit 2640 m<sup>2</sup> Fläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzen von ca. 70 Laubbäumen und Sträuchern entlang der Planstraßen als Ausgleich für die Beseitigung von Waldbäumen</li> <li>• Unterbau des Kiefernbestandes am Friedhof mit Buche und Linde als Ausgleich für den Verlust des Vorwaldes</li> <li>• Anpflanzung von Sträuchern auf dem Spielplatz</li> </ul>	Ersatzaufforstung für beseitigten Kiefernforst außerhalb des Plangebietes gemäß §8 WaldG	Veränderung des Artenspektrums

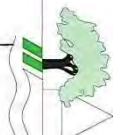
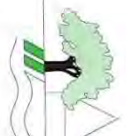


Tabelle 6: Bilanzierung Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Einwirkungen	Ausmaß	Beeinträchtigung	Vermeidung	Ausgleich	verbleibende Wirkung
bedingte Grabungen, Schüttungen, Flächenbearbeitungen durch Baugeräte und Baumaterial	vorübergehend	für Anwohner vorhanden			unvermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes während der Bauphase
Beseitigung des Fernwaldes und Ersatz durch Freizeitanlagen und Grünanlagen	ca. 30 % im Planungsgebiet	im Planungsgebiet vorhanden, da Entfernung landschaftsprägender Elemente, jedoch nicht außerhalb des Siedlungsraumes erkennbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Bäumen auf den Grundstücken</li> <li>• Erhalt eines Waldstreifens am Friedhof</li> </ul>		Umgestaltung des Ortsbildes durch Minderung des Waldanteils, jedoch keine Veränderung des Landschaftsbildes außerhalb der Ortslage



### **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 dem am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist es möglich, standort- und vorhabenbezogen energetische und klimaschützende Aspekte in der städtebaulichen Planung, so auch in den Bebauungsplänen und den städtebaulichen Verträgen aufzunehmen.

Die Bestimmung standort- und vorhabenbezogen energetische und klimaschützende Aspekte in der 1., auf die Verschiebung einer Straßenverkehrsfläche ausgerichteten Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist nicht Gegenstand der Planänderung

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

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes des Amtes Am Mellensee in der Fassung vom Mai 2001 stellt bezüglich der damals selbständigen Gemeinde Mellensee für den räumlichen Geltungsbereich des damals schon rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" im bestehenden Wohnsiedlungsbereich eine Siedlungs- und Verkehrsfläche dar.

Der räumliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes als genehmigtes Bauvorhaben dargestellt.

Im übrigen Plangebiet, somit auch im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, stellt der Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes eine Fläche mit der Bestimmung "Wälder und Forsten" dar.

Auch wenn das Entwicklungskonzept des Landschaftsplan eine Wald- und Forstfläche darstellt, berücksichtigt es ein bereits genehmigtes Bauvorhaben. Somit trägt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung.

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



## **TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur**

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung. Sie sichert die Erschließung der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans und auch heute weiterhin bestehenden Nachfrage zu Wohnbauland.

Aufgrund der fehlenden liegenschaftsrechtlichen Verfügbarkeit des neu gebildeten, privaten Flurstücks 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee ist die mit dem Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche bestimmte Planstraße A nicht umsetzbar. Zur inneren Erschließung des noch nicht umgesetzten Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" beabsichtigt die Gemeinde die Planstraße A parallel um ihre Hälfte nach Norden, auf das private Flurstück 245, Flur 2 in der Gemarkung Mellensee zu versetzen, ohne dass deren Breite und Länge verändert wird.

Die von der Verschiebung Straßenverkehrsfläche in Anspruch zunehmende Baugebietsfläche, hier: allgemeines Wohngebiet, wird in ihrem Flächenumfang nicht verringert. Das in den zur Straßenverkehrsfläche angrenzenden allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist gleich und wird durch die Planänderung nicht berührt, nicht verändert.

### **2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Da die Eingriffe in die umweltbezogenen Schutzgüter bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" abgewogen worden sind und die 1. Planänderung daran nichts ändert, sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

### **3 Soziale Auswirkungen**

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" zur inneren Erschließung des noch nicht umgesetzten Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" die parallele Verschiebung der Planstraße A beinhaltet und das für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht verändert, sind keine Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur und somit auch nicht auf die Sozialstruktur zu erwarten.

### **4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Die Ermittlung der Auswirkungen auf die technische Infrastruktur 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.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

#### **5.1 Verfahrenskosten**

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" sind externe Planungskosten verbunden, da neben der Verwaltung auch mindestens ein, ggf. auch

mehrere Fachplanungsbüros mit der Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Waldumwandlung) beauftragt sind oder werden.

## **5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Bei Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" fallen für die Gemeinde Am Mellensee Kosten der Erschließung an, soweit sie nicht von der Vorhabenträgerin übernommen werden.

Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt der Gemeinde Am Mellensee entstehen darüber hinaus durch die Kosten für Instandhaltung und Pflege öffentlicher Verkehrsanlagen, Wege und Grünflächen sowie zur Unterhaltung der Niederschlagswasserversickerungsanlage, soweit dieses nicht in der Verantwortung der Vorhabenträgerin liegt und von dieser übernommen wird.

## **5.3 Grunderwerb**

Infolge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist ein Grunderwerb durch die Gemeinde nicht erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" setzt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücken fest. Somit begründet er eine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches mit § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Es ist vorgesehen, dass ein für die öffentliche Straßenverkehrsanlage erforderlicher privater Grundstücksteil vom Vorhabenträger der Gemeinde nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen kostenfrei übereignet wird. Dieses wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

## **5.4 Planungsschaden**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" begründet durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Es ist vorgesehen, dass ein für die öffentliche Straßenverkehrsanlage erforderlicher privater Grundstücksteil vom Vorhabenträger der Gemeinde nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen kostenfrei übereignet wird. Dieses wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Jedoch begründet die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" bedingt eine private Bodenordnung. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsanlagen, deren Grundflächen vom Vorhabenträger der Gemeinde nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen übereignet werden.



## TEIL IV VERFAHREN

### 1 Wahl des Planänderungsverfahrens: Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" der ehemaligen selbständigen Gemeinde Mellensee, der heutigen Gemeinde Am Mellensee (Landkreis Teltow-Fläming) stehen folgende drei Varianten zur Verfügung.

#### Verfahrensvariante 1

---

Über den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird räumlich ein vollständig neuer Bebauungsplan gelegt und aufgestellt.

In der Begründung sowie in der Satzung ist deutlich zu machen, dass hierdurch ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ersetzt wird. Plantechnisch entsteht der Änderungsplan wie ein "normaler", neu aufgestellter Bebauungsplan als eigenständige Satzungsausfertigung mit den erforderlichen Kataster- und Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung.

**Vorteil** Es werden vollständig neue, aktuelle Festsetzungen getroffen. Dieses bewirkt eine höhere Rechtssicherheit, sofern die zu treffenden Festsetzungen geprüft und ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt werden.

**Nachteil** Verfahren ist mit einem sehr hohen Aufwand verbunden. Es besteht die Gefahr des leichtfertigen Rückgriffs auf nicht zu ändernde Festsetzungen.

Der Bebauungsplan kann nur als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Damit verbunden ist die umfassende Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB mit der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

#### Verfahrensvariante 2

---

Über eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird ein neuer Bebauungsplan (Änderungsplan als "Briefmarkenplan") aufgestellt.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Planänderung ein eigenständiges Satzungsdokument ausgefertigt. Die Planzeichnung zeigt nur diesen Bereich mit allen zugehörigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen usw. sowie die notwendigen Kataster- und Verfahrensvermerke.

Die Lage des neu aufgestellten Plans im Ursprungsplan wird auf einer Übersichtsskizze dargestellt. Die Planurkunde des Ursprungsplan erhält einen deutlich sichtbaren Vermerk, der auf die Ablösung durch den neuen Teilplan hinweist.

**Vorteil** Im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsplans werden aktuelle Festsetzungen getroffen, die eine höhere Rechtssicherheit zur Folge haben, sofern sie ordnungsgemäß geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Planungsaufwand ist gegenüber der vollständigen Neuaufstellung entsprechend geringer.

**Nachteil** Es besteht auch hier die Gefahr des leichtfertigen Rückgriffs auf nicht zu ändernde Festsetzungen. Auch kann es zu Ungleichbehandlungen hinsichtlich gleicher / angepasster Festsetzungen im noch bestehenden bzw. nun neuen Plangebiet führen.

### **Verfahrensvariante 3**

---

Die Planänderungen werden auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durchgeführt.

**Vorteil** Die Bebauungsplanänderungsverfahren beschränkt sich auf das, was tatsächlich geändert werden soll. Gegenüber den Verfahrensvarianten 1 und 2 ist der Aufwand geringer. In der Praxis hat sich als Verfahrensweise bewährt, dass der rechtsverbindliche "alte" Bebauungsplan in grauer Farbgebung dem Änderungsbebauungsplan als Plangrundlage unterlegt wird. Auf dem Änderungsbebauungsplan werden dann zu streichende Festsetzungen in roter Farbe ausgekreuzt und zu ersetzende oder neu aufzunehmende Festsetzungen durch schwarze Linien, Signaturen und Texte sowie Farbflächen entsprechend der PlanZV eingefügt.

**Nachteil** Zu beachten ist, dass bei möglichen, weiteren Änderungen die Handhabung bzw. Lesbarkeit des Bebauungsplans erheblich erschwert wird. Unter Umständen kann es zu Problemen in Bezug auf fragwürdige Festsetzungen kommen.

Es besteht die Gefahr, dass nicht zu ändernde Festsetzungen unbeabsichtigt in das Verfahren einbezogen werden.

Da mit der Verschiebung der Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich die Lage der Baugrenze zu bestimmen ist und im südlichen Bereich eine Planungslücke entsteht, für die flächenbezogene Festsetzungen neu getroffen werden müssen, können nur die Verfahrensvarianten 1 und 2 zur Anwendung gelangen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" wird die Verfahrensvariante 2 gewählt.

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

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" verbundenen geringfügige Verschiebung einer bereits festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße A – gemeindliche innerörtliche Erschließungsstraße) begründet **keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)<sup>18 und 19</sup> oder nach Landesrecht unterliegt.**

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).

---

<sup>18</sup> 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

<sup>19</sup> Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

Aus den kürzesten Entfernungen dieser FFH-Gebiete zum Plangebiet sind **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter**<sup>20</sup> abzuleiten. 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 1. Änderung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.**

Die gesetzlichen Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) liegen vor. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der von der Gemeinde Am Mellensee im Ortsteil Mellensee zu ändernde Bebauungsplan dient der Siedlungsentwicklung. Die Planänderung dient der liegenschaftsrechtlichen Konkretisierung und soll **im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden**.

Der damit einhergehende Verzicht auf die Umweltprüfung, das Monitoring und die zusammenfassende Erklärung entbindet die Gemeinde nicht von der **Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB)**. Das heißt, dass die Eingriffsreglung abzuarbeiten ist, jedoch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festgelegt werden müssen.

#### **Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB und Grundzüge der Planung**

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst die parallele Verschiebung einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche, ohne dass deren Breite und Länge verändert wird.

Die von der Verschiebung Straßenverkehrsfläche in Anspruch zunehmende Baugebietsfläche, hier Allgemeines Wohngebiet, wird nicht verringert. Sie ersetzt die durch die Verschiebung

---

<sup>20</sup> 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,

freiwerdende Plangebietsfläche genau mit dieser Flächenbestimmung: Allgemeines Wohngebiet.

Das in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,7) ist gleich und wird durch die Planänderung nicht berührt und nicht verändert.

Es wird eingeschätzt, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auch

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

Danach kann und nach dem Willen der Gemeinde soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und in der Verfahrensvariante 3 durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird im vereinfachten Verfahren

- von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen;

§ 4c BauGB (Überwachen der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

**Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" im vereinfachten Verfahren**

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme über die Durchführung der Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB gegeben und
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme über die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB gegeben.

## **2 Einleitung des Planänderungsverfahrens**

Der Gesetzgeber des Bauplanungsrechts (Baugesetzbuch - BauGB) sieht verfahrensrechtlich zwingend eine Beschlussfassung der Aufstellung eines Bebauungsplans im Allgemeinen nicht vor.

Die Hauptsatzung der Gemeinde Am Mellensee sieht diesbezüglich ebenfalls keine Beschlussfassung vor.

Somit wird das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung ihres Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" wird die Öffentlichkeit über die Aufstellung der 1. Planänderung in Kenntnis gesetzt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange über deren Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## **TEIL V ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

### **1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist bisher nur in Teilen umgesetzt worden. Er setzt Planstraßen auf gemeindeeigenen, aber auch auf privaten Grundstücken fest. Letzteres betrifft die Festsetzung der Planstraße A, die in Teilen zur Hälfte auf dem privaten Grundstück des ehemaligen Flurstücks 246 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee, heute auf den Flurstücken 608, 609 und 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee liegt.

Das neu gebildete, zu Teilen auf der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße A liegende Flurstück 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee dient der Erschließung des ebenfalls neu gebildeten, im hinteren Bereich befindlichen Flurstückes 609. Das Flurstück 610 liegt in der Gemeinschaft der Eigentümer der beiden verschiedenen privaten Eigentümer der Flurstücke 608 und 609. Diese verwehren einen Grundstücksveräußerung an die Gemeinde zur Ausbildung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A.

#### **Planungsalternative 1: keine Änderung des Bebauungsplans**

Ohne Planänderung ist die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" vorgesehenen hauptsächlichen Erschließung des hinteren, östlichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" nur auf dem Wege eines Ankaufs durch die Gemeinde möglich.

#### **Planungsalternative 2: Änderung des Bebauungsplans ohne, dass die Grundzüge der Planung berührt werden**

Da das Ankaufbegehren der Gemeinde beim privaten Grundstückeigentümer nicht fruchtet, verbleibt ihr nur der Weg der Enteignung gemäß den Bestimmungen des Fünften Teils "Enteignung" des Baugesetzbuches (BauGB) mit seinen §§ 85 ff.

Aufgrund der planungsrechtlichen Unzulänglichkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nimmt die Gemeinde Am Mellensee von der Einleitung eines Enteignungsverfahrens Abstand.

In Folge dessen beabsichtigt die Gemeinde zur inneren Erschließung des noch nicht umgesetzten Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" die Planstraße parallel um ihre Hälfte nach Norden, auf das private Flurstück 245, Flur 2 in der Gemarkung Mellensee zu versetzen. Der Grundstückeigentümer des Flurstückes 245 ist damit einverstanden. Dieses erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

### **2. Abwägung der betroffenen Belange**

Im 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" werden gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ein Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB ein 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.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz", auch seiner 1. Änderung eine waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans erforderlich, in dem schon im Bebauungsplan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 LWaldG festgesetzt und abschließend dargelegt werden. Dies macht ein anschließendes Waldumwandlungsverfahren entbehrlich.

## **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 nicht den Finanzhaushalt der Gemeinde Am Mellensee.

Die Kosten

- der städtebaulichen Planung,
- der naturschutzrechtlichen- und forstrechtlichen Kompensationen sowie
- der Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen,

die in der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" sowie in seiner 1. Änderung werden durch den Grundstückseigentümer bzw. den Vorhabenträgern übernommen. Dieses wird in einem Erschließungs- und wenn erforderlich ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **TEIL VI RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

## BEBAUUNGSPLAN - Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" (ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt des Amtes Am Mellensee Dezember 1996 vom 21.12.1996) außer Kraft.

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Anpflanzen und Bindungen von Bäumen

2. In der Straßenverkehrsfläche Planstraße A sind einseitig in einer Reihe und in einem Abstand untereinander von mindestens 7 Metern 10 Laubbäume nachfolgender Arten und Pflanzqualitäten als Hochstamm zu pflanzen.
  - Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm
  - Baum-Hasel (*Corylus columna*), 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm
  - Elsbeere (*Sorbus torminalis*) 3 x verpflanzt, Wuchshöhe mindestens 150 - 200 cm
  - Hängebirke, Sandbirke (*Betula pendula*), 3 x verpflanzt, mindestens Wuchshöhe 150 - 200 cm*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene **350 m<sup>2</sup>** Baugebietsfläche ein Baum nachfolgender Pflanzliste mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind anrechenbar. Pflanzliste:
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*) 2 x verpflanzt
  - Birke (*Betula pendula*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150 - 200
  - Feldahorn (*Acer campestre*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150-175
  - Hainbuche (*Carinus betulus*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 175 – 200
  - Apfel (*Malus sylvestris*) 2 x verpflanzt
  - Birne (*Pyrus communis*) 2 x verpflanzt
  - Pflaume (*Prunus domestica*) 2 x verpflanzt
  - Kirsche (*Prunus cerasus*) 2 x verpflanzt*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

4. In den allgemeinen Wohngebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum mit geneigter Dachfläche eingebaut sein. Der Drempeel darf nicht höher als 1,50 m sein. Die Höhe des Drempeels ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachgeschossfertigbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit dem Durchstoßpunkt der Dachaußenhaut.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*

## HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

---

### 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.

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-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.

### 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.