

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

Bebauungsplan "Wohnen an der Hechtseestraße"
im Ortsteil Saalow

STÄDTEBAULICHES KONZEPT
23. März 2022

DISKUSSION
der künftigen Straßenbaulastträgerschaft

Planungsentwicklung und städtebauliches Konzept

erste Überlegungen zur Entwicklung des Plangebietes:

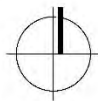
- > durchgehende Erschließungsstraße
- > Erschließung nur östlich Wohnhaus Hechtseestr. 7a möglich
- > Entwicklung Wohnanlage mit ca. 560 bis 570 großen Wohnbaugrundstücken
- > Vorentwurf Februar 2021 mit zwei städtebaulichen Varianten

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und TöB's:

- > Fortführung des Bebauungsplanverfahrens mit Variante 2 ohne durchgehende Erschließungsstraße bis zur Mellenseestraße

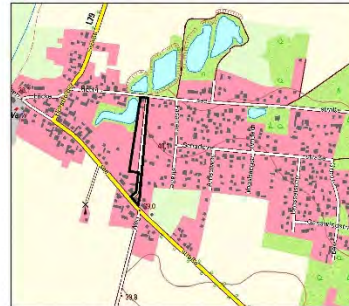


LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE



Gemeinde Am Mellensee Ortsteil Saalow

Bebauungsplan Nr. 20-01
"Wohnen an der Hechtseestraße"
Städtebauliches Konzept 21.03.2022



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 6666)
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte 25K 10 © GeoBasis-DE/LGB 2020
von Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

LEGENDE

OrthoPhoto und Planunterlage

Digitales Orthophoto - DOP © GeoBasis-DE/LGB 2020
der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Konzept des Bebauungsplans "Wohnen an der Hechtseestr."



Vorschlag der künftigen Grundstückenutzung und -teilung
mit Gebäudenutzung, Nebenanlagen, Zufahrts- und Grünflächen
sowie den Aufstell- und Stellplatzflächen / Garagen / Carports
und der Holzbestands- und Anpflanzstruktur

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche öffentlich oder privat Geh- und Radweg öffentlich o. Wegerecht

Grünflächen

Grünflächen der Erschließungsanlage private Hausgärten

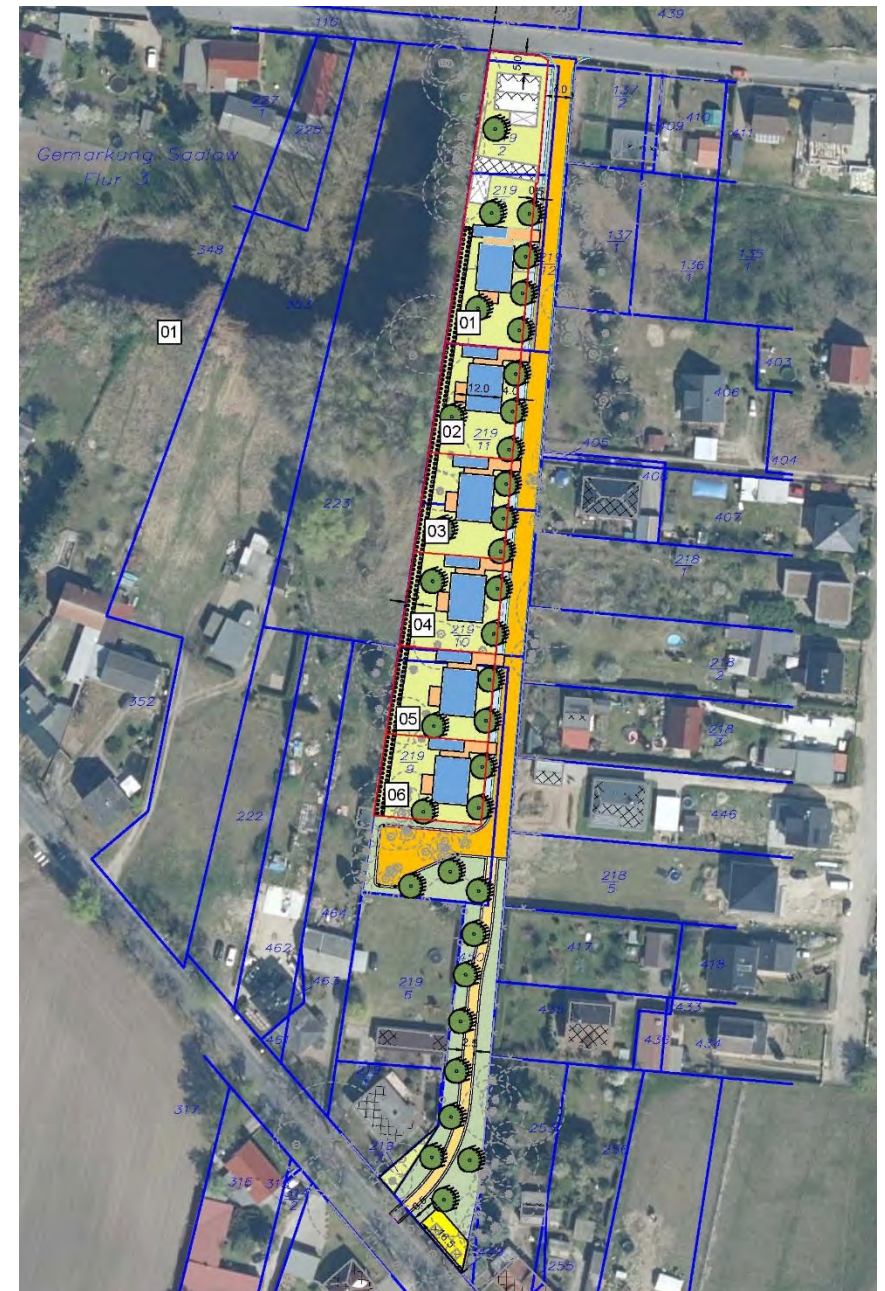
Versorgungsflächen

Zweckbestimmung: Elektrizität und Löschwasserversorgung

Wohnbaugrundstücke

Bestandsgrundstück 01	1.288 m ²
Neubaugrundstück 02	572 m ²
Neubaugrundstück 03	565 m ²
Neubaugrundstück 04	571 m ²
Neubaugrundstück 05	569 m ²
Neubaugrundstück 06	562 m ²

STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekt Potsdam
www.pfrogner-stadtplaner.de www.pfrogner-architekten.de



Erschließungsanlage

- > Mischverkehrsfläche
Fahrbahnbreite 4,75 m zzgl. beidseitig Sicherheitsstreifen 0,5 m
- > begleitender Grünstreifen
mit Entwässerungsmulde und für unterirdische Leitungstrassen
- > zur städtebaulichen Orientierung als auch aus Gründen des Klimaschutzes: Baumreihe auf privaten Grundstücken
Diese liegt bewusst an der westlichen Seite der Fahrbahn, um insbesondere der starken Sonnenstrahlung auf die versiegelten Flächen der Erschließungsstraße eine Schattenwirkung entgegenzustellen.
- > Verkehrsfläche mündet in einen Wendehammer
- > Fuß- / Radweg zur Mellenseestraße innerhalb einer Grünfläche

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans Nr. 20-01

Planungsziele des B-Plans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"

- > Errichtung von Wohnbauten, insbesondere Einfamilienhäuser
Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO
- > innere Erschließung des Plangebietes über Straßenverkehrsanlage, die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hechtseestraße im Norden angebunden wird
- > gesicherte Erschließung des Grundstück Hechtseestr. 7a im nördlichen Plangebiet, derzeit keine Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsfläche; private Bodenordnung erforderlich

- > Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- > faunistische Kartierung und Prüfung des Vorliegens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG
- > im Plangebiet befindet sich ein Trockenrasenbiotop (gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG)

Planverfahren mit seiner städtebaulichen Zielstellung nur zulässig, wenn in unmittelbarer Nähe neue gleichartige Biotopstrukturen angelegt werden können (Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 8 Abs. 3 BNatSchG)

- > Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzgebote und Bindungen für Bäume und Sträucher

Diskussion der künftigen Straßenbaulastträgerschaft

private Erschließungsanlage

- > Errichtung durch Vorhabenträgerin, verbleibt im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft
- > Betrieb und Instandhaltung durch private Eigentümergemeinschaft
- > erfordert Festsetzung von Geh-, Fahr-, Leitungsrechten für die Allgemeinheit, Besucher und Medienträger
- > Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen nicht notwendiger Erschließungen angrenzender Grundstücke

öffentliche Erschließungsanlage

- > Errichtung durch Vorhabenträgerin, Übertragung in die **Straßenbaulastträgerschaft der Gemeinde**
- > **Betrieb** und Instandhaltung **durch Gemeinde**
- > **keine Beschränkung der Nutzbarkeit** für die Allgemeinheit, Besucher und Medienträger
- > **Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen** nicht notwendiger Erschließungen angrenzender Grundstücke **bedarf besonderer städtebaulicher Begründung**

private Erschließungsanlage

> private Grünflächen / Parkanlage nicht von der Allgemeinheit nutzbar, Ausnahme: Geh- und Radweg

> Kosten der Errichtung trägt der Vorhabenträgerin

> Kosten des Betriebs trägt die zu bildende Eigentümergemeinschaft

> Konflikte bei Vernachlässigung der Instandhaltungserfordernisse

> Gesamtanlage bleibt in der privaten Verantwortung / Eigentum

öffentliche Erschließungsanlage

> **öffentliche Grünflächen** / Parkanlage **uneingeschränkt** von der Allgemeinheit **nutzbar**

> Kosten der Errichtung trägt der Vorhabenträgerin

> **Kosten des Betriebs trägt die Gemeinde**

> Vernachlässigung der Instandhaltungserfordernisse ist durch gemeindliche **Verkehrssicherungspflicht** auszuschließen

> **Erschließungs- und Grünanlage** wird der **öffentlichen Verantwortung** / Eigentum übertragen