

**BEBAUUNGSPLAN NR. 21-03
"MELLEENSEESTRASSE"**

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

GEMEINDE AM MELLEENSEE, OT SAALOW
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



Quelle: Brandenburgviewer 2021

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	18.05.2021
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	

STAND: 08.11.2021

Inhaltsverzeichnis		02
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1	Veranlassung	03
1.2	Erforderlichkeit	03
2.	Übergeordnete Planungen	03
2.1	Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1	Landesplanung	03
2.1.2	Regionalplanung	03
2.2	Planungen der Gemeinde	04
2.2.1	Flächennutzungsplan	04
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	04
3.	Räumlicher Geltungsbereich	05
3.1	Lage des Plangebietes	05
3.2	Geltungsbereich	05
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	05
4.1	Bestand und Realnutzung	05
4.2	Natürliche Grundlagen	05
4.3	Altlasten	05
4.4	Eigentumsverhältnisse	05
4.5	Erschließung	05
5.	Planinhalt	06
5.1	Städtebauliches Konzept	05
5.2	Art der baulichen Nutzung	06
5.3	Maß der baulichen Nutzung	07
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	07
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	07
5.6	Straßenverkehrsflächen	07
5.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	07
5.7	Öffentliche Grünflächen	07
5.8	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	07
5.8.1	Bestandsbewertung	07
5.8.2	Schutzgüter	08
5.8.3	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	08
6.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	08
6.1	Denkmalpflege	08
6.2	Bodendenkmalpflege	09
7.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	09
7.1	Anwendung des § 13 a BauGB	09
7.2	Flächenbilanz	09
7.3	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	10
7.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	10
7.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	10
7.4.2	Frühzeitige Beteiligung der TÖB	10
7.4.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	10
8.	Verfahren	10
8.1	Zeitlicher Ablauf	10
9.	Rechtsgrundlagen	11
10.	Quellenverzeichnis	11
Anlage I: Bebauungskonzept		12

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Das Plangebiet ist besonders für den Zuzug von Bewohnern benachbarter Orte geeignet, die den zu erwartenden Lärmbelästigungen durch den künftigen Großflughafen BBI aus dem Wege gehen möchten und für Beschäftigte, die durch eine Anstellung auf dem Großflughafen auch mit ihrer Familie in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen wollen.

Gleichzeitig wird dem innerörtlichen Wohnungsbedarf Rechnung getragen.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen.

Neben neuen Wohnbauflächen soll zur Erschließung dieser Wohnbauflächen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist in Brandenburg als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten (GVBl.II/19 Nr. 35) und löste den bis dahin geltenden LEP B-B ab.

Die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung werden vom LEP HR verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 weiterhin in vollem Umfang Bestand.

Gemäß Pkt. (Z) 1.1 gehört die Gemeinde Am Mellensee zum Weiteren Metropolitanraum (WMR) des Landkreises Teltow-Fläming. In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Gemeinde Am Mellensee der Stadt Zossen als Mittelzentrum gemäß Pkt. (Z) 3.6 zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der in der Festlegungskarte des LEP HR als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt ist.

Die Planung entspricht dem Grundsatz (G) 5.1, nach dem Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden sollen und eine Innenentwicklung angestrebt wird.

Sie entspricht dem Ziel (Z 5.2 LEP HR) weil es an bestehenden Siedlungsgebiete an der Mellensee- und der Fasanenstraße anschließt.

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee als Wohnbaufläche dargestellt ist, stelle die Planung gemäß Ziel (Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR) eine Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung dar.

2.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, 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 Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft.

In der Erläuterungskarte ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum dargestellt.

2.2 Planungen der Gemeinde

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee ist die Plangebietsfläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ebenso ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes, wie sie nach § 13 a BauGB möglich wäre, nicht erforderlich.

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für das Plangebiet sind der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abb. 1: FNP der Gemeinde Am Mellensee - Auszug mit Abgrenzung des Plangebietes

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen, die in diesem Planverfahren zu beachten wären. Dies schließt auch die Beachtung der Umweltbelange ein, die im Falle benachbarter Planungen im Zusammenhang zu betrachten wären.

Die Entscheidung, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, hat folgende Gründe:

1. Es werden innerörtliche Bauflächenpotenziale erschlossen.
2. Die Gemeinde Am Mellensee möchte attraktive Baugrundstücke anbieten, um ansässigen Bürgern Baugrundstücke anbieten zu können und den Zuzug von außen möglich zu machen.
3. In der Umgebung des Plangebietes liegen gewachsene Siedlungsgebiete, die infrastrukturell vollständig erschlossen sind.

Da die Voraussetzungen gegeben sind, hat die Gemeinde Am Mellensee beschlossen, das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan stellt eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung dar und entspricht dem Regelungsinhalt des § 13 a BauGB.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Saalow der Gemeinde Am Mellensee und ist einer von insgesamt acht Ortsteilen. Die Gemeinde Am Mellensee liegt im Landkreis Teltow-Fläming. Im Jahr 2020 wohnten in der Gemeinde Am Mellensee 6.946 Einwohner. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Landesstraßen L 70 (Trebbin–Dahme/Mark), L 74 (Sperenberg–Wünsdorf) und L 79 (Klausdorf–Ludwigsfelde). Die nächstgelegenen Autobahnanschlusststellen sind Ludwigsfelde-Ost und Rangsdorf an der A 10 (südlicher Berliner Ring) bzw. Bestensee an der A13 (Berlin–Dresden). Ein Bahnanschluß ist nicht vorhanden. Nachbargemeinden sind die Stadt Trebbin, die Stadt Zossen, die Stadt Baruth/Mark und die Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,1 ha. Es umfaßt in der Gemarkung Saalow, Flur 3, die Flurstücke 258/1-teilweise, 260/1-teilweise und 252-teilweise (Straßenfläche). Die Mellenseestraße wurde bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung des Plangebietes an öffentliche Verkehrsflächen darzustellen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Im Westen, Norden und Osten grenzen mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke an das Plangebiet. Die südliche Grenze bildet die Mellenseestraße. Die Mellenseestraße ist in diesem Straßenabschnitt teilweise straßenbegleitend bebaut und teilweise grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Entlang der Mellenseestraße verläuft eine geschützte Allee gemäß § 31 BbgNatSchG. Von Norden führt die Fasanenstraße direkt an die nördliche Plangebietsgrenze heran.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben ohne markante Höhenunterschiede und hat eine Höhenlage von etwa 39,0 m NHN.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 258/1 und 260/1 der Flur 3 von Saalow sind Privateigentum. Die beiden Grundstücksbesitzer haben eine Eigentümergemeinschaft gebildet, die die Planung und Erschließung des Plangebietes koordiniert. Die Mellenseestraße, Flurstück 252, befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche in kommunalem Besitz.

4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt von der Mellenseestraße aus, die direkt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt. Von der Mellenseestraße führt eine neu zu bauende Planstraße bis zur Fasanenstra-

ße an der nördlichen Grenze des Plangebietes
Alle anderen Ver- und Entsorgungsmedien können in Abhängigkeit von deren Netzgestaltung von der Mellenseestraße oder der Fasanenstraße mit der Herstellung der Verkehrsanlagen in das Plangebiet hineingeführt werden.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Bauflächen des Plangebiets werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der an das Plangebiet angrenzenden Art der Nutzung entlang der Mellenseestraße und der nördlichen Nachbarschaft des Plangebietes.

Es können bis zu 15 Baugrundstücke entstehen (siehe Bebauungskonzept). Durch die festgesetzte Lage der bebaubaren Flächen ist es möglich, die Grundstücksgrenzen flexibel festzulegen, so daß unterschiedliche Baugrundstücksgrößen entstehen können. Das könnte zu einer Verringerung der Anzahl der Baugrundstücke führen. Das Plangebiet wird durch eine neu zu bauende Wohngebietsstraße erschlossen, die eine Verlängerung der Fasanenstraße darstellt und an die Mellenseestraße anbindet. Die neue Erschließungsstraße soll eine öffentliche Widmung erfahren. Sie soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Die Bäume der geschützten Allee an der Mellenseestraße sollen erhalten bleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so angeordnet, daß die vorhandene straßenbegleitende Bebauung der Mellenseestraße ergänzt werden kann.

Alle anderen Baugrundstücke werden von der Planstraße aus erschlossen.

Im Norden des Plangebietes östlich der Planstraße wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Ein Bedarf für einen Kinderspielplatz ist um und um das Plangebiet herum vorhanden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen WA 1 und WA 2 wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.
Diese Festsetzung setzt das allgemeine Nutzungsziel Wohnen fest.
- Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Pkt. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
Für eine Einschränkung der neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen gibt es keine städtebaulichen Gründe.
- Die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweisen Nutzungen könnten die Wohnnutzung durch die An- und Abfahrt von Personal und Kunden stören. Auch haben sie in der Regel einen größeren Flächenbedarf und lassen sich nicht der Hauptnutzung Wohnen unterordnen.

Es ist daher zu erwarten, daß sich im Plangebiet überwiegend die Nutzung Wohnen einstellen wird und sich nur in einem geringen Umfang weitere zulässige Nutzungen entwickeln werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Baufläche WA 1 und WA 2 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Maß der Überbauung der zum Wohnen genutzten Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes und sichert eine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit zwei Geschossen und einer maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt.

Es sind die Haustypen Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch sind auf den zukünftigen Grundstücken Bereiche festgesetzt, innerhalb derer Häuser errichtet werden können.

Eine städtebauliche Notwendigkeit, aus stadtgestalterischen Gründen bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Sichtachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist auch auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig.

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Bauflächen WA 1 und WA 2 mit 9,0 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straße) festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt auf der Mellenseestraße.

5.6 Straßenverkehrsflächen

5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) hat eine Breite von 8,0 m. Für die davon abzweigende Stichstraße ist eine Breite von 6,0 m festgesetzt. Entlang der Mellenseestraße plant die Gemeinde Am Mellensee einen straßenbegleitenden Radweg. Nördlich der geschützten Allee Mellenseestraße wurde zusätzlich ein 3,0 m breiter Streifen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, der Raum für das Anlegen eines Radweges bietet.

5.7 Öffentliche Grünflächen

Östlich der Planstraße im Norden des Plangebietes wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz stellt eine notwendige Ergänzung der sozialen Infrastruktur dar, da keine weiteren Spielplätze in der Umgebung des Plangebietes vorhanden sind.

5.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.8.1 Bestandsbewertung

Das Plangebiet liegt in einem teilweise bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Saalow.

Die Plangebietsfläche ist unbebaut und ist als eine extensive Grünlandfläche zu bewerten.

Die Strukturvielfalt im Plangebiet selbst kann als gering beschrieben werden, Entlang der Mellenseestraße verläuft eine geschützte Allee.

Die geschützte Allee wurde nachrichtlich als Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Teil A: Planzeichnung aufgenommen.

5.8.2 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Durch seine geringe Strukturiertheit bietet das Plangebiet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird fast vollständig von einer extensive Grünfläche eingenommen. Innerhalb der Grünfläche sind wenige Obstgehölze vorhanden.

Im Geltungsbereich verläuft die geschützte Allee Mellenseestraße.

Das Schutzgut Pflanzen ist nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird fast vollständig von einer extensive Grünfläche eingenommen. Die Bodenfunktion ist nicht gestört.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden Gewässer oder fließende Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft

Die Plangebietsfläche wird als innerörtliche Grünfläche wahrgenommen, die nicht zugänglich ist. Eine Erholungseignung ist nicht vorhanden.

Entlang der Mellenseestraße verläuft eine geschützte Allee.

Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sachgüter vorhanden.

Kulturgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Trinkwasserschutzzonen, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat- Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.

5.8.3 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die ungenutzten Graslandflächen erfahren eine Versiegelung durch die Anlage einer öffentlichen Erschließungsstraße und durch eine Bebauung mit Wohngebäuden.

Die Versiegelung durch Verkehrsanlagen beträgt 0,10 ha und die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke 0,35 ha und damit insgesamt 0,45 ha.

Dadurch wird Boden in einen Umfang von 0,45 ha seine natürliche Funktion verlieren.

Bei der Anwendung eines Planverfahrens nach § 13 a BauGB sind nach § 13 a Abs. 2 Pkt. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zulässig.

Eine Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

6.2 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Anwendung des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 21-03 "Mellenseestraße" wird nach dem Willen der Gemeinde Mellensee nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Sinne des § 19, Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m², so daß die Bedingungen des § 13 a, Abs. 1 Punkt 1 des BauGB erfüllt sind.

Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

Baugrundstücksgröße:	9.100 m ²
festgesetzte Grundflächenzahl:	0,40
unter Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO	
beträgt die zulässige Grundfläche	3.600 m ²

Damit ist der zulässige Wert von 20.000 m² unterschritten, so daß die Bedingungen des § 13 a Abs. 1 Punkt 1 BauGB erfüllt sind.

Die Umsetzung des Planverfahrens verursacht keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Vorhaben, sind keine, für die eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, noch werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) berührt oder beeinträchtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und von der Erstellung des Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen.

7.2 Flächenbilanz

In der aufgeführten Flächenbilanz wurden die Größen der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen zusammengestellt.

TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD							
	BESTAND VORENTWURF				Satzung		
Nutzungsart	Fläche in ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha	Fläche in ha	versiegelte Fl. (ha)	Versiegelung in %
private Grünflächen	1,03	0,00	-1,03	0,00			
Allgemeine Wohngebiet	0,00	0,88	+ 0,88	0,35			
öffentliche Grünfläche	0,00	0,02	+ 0,02	0,00			
öffentliche Verkehrsflächen *)	0,00	0,13	+ 0,13	0,10			
öffentliche Verkehrsfl.- Bestand	0,04	0,04	0,00	0,00			
Summe	1,07	1,07		0,45	0,00	0,00	

*) Zur Ermittlung der Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde nur deren neu zu bauender Anteil (0,13 ha) herangezogen. Die Bestandsfläche umfaßt den einbezogenen Bereich der bestehenden Mellenseestraße.

Bei der Ermittlung des Versiegelungsumfanges im Ergebnis der Planung wurde für die Baugebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) des Planes von 0,4 angesetzt.

Der Versiegelungsumfang der öffentlichen Verkehrsfläche wurde mit 80 % angenommen. Auf der Grundlage dieser Annahmen ergibt sich mit der Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung von 0,45 ha.

7.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Für den Gemeindehaushalt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Planungs- und Erschließungsaufwendungen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Am Mellensee getragen.

7.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

7.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

7.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren wird verzichtet.

7.4.3 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

wird ergänzt

8. Verfahren

8.1 Zeitlicher Ablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21-03 zur Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan "Mellenseestraße" wurde von Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee am 18.05.2021 gefasst.

9. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "Mellenseestraße" im Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1807),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1808),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVVerf) vom 18.12.2007 (GVBl I/7, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21])

10. Quellenverzeichnis

Der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee

ANLAGE I: BEBAUUNGSKONZEPT MELLEENSEESTRAßE IN SAALOW

