

**Bebauungsplan
„Schünower Weg“
im Ortsteil Gadsdorf**

Amt Mellensee

Begründung

Vorentwurf
26.08.2021

Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Bearbeiter: Bastian Hirschfelder
Tel. 033763-63162

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Angaben zur Durchführung des Planverfahren	3
2	BESTAND	3
2.1	Städtebauliche Situation	3
2.2	Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten	4
2.2.1	Biotopstruktur	4
2.2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	PLANINHALT	6
4.1	Städtebauliche Zielstellung	6
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
4.2.3	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	6
4.2.4	Verkehrerschließung.....	6
4.2.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
4.2.6	Erhalt von Bäumen	7
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	7
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
6.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur.....	7
6.2	Vorbericht - Umwelt.....	8
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	9

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt das Amt Mellensee die zusätzliche Entwicklung von Bauflächen gemäß der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Potenziale an. Durch die Vorhabenträger wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke nordöstlich des Schünower Wegs gestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 20 (tlw. Straße), 57 (tlw.), 180 (tlw.) und 220 (tlw.). Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Gewerbebereichen für freie Berufe zu schaffen.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand und ist planrechtlich dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen. Voraussetzung für die Errichtung von Wohnhäusern ist die Herstellung von Planrecht. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Gadsdorf. Es handelt sich um eine unbebaute Brachfläche. Die Fläche ist über den Schünower Weg an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr.

Westlich schließt sich eine lockere Einfamilienhausbebauung am Schünower Weg an, die sich aktuell aber durch die aktuelle Zunahme der Bebauung weiter verdichtet wird. In Richtung Osten erstreckt sich eine große Ackerflächen. In Richtung Norden grenzen Wald und Weiden an das Plangebiet an.

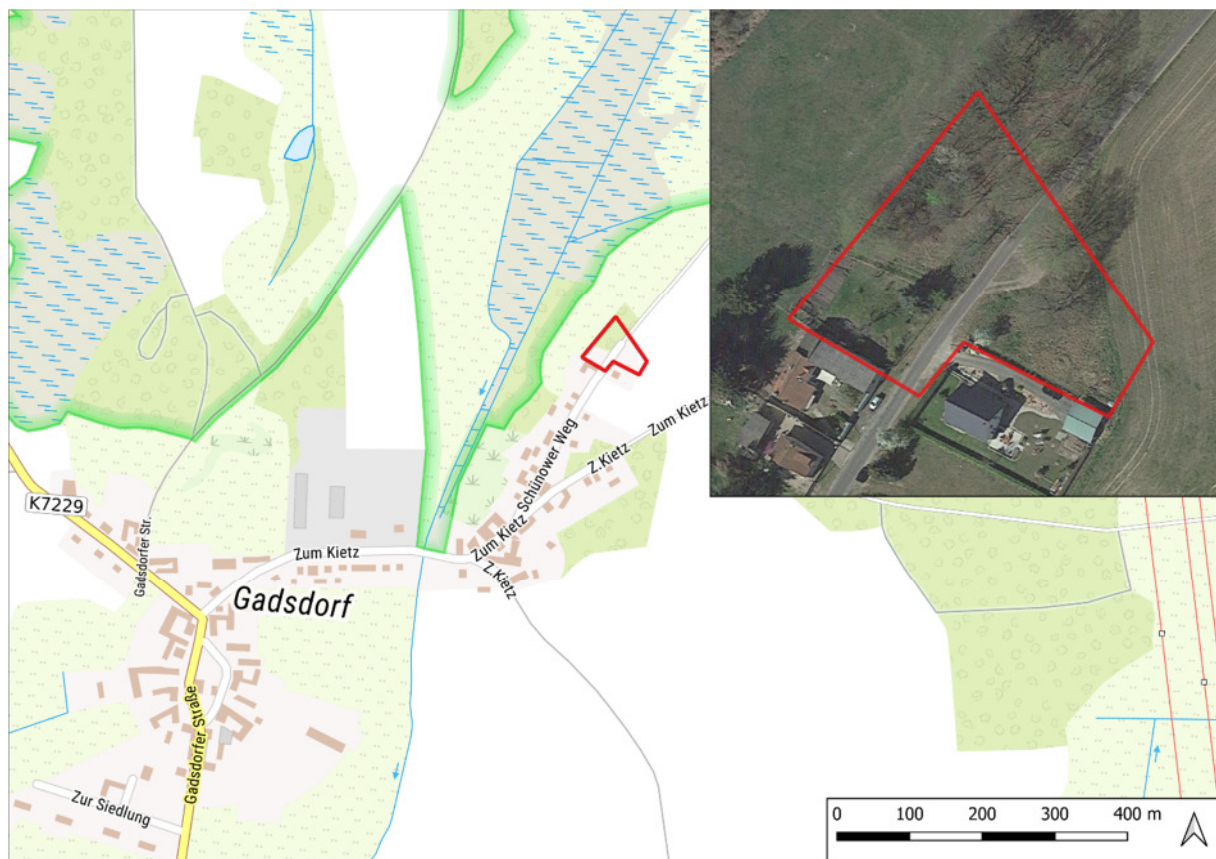


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Übersicht

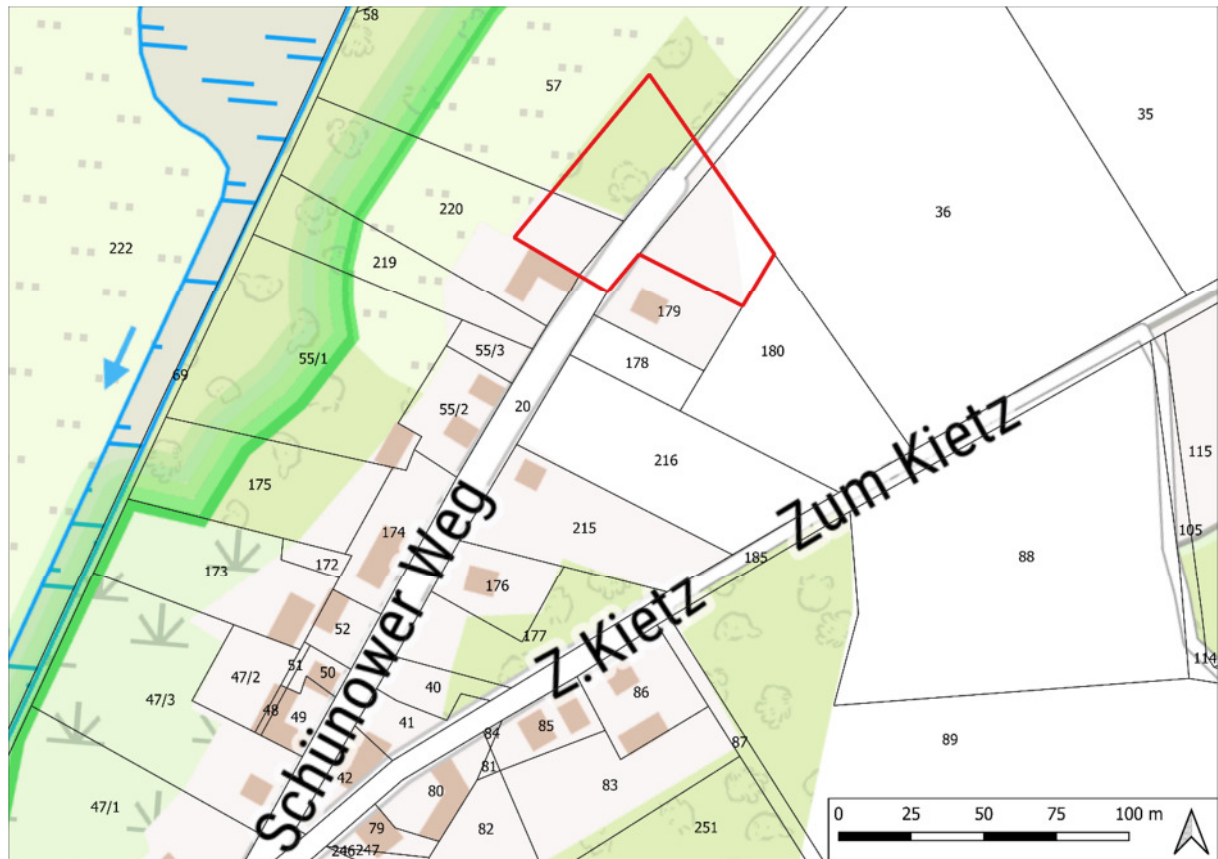


Abb. 1: Lage des Plangebietes im ALKIS

2.2 Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna, die im Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht dargestellt werden. Auf einen kleinen Teil der Ostspitze befindet sich intensiv bewirtschafteter Acker.

2.2.1 Biotopstruktur

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein gepflegter Garten mit Obstbäumen. Im Norden und Südosten befindet sich ein lockerer Baumbestand über Brachflächen.

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen.

Die Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Durchmesser von 19 cm) sind gemäß Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF, in der Fassung vom 27. Februar 2017) geschützt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Maßgeblich für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 zu berücksichtigen. Die Gemeinsame

Landesplanung gab auf Voranfrage vom 10.03.2021 zu den Vorhaben am 10.03.2021 folgende Stellungnahme ab:

„Die Gemeinde Am Mellensee plant die Entwicklung von 0,2 ha Wohnsiedlungsfläche in dem Plangebiet von 0,4 ha im Ortsteil Gadsdorf.“

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

Z. 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht Z 5.2 LEP HR.

Das Plangebiet ist im seit 2010 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee als Wohnbaufläche dargestellt und kann ohne Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption entwickelt werden.“

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung sind keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen und somit ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

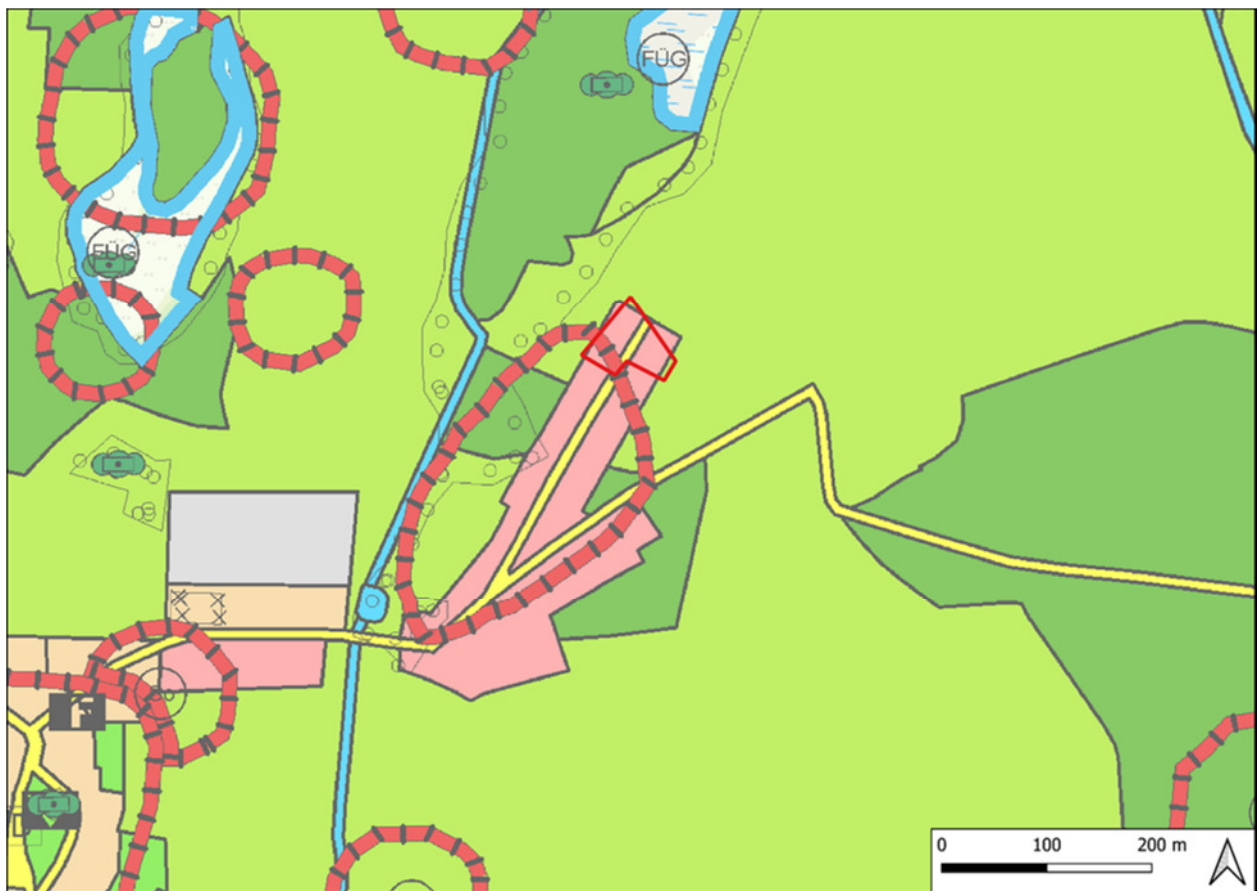


Abb. 3 Darstellung der Planung im FNP

Gemäß geltendem Flächennutzungsplan des Amts Mellensee aus dem Jahr 2010 ist die im Plan als Geltungsbereich dargestellte Entwicklungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Sie bildet damit auch den Abschluss der Bebauung am Schünower Weg und rundet das Ortsbild ab. Eine von der Gemeinde beauftragte Potenzialanalyse aus dem Jahr 2016 ergibt für den Schünower Weg noch ein

Wohnbaupotenzial von ca. 2.000 m². Dieses Potential wird mit der vorliegenden Entwicklungsfläche ausgeschöpft.

Das Vorhaben stimmt somit räumlich und inhaltlich mit den kommunalen Zielen im Flächennutzungsplan überein bzw. wurde aus den Vorgaben entwickelt. Die Grenzen der Baugebiete sind im FNP nicht flächenscharf, daher können die geringfügigen Abweichungen nach Abschluss des Verfahrens korrigiert werden.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundung der Bebauungen am Schünower Weg zu schaffen. Es werden dadurch etwa 3 neue Wohngrundstücke entstehen.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung als Tankstelle sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Zulässig sind Wohngebäude (§ 3 Abs.2 Nr.1 und Abs.4 BauNVO) als Einzel- oder Doppelhäuser
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,4. Zahl der zulässigen oberirdischen Vollgeschosse: 2

Kommentar: Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die angrenzende bestehende dörfliche Siedlungsstruktur ein bzw. rundet dies ab. Ebenso fügt sich die festgesetzte Geschossigkeit und Bebauungsdichte in den umgebenen baulichen Bestand ein. Neben der Wohnnutzung soll auch eine umgebungsverträgliche Gewerbenutzung bei Bedarf ermöglicht werden. Mit dem Ausschluss von Tankstellen sollen immissionsschutzrechtliche Konflikte u.a. Bezüglich der Zufahrt unterbunden werden.

4.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, welche die Baufelder darstellen. Die Ausrichtung der Baufelder sind an dem Schünower Weg orientieren. Nach Außen legt das Baufeld einen Mindestabstand von 3 m fest zu den benachbarten Grundstücken fest. Ein 6 m Abstand zur Straßenfläche ist mit dem unterschiedlichen Geländeniveau der Grundstücke zur Straße begründet. Es gibt zwei wertvolle Bestandsbäume die mit der Baugrenze „ausgespart“ wurden um das Ziel der Erhaltung zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Dabei werden ca. 3 Baugrundstücke für Eigenheime entstehen. Gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ergibt das, bei einer maximal zulässigen eine überbaubare Gesamtgrundfläche vom 1.701 m².

4.2.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.2.4 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Baugebietes wird eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist im Bestand vorhanden, aber die Grundstückszufahrten sind darauf neu anzulegen.

4.2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen zu treffen, die der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Minderung des Umfanges von Flächenversiegelungen zu.

Es wird deshalb im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

„Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur für wasser-durchlässige Beläge zulässig.“

Dies ist insbesondere auch im Interesse der Sicherung einer möglichst großen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

4.2.6 Erhalt von Bäumen

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Bäume die zum Erhalt festgesetzt wurden und besonders im Rahmen des Bauvorhabens sicher zu stellen.

Die weiteren Gehölze fallen aktuell unter die Baumschutzverordnung des Landkreis Teltow-Fläming und müssen danach kompensiert werden. Wenn der B-Plan rechtskräftig ist kommt der Bereich in die Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz der Bäume vom 15.03.2021.

5 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

Das Baugebiet ist über den Schünower Weg an das Stromnetz angeschlossen. Die Hinweise der Leitungsträger werden in der Beteiligung zum Vorentwurf abgefragt.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Baugebiet ist über den Schünower Weg an das Trinkwassernetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung über einen Anschluss an die örtliche Abwasserleitung ist nach Auskunft des Betreibers möglich.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über den Schünower Weg.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung am Rand des Siedlungsgebiets von Gadsdorf eingeleitet. Mit der Schaffung von Planrecht werden die Voraussetzungen für den Neubau von drei Einfamilienhäusern geschaffen. Eine weitere Entwicklung nach Südost ist aufgrund der aktuellen Darstellung des FNP nicht möglich, wodurch die Planung den Charakter einer Abrundung erhält und vorerst keiner weiteren Siedlungsentwicklung an dem Standort ermöglicht.

6.2 Vorbericht - Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

Die vollständige Ausarbeitung des Umweltberichts erfolgt zum Entwurf. Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern bereits absehbar sind und andere ausgeschlossen werden können:

Schutzgut Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Immissionen

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf das Schutzgut Mensch der Siedlungsumgebung sind geringfügig und nicht erheblich.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich größtenteils im Einwirkungsbereich von störungsarmen Anliegerstraßen. Es ist nicht mit erheblichen Störungswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen. Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans wird das Flurstück 220 von einem Bodendenmal tangiert.

Schutzgut Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u. ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen ergeben sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4. Die sich daraus ergebenden maximal überbaubare Fläche von 1.701 m² (max. zulässige Versiegelungen) sind in der Flächenübersicht (Kapitel 7) der Begründung dargelegt. Die Versiegelung stellt einen erheblichen Eingriff dar, welcher kompensiert werden muss.

Schutzgut Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Nach derzeitigen Kenntnisstand werden keine Wasserschutzgebiete berührt. Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Durch diese Eingriffe in den Boden sind zeitweilige Auswirkungen auf die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erwarten. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Bei Einhaltung der gängigen Standards im Umgang mit Gefahrenstoffen während der Bauphase ist nicht mit dem Eintrag dieser Stoffe in das Grundwasser zu rechnen.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein.

Schutzgut Klima und Luftqualität

Mit der Planung werden die Voraussetzungen größtenteils für den Bau zusätzlicher Wohnhäuser ermöglicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten, da die geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. max. zulässigen Grundflächen noch ausreichende Anteile von unbebauten Freiflächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchtrennter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Zur Bewertung der Fauna liegt der Planunterlagen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei. Die Bebauung wurde so geplant, dass der Gehölzbestand zum Teil erhalten bleiben kann. Die ruderale Brache wird durch Wohnbebauung und individuell gestaltete private Gartengrünflächen ersetzt. Für den Verlust an ca. 16 Bäumen und deren Höhlen müssen Maßnahmen ergriffen werden. Die Grünflächen des Plangebiets können nach der Bauphase, wieder durch die örtliche Fauna genutzt werden. Zusätzlich werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen andere Standorte ökologisch aufgewertet.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Künftige Veränderungen berühren wegen der geschlossenen Lage des Baugebiets nur das innere Erscheinungsbild und sind lokal beschränkt. Die Bebauung auf bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen, was zu den typischen Entwicklungen von baurechtlichen Plangebieten gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

Maßnahmenkonzept:

Der Verlust von 16 Bäumen und die Versiegelung von 1701 m² können durch Gehölzpflanzungen (insgesamt ca. 50 Bäume) auf dem Grundstück und innerhalb des Ortsteils Gadsdorf kompensiert werden. Die Maßnahmenbeschreibung erfolgt zum Entwurf.

7 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche		3.500 m²
Baugebiet Nord:		1.705 m ²
Baugebiet Süd:		1.130 m ²
Summe der Baugebiete		2.835 m ²
Überbaubare Grundflächen:	2x 170 m ² Wohngebäude	1.134 m ²
	+50 % Nebenanlagen	567 m ²
	Summe:	1.701 m ²
zulässige Geschosse	zwei	
öffentliche Verkehrsfläche		665 m ²