

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"ALTER SPORTPLATZ"
im Ortsteil Mellensee

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
16. MÄRZ 2022

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung Am Mellensee vom2022

ausgefertigt am

.....
Bürgermeister

INHALT

TEIL I	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER 1. B-PLANÄNDERUNG	6
1	Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel.....	6
2	Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation	10
3	Übergeordnete Planungen.....	16
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	16
3.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung	16
3.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung	20
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0...	21
3.5	Flächennutzungsplan	23
4	Planung	24
4.1	Planungsentwicklung	24
4.2	Wesentlicher Planinhalt	24
4.3	Begründung der Festsetzungen	25
TEIL II	UMWELTINFORMATIONEN.....	34
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz"	34
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	35
1.b.1	Fachgesetze	35
1.b.2	Fachplanungen	42
1.b.3	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden	43
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	43
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	43
2.a.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	43
2.a.1.1	Biototypen / Wald	44
2.a.1.2	Fauna	47
2.a.2	Schutzgut Fläche.....	47
2.a.3	Schutzgut Boden	48
2.a.4	Schutzgut Wasser	50
2.a.5	Schutzgut Klima / Luft.....	51
2.a.6	Landschaft und biologische Vielfalt	51
2.a.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	52
2.a.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	55
2.a.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	55
2.b	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	56
2.b.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	57
2.b.1.1	Biototypen / Wald	57

2.b.1.2	Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens	60
2.b.2	Schutzgut Fläche	61
2.b.3	Schutzgut Boden.....	61
2.b.4	Schutzgut Wasser	63
2.b.5	Schutzgut Klima / Luft	63
2.b.6	Landschaft und biologische Vielfalt.....	63
2.b.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	63
2.b.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	64
2.b.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	64
2.b.10	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)	66
2.b.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	70
2.b.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	70
2.b.13	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,.....	70
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	71
1	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur.....	71
2	Auswirkungen auf die Umwelt	71
3	Soziale Auswirkungen	74
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	75
5.	Finanzielle Auswirkungen	79
5.1	Verfahrenskosten	79
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	79
5.3	Grunderwerb	80
5.4	Planungsschaden	80
6	Bodenordnung	80
TEIL IV	VERFAHREN	81
1	Wahl des Planänderungsverfahrens: Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	81
2	Einleitung des Planänderungsverfahrens	85
3	Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung.....	85
3.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans	85
3.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans.....	86
TEIL V	ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	95
1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	95
2.	Abwägung der betroffenen Belange	95

2.1	Abwägung städtebaulicher Belange.....	96
2.2	Abwägung der Umweltbelange	96
2.3	Abwägung der sozialen Belange	101
2.4	Abwägung ökonomischer Belange.....	101
TEIL VI RECHTSGRUNDLAGEN.....		102
BEBAUUNGSPLAN - TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE		103

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.

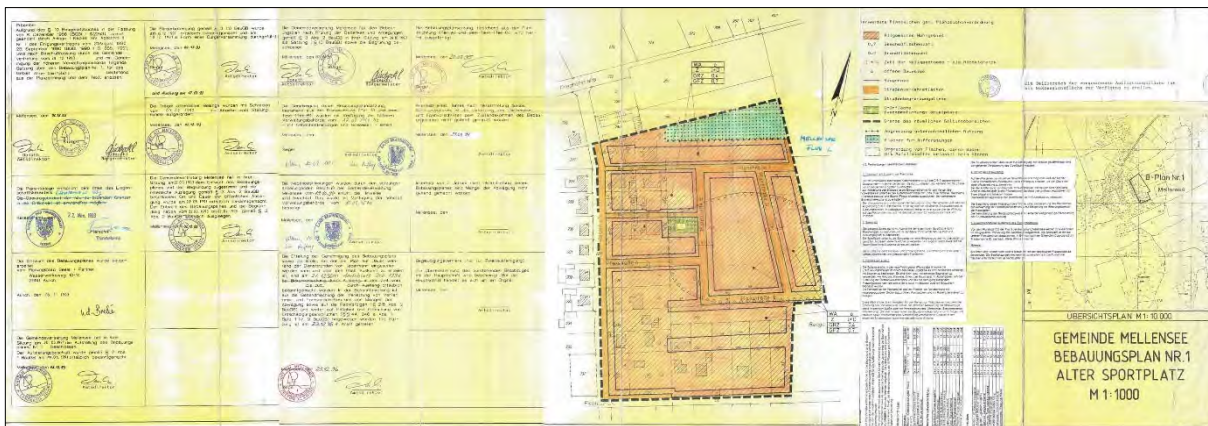


Abb. 01 B-Plan Nr. 1 "Alter Sportplatz" der ehemaligen Gemeinde Mellensee, heute Gemeinde Am Mellensee, ortsüblich im Amtsblatt Dezember 1996 des Amtes Am Mellensee am 21.12.1996 bekanntgemacht

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 hauptsächlichlichen 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.

Planungsziel

Ziel der Planung ist die Sicherung der inneren Erschließung des noch nicht umgesetzten Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz". Aufgrund der fehlenden liegenschaftsrechtlichen Verfügbarkeit des neu gebildeten, privaten Flurstücks 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee ist die mit dem Bebauungsplan bestimmte Planstraße A nicht umsetzbar. Die Grundstückseigentümer verwehren eine Grundstücksveräußerung an die Gemeinde. Eine auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mögliche Enteignung liegt nicht in der Absicht der Gemeinde Am Mellensee.

Zur inneren Erschließung des noch nicht umgesetzten Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" beabsichtigt die Gemeinde die Planstraße parallel um ihre Hälfte nach Norden, auf das private Flurstück 245, Flur 2 in der Gemarkung Mellensee zu versetzen. Dieses ist Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.



Abb. 02 Lageplan mit Planstraße gemäß Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz"

© Marc Wieneke 2021



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

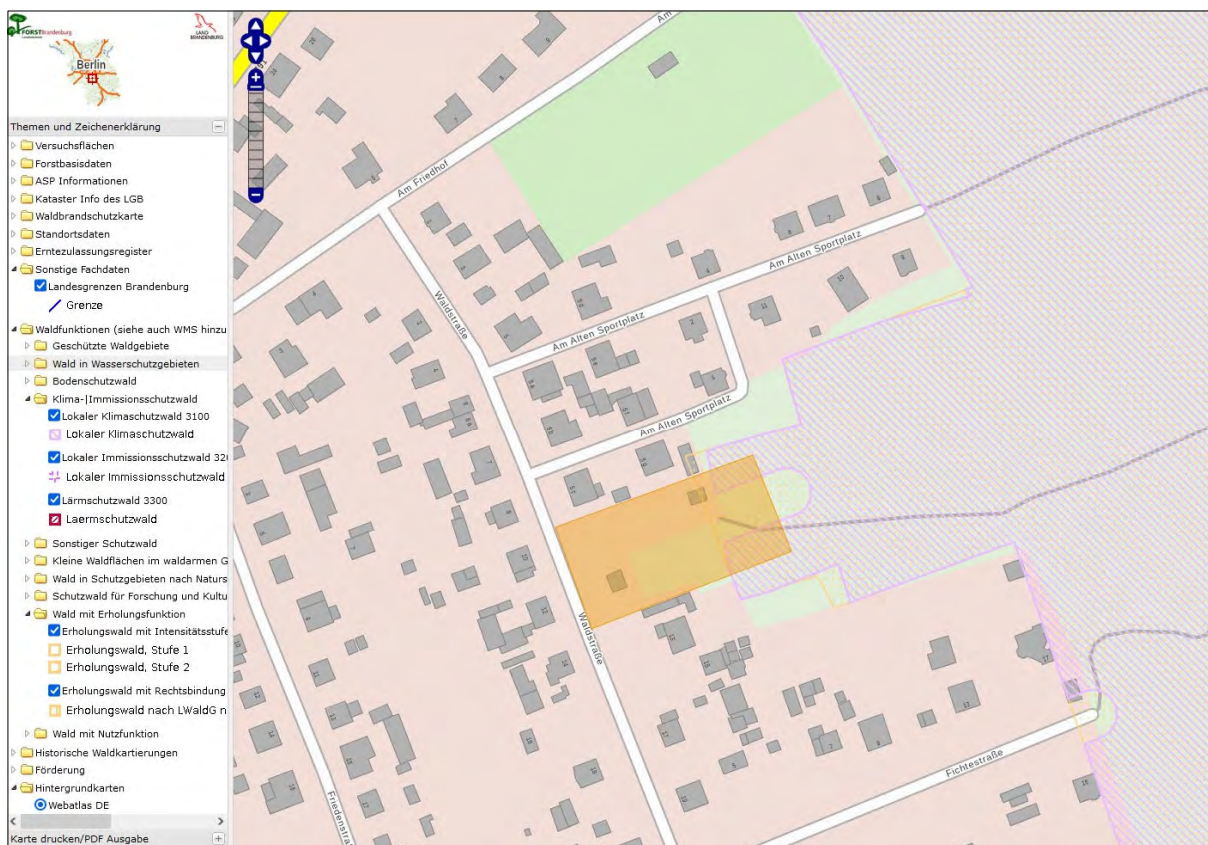


Abb. 04 Auszug aus dem Geoportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg am 07.08.2021 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz"

Nach Auskunft der Oberförsterei Wündsdorf 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" grenzen 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.

Nach Mitteilung des Landesbetriebes Straßenwesen (LS), Dezernat Planung Süd, Dienststätte Wünsdorf, werden Planungen oder Belange von Bundes- oder Landesstraßen aus heutiger Sicht nicht berührt.

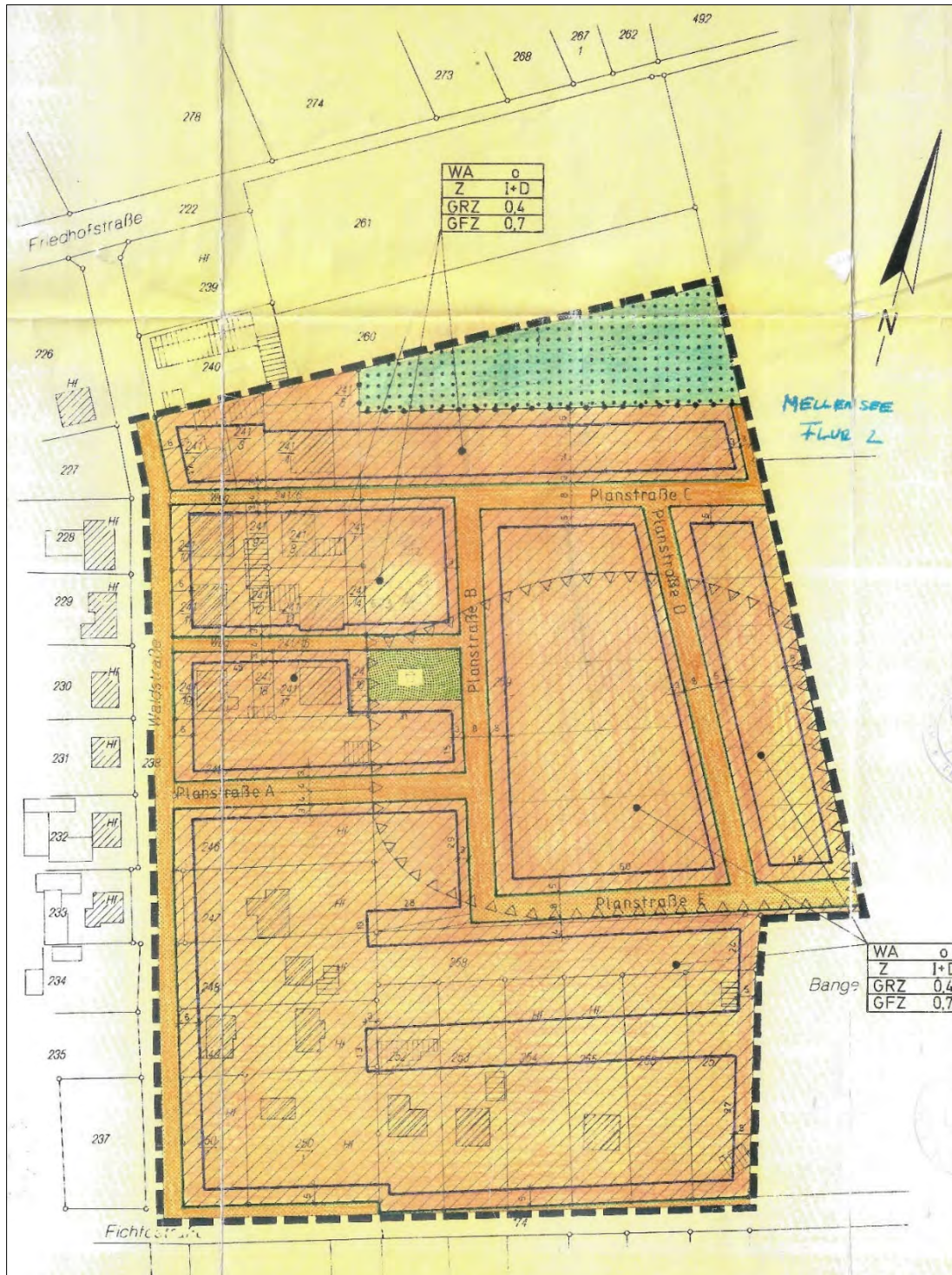


Abb. 05 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" der ehemaligen Gemeinde Mellensee, heute Gemeinde Am Mellensee, ortsüblich im Amtsblatt Dezember 1996 des Amtes Am Mellensee am 21.12.1996 bekanntgemacht



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

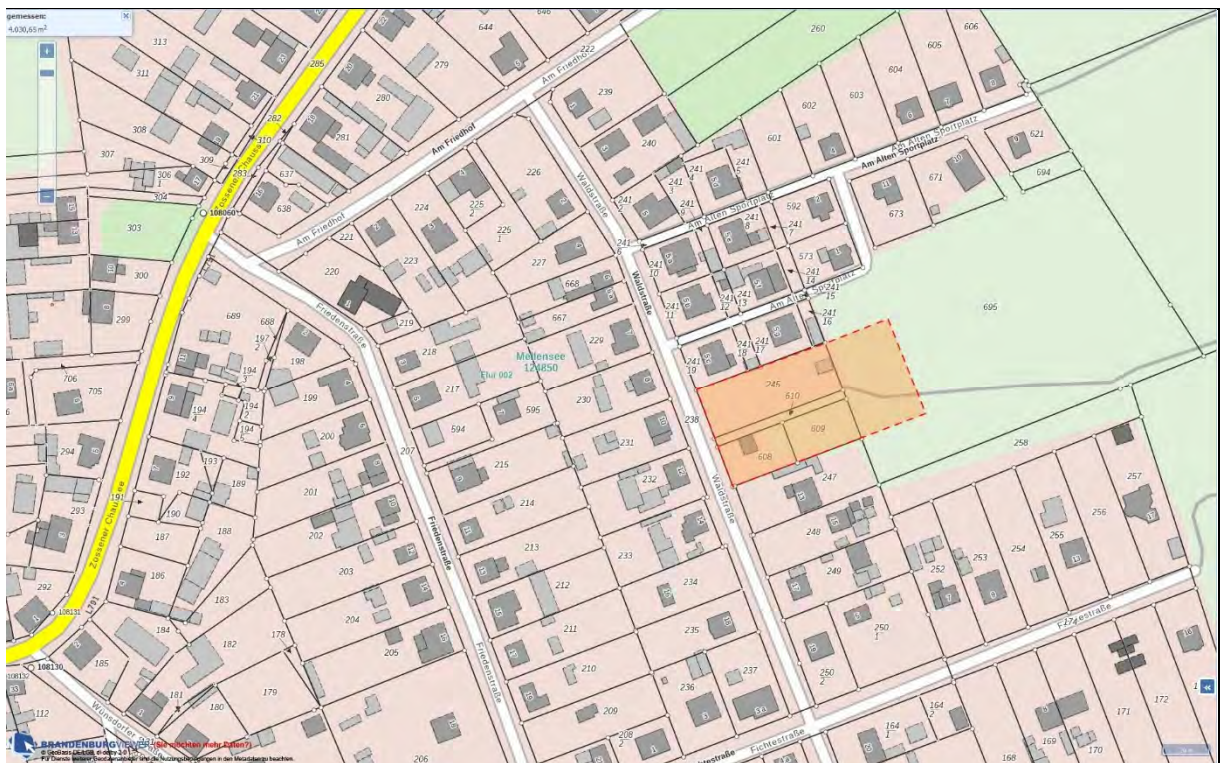


Abb. 08 Blick von der Waldstraße in das Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 "Alter Sportplatz" mit dem Grundstück, auf dem zur Hälfte die Planstraße A festgesetzt ist

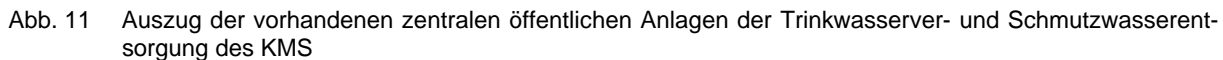
© Steffen Pfrogner 20.05.2021



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)



Der Ortsteil Mellensee der Gemeinde Am Mellensee ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) erschlossen. Diese befinden sich u. a. unmittelbar angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz (Flurstücke 245, 608, 609, 610 und 695 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Mellensee) - hier in der westlich zum Geltungsbereich gelegenen Waldstraße bzw. deren Seitenbereiche. Betrieben werden die Anlagen von der Dahme-Nuthe Wasser, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB).



Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 sind grundsätzlich die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von den oben genannten Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" beitragen.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können - die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall "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. 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 Grundsatz mit einer Entnahmemöglichkeit von 800 Liter / Minute bzw. 48 m³ / Stunde.

Elektroenergieversorgung

In der Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" befinden sich Niederspannungsleitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Ost Brandenburg.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen). Auch sind solche in nächster Zeit nicht geplant.

Gasversorgung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen Die EWE Netz GmbH. Für die Sparten 'Breitbandkabel', 'Fernwärme', 'Gas (stillgelegt)', 'Strom', 'Strom (stillgelegt)', 'Telekommunikation', 'Telekommunikation (stillgelegt)' sind in dem gewählten Bereich keine von EWE NETZ auskunftspflichtigen Netzdaten vorhanden. In der Waldstraße befindet sich Gas-Netzanlagen (110 PE 1993) der EWE Netz GmbH.

Auskünfte der GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH erfolgen über das Online-Portal "BIL Die Leitungsauskunft.". Für das Plangebiet sind keine dort ermittelten zuständigen Teilnehmer (Leitungsbetreiber) am BIL-Leitungsauskunftsportal gefunden wurden.

Telekommunikation

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

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)¹ 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.

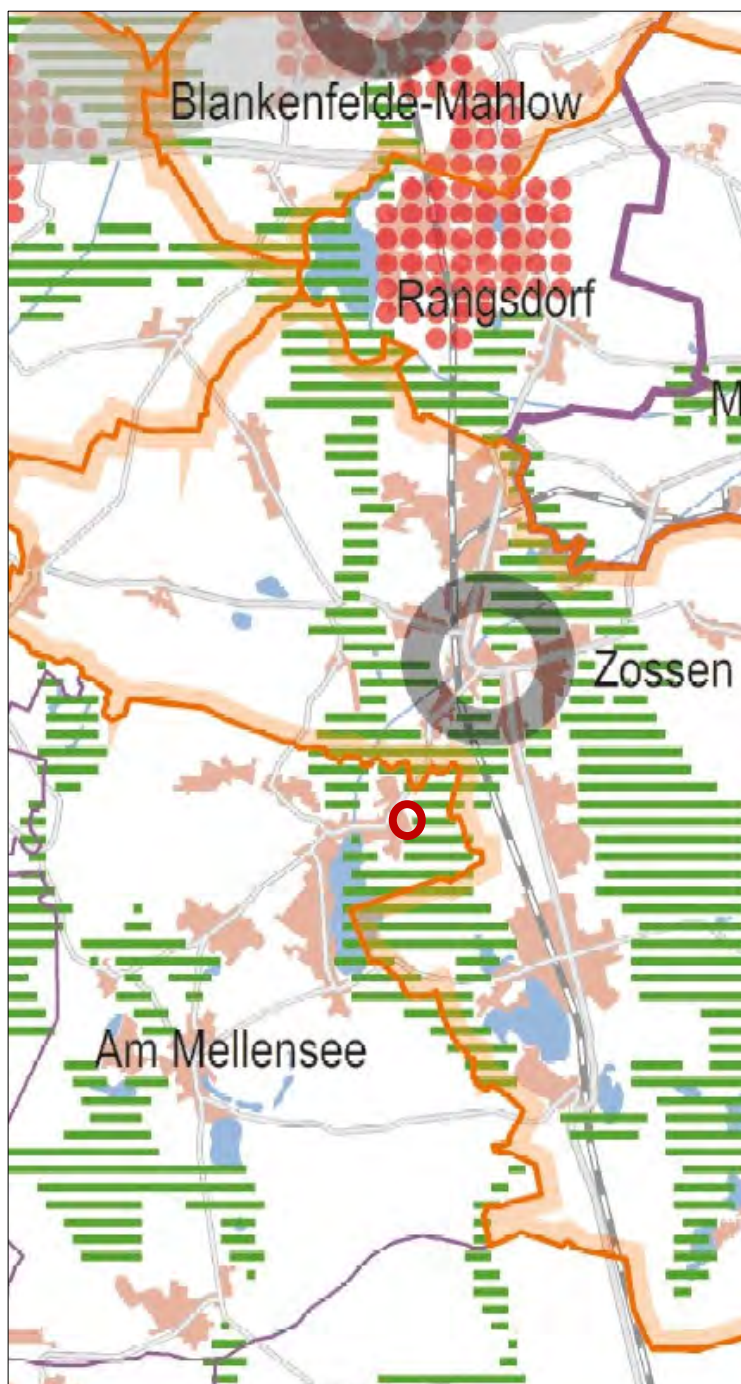
Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

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. 12

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

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 Stichtag 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 ³

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 ⁴

Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 ⁵: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrs-sparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007 ⁶: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden
- Grundsatz 5.1 LEP HR ⁷: Innenentwicklung und Funktionsmischung;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR ⁸: 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 Oberverwaltungsgericht 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 Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen.

Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 8 am 02.03.2022 veröffentlicht. Die Planunterlagen liegen in der Zeit vom 10. März 2022 bis einschließlich 10. Mai 2022 bei den Landkreisen und kreisfreien Städten der Region sowie bei der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming für jedermann zur kostenlosen Einsicht aus. Im Rahmen des Beteiligungs- und Auslegungsverfahrens wird bis zum 09. Juni 2022 Gelegenheit gegeben, zum Planentwurf, zu seiner Begründung, zum Umweltbericht sowie zu den ergänzenden Unterlagen Stellung zu nehmen.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

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.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" liegt gemäß Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Nach Mitteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 13.12.2021 stehen dem Planvorhaben keine regionalplanerischen Belange entgegen.

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.

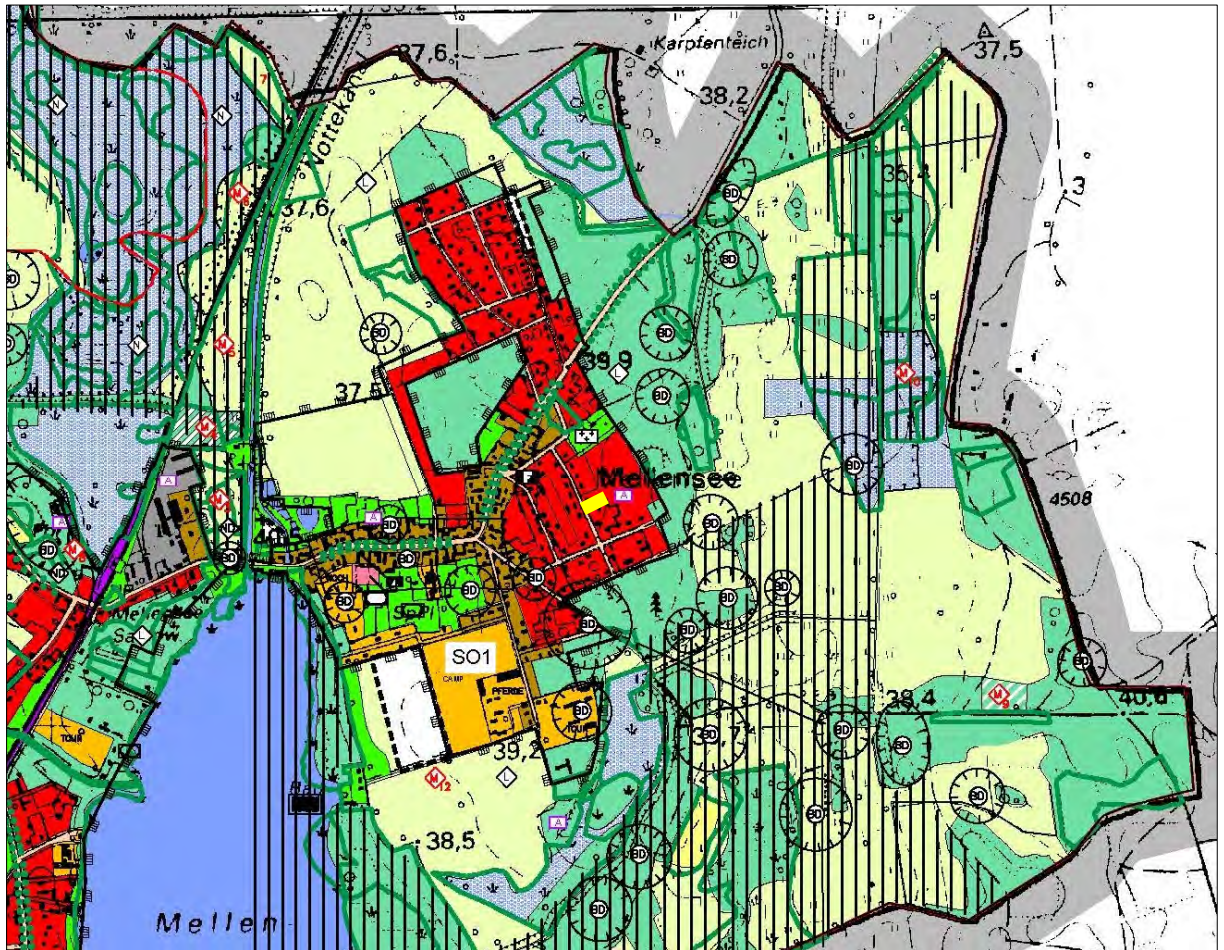


Abb. 13 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" (gelbe Linie)

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 BauGB⁹ werden eingehalten. Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist aus dem FNP entwickelbar.

⁹ § 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 Neuauflistung 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 ¹⁰ 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.

¹⁰ 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. Rasenschutzwaben 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 m² 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 Pflanzstreifen 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 walddrechtliche 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.

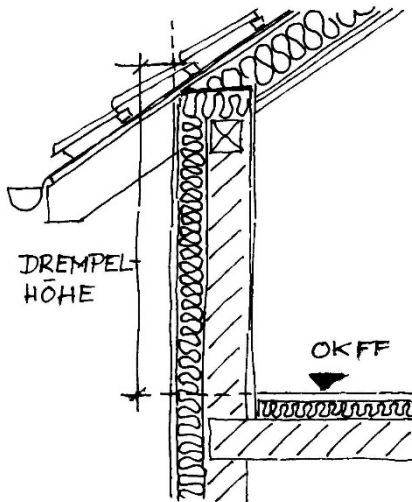
Diese Festsetzung der 1. Planänderung nimmt Bezug auf die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 4 "Individuelle Hausgärten" sowie die im Abschnitt "Bäume für individuelle Gärten" der Pflanzliste bestimmten Bäume des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz". Der textlichen Festsetzung Nr. 4 des 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.¹¹



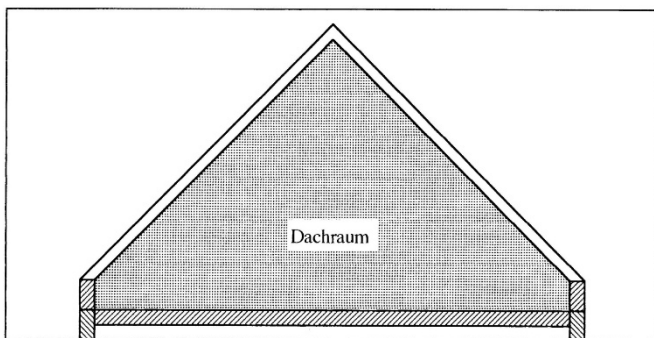
Danach ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht mehr zulässig. Die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem "D" zu verbinden, das nur nach der sehr spärlichen Begründung zum Ursprungsbebauungsplan für Dachgeschoss stehen 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.¹²

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

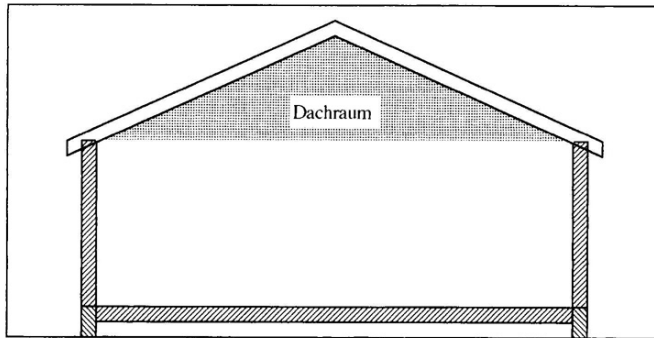


¹¹ § 2 Abs. 6 BbgBO

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.

- ¹² 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.

KENNZEICHNUNGEN

INSBESONDERE VON FLÄCHEN MIT ERHEBLICHEN BODENBELASTUNGEN

Weitgehend für den im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" gelegenen Teil des Flurstückes 695 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee ist in dem bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) des Landkreises Teltow-Fläming geführten Altlastenkataster ein Altstandort "Deponie Mellensee / Alter Sportplatz" mit der ALKAT-Nr. 0348721092 erfasst.

§ 9 Abs. 5 BauGB bestimmt, dass im Bebauungsplan gekennzeichnet werden sollen:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" gelegene und von den Darstellungen des Altlastenkatasters betroffene Teil des Flurstückes 695 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee wird in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans als ein mit der ALKAT-Nr. 0348721092 erfasster Altstandort "Deponie Mellensee / Alter Sportplatz" gekennzeichnet. Nähere Informationen hierzu sind im TEIL II UMWELTINFORMATIONEN und dort in den Kapiteln 2.a.3 "Schutzgut Boden" und 2.b.3 "Schutzgut Boden" sowie im TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" dieser Begründung aufgenommen worden.

Über die im abschließenden Katalog des § 9 Abs. 5 BauGB genannten Fälle hinaus sind keine weiteren Kennzeichnungen im Bebauungsplan möglich. Sonstige planungsrelevante Sachverhalte ohne Festsetzungsinhalt können nur als nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen

auf anderen Rechtsgrundlagen oder als sonstige Hinweise oder Vermerke in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

Kennzeichnungen unterliegen als solche nicht der Abwägung. Wenn also ein Grundstückseigentümer anregt, auf die Kennzeichnung einer Bodenverunreinigung zu verzichten, etwa weil er dadurch Auswirkungen auf den Wert seines Grundstücks befürchtet, kann die Gemeinde auf die Verpflichtung zur Kennzeichnung verweisen. Auf der anderen Seite sind die Inhalte der Kennzeichnungen, d.h. die potenziellen Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit, auf die hingewiesen wird, zwingend in die Abwägung einzustellen. ...

... In der Praxis hat die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die größte Bedeutung. Dabei ist die Kennzeichnungspflicht nicht auf Altlastenflächen beschränkt, da erhebliche Bodenbelastungen auch auf ausgeübte Nutzungen zurückgehen können.¹³

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 BODENFUNDEN

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

¹³ Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, 1. Neuauflage Januar 2020, Kapitel C 2 "KENNZEICHNUNGEN, INSBESONDERE VON FLÄCHEN MIT ERHEBLICHEN BODENBELASTUNGEN"

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.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

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 Pflegeschritte 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 Entwicklungsgebietes 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.

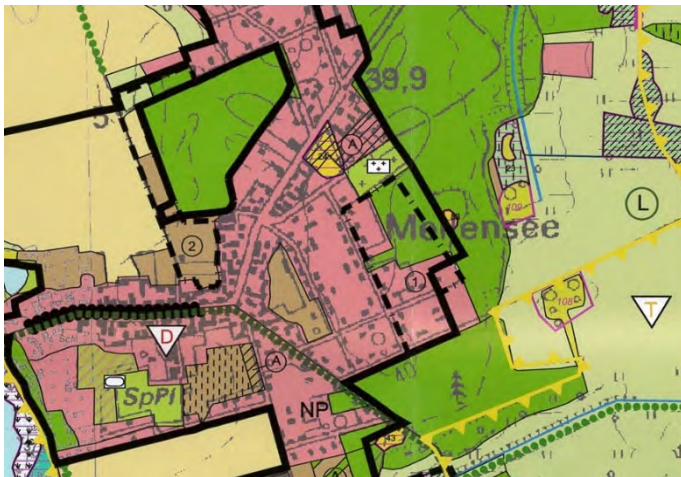


Abb. 14

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 Biototypen / Wald

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.

Biototypen 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 geschaffene 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.

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
- und nach Mitteilung der Unteren Forstbehörde auch Mooreinzugsgebiet

Nach Mitteilung der Oberförsterei Wünsdorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg überplant der Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" auch mit seiner 1. Änderung, Waldfläche i.S. des § 2 LWaldG1. Hiernach soll Fläche mit der Nutzungsart Wald in Fläche für Wohnbebauung bzw. Verkehrsfläche umgewandelt werden.

Nach überschläglicher Abgrenzung der Unteren Forstbehörde betrifft das für die noch nicht im Ursprungsbebauungsplanverfahren Nr. 1 "Alter Sportplatz" forstrechtliche qualifizierte Änderung der Nutzungsart im Sinne des § 8 LWaldG ca. 16.600 m² große Fläche. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst eine Fläche von ca. 3.979 m², somit ca. 0,4 ha. Diese 0,4 ha wären in der forstrechtlichen Qualifizierung der 1. Planänderung zu betrachten. Damit verbliebe eine restliche ca. 1,26 ha große noch nicht in eine andere Nutzungsart umgewandelte Waldfläche des Ursprungsbebauungsplans. Die Untere Forstbehörde ist davon ausgegangen, auch diese verbleibende Fläche mit der forstrechtlichen Qualifizierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu verbinden.

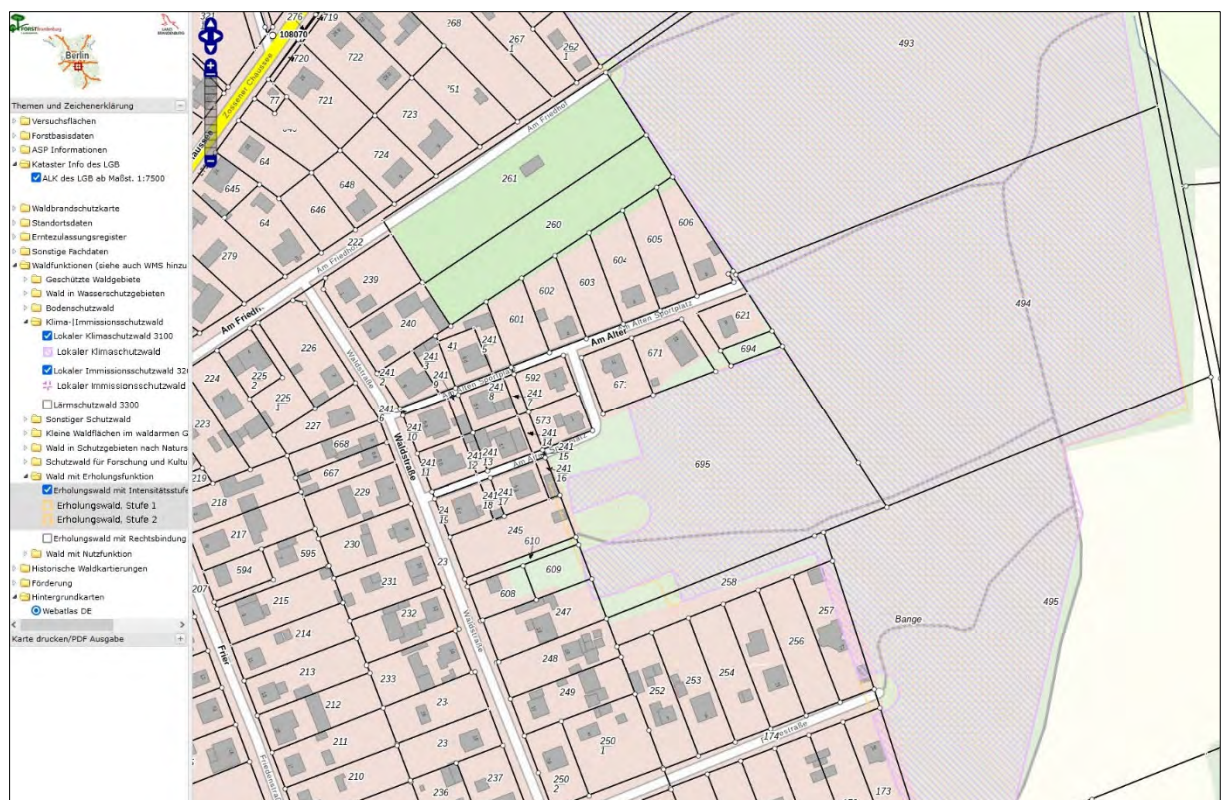


Abb. 15 Auszug aus dem Geodatenportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg am 09.07.2021 mit Darstellung der den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" berührenden Waldfunktionen

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

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

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 (-)
Plangebiet / Geltungsbereich	0,4 ha	0,0 ha
1. Siedlungsraum	0,4 ha	0,0 ha
Bruttobauflächen	0,4 ha	0,0 ha
Wohnbauflächen	0,4 ha	0,0 ha
Gemischte Bauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonstige Flächen	0,0 ha	0,0 ha
2. Freiraum	0,0 ha	0,0 ha
Außenbereich		

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

Baugebietsflächen: allgemeines Wohngebiet	3.274,5 m²	82,3 %
Straßenverkehrsfläche	703,5 m²	17,7 %
Summe der einzelnen Flächen	gerundet 3.978,0 m²	100 %

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) ¹⁴ 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

¹⁴ Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

- **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 Planungsgebiet anlehmige Böden, grundwasserbeeinflusste Sandböden (Braunerden, Sandgleyböden) dar, mit einem mittleren Ertrags-, Regelungs- und Lebensraumpotential.

Die Topographie des Plangebietes kann als relativ eben bezeichnet werden.

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.

Das Grundstück Gemarkung Mellensee, Flur 2, Flurstück 695 ist im Altlastenkataster als Altstandort "Deponie Mellensee / Alter Sportplatz" mit der ALKAT-Nr. 0348721092 erfasst. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Abbaugelände von Sand und Kies genutzt, die Verfüllung der dabei entstandenen Restlöcher erfolgte mit Hausmüll. Die Ablagerungsfläche beläuft sich auf ca. 4.500 m². Das abgelagerte Volumen wurde auf 7.500 m³ geschätzt. Der UABB liegt eine "Gefährdungsabschätzung für den Bereich Mellensee - Alter Sportplatz" vom 22. Juni 1994 vor. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von dem im Bereich von ehemaligen kleinen Kiesgruben abgelagerten Hausmüll offensichtlich keine Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser, Boden und Luft ausgeht. Die Untersuchung zielte auf eine Einschätzung der Gefahrenlage der ehemaligen Deponie ab, nicht auf eine mögliche Wohnbebauung.

In der Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) zum Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" vom 01. Juli 1994 wurde der damaligen Gemeinde Mellensee mitgeteilt, dass für die beabsichtigte Wohnbebauung eine vorbeugende Sanierung der Deponie stattfinden muss. Die Müllablagerungen sollten beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Die entstandene Sohle sollte auf die entsprechenden Parameter (damals Brandenburger Liste) untersucht und die Ergebnisse der UABB vorgelegt werden. Die bei weiteren Erschließungsarbeiten lokal festgestellten Müllablagerungen sollten ebenfalls beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Arbeiten mussten unter ständiger Kontrolle eines Ingenieurbüros durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom 28. Mai 1998 wurde der Gemeinde Am Mellensee mitgeteilt, dass bei einer Vor-Ort-Kontrolle festgestellt wurde, dass die Altablagerung "Alter Sportplatz" teilweise beseitigt und übersandet wurde. Allerdings lagerten noch diverse Schrottteile und Aschereste als Haufwerke vor Ort.

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 Geltungsbereiches 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.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden eventuell vorbelastet sind, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt 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 Planungsraumes.

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 ¹⁵ 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 Spätfrösten 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.

¹⁵ 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)¹⁶ und¹⁷ 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).

¹⁶ 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

¹⁷ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.



Abb. 16 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** ¹⁸ abzuleiten.

¹⁸ 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 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.**

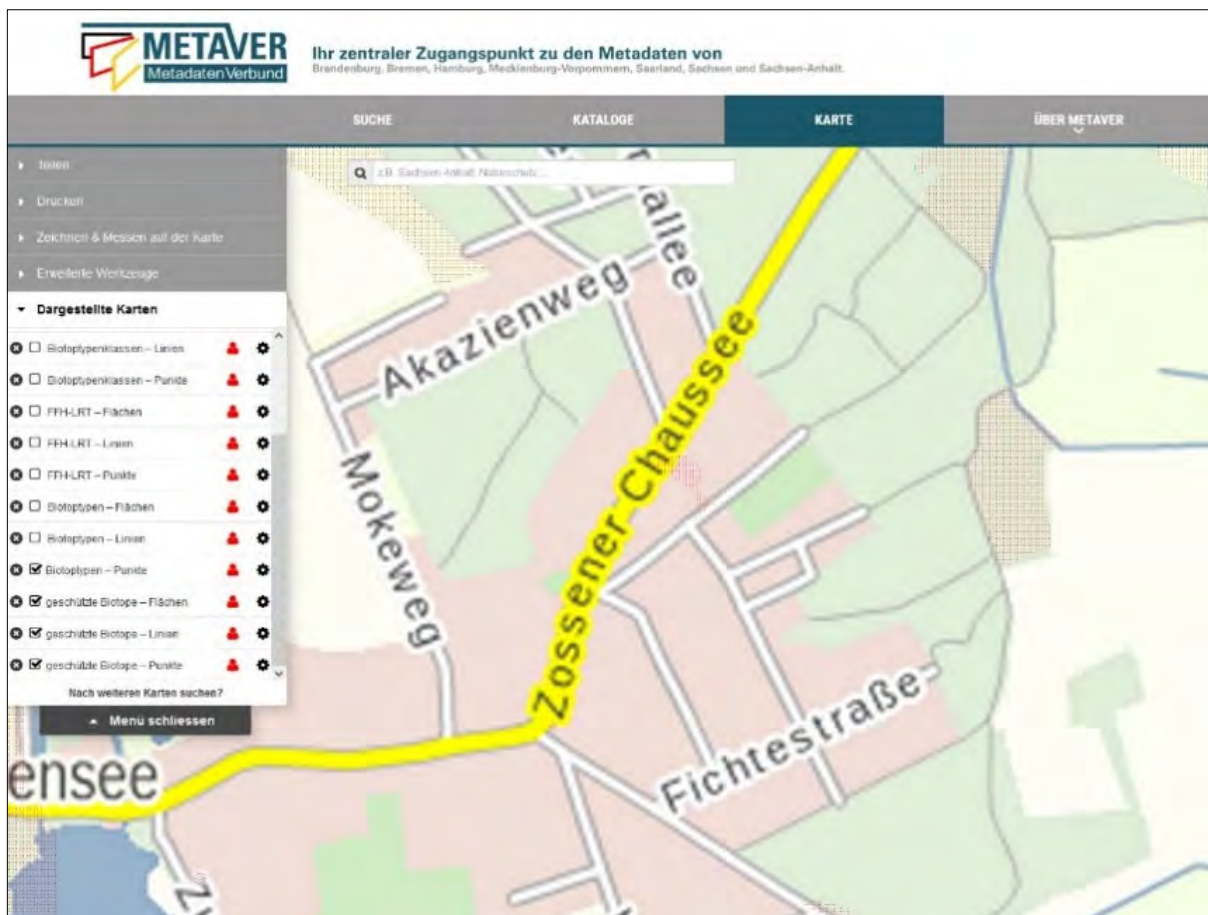


Abb. 17 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Metadatenverbundes METAVER am 08.07.2021, geschützte Biotope

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 / Wald

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz", auch in dem räumlichen Geltungsbereich seiner 1. Änderung, hat erhebliche Auswirkungen auf den Biototyp 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 m² 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 m² Anrechnung.

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

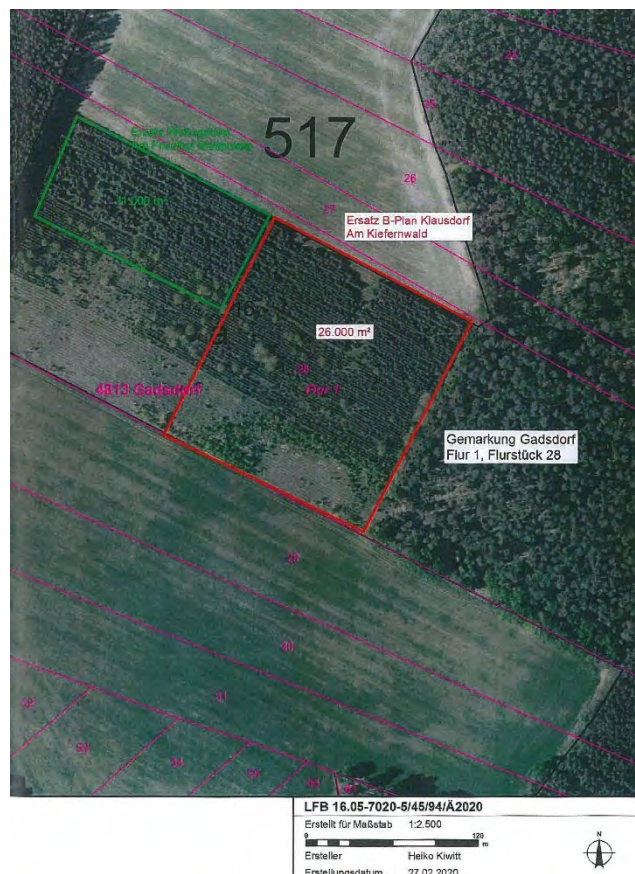


Abb. 18 Anlage zum Änderungsbescheid vom 27.02.2020

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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" wird auch mit seiner 1. Änderung, Waldfläche i.S. des § 2 LWaldG überplant. Hiernach soll Fläche mit der Nutzungsart Wald in Fläche für Wohnbebauung bzw. Verkehrsfläche umgewandelt werden. Nach überschläglicher Abgrenzung der Unteren Forstbehörde betrifft das für die noch nicht im Ursprungsbebauungsplanverfahren Nr. 1 "Alter Sportplatz" forstrechtliche qualifizierte Änderung der Nutzungsart im Sinne des § 8 LWaldG ca. 16.600 m² große Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst eine Fläche von ca. 3.979 m², somit ca. 0,4 ha. Diese 0,4 ha wären in der

forstrechtlichen Qualifizierung der 1. Planänderung zu betrachten. Damit verbliebe eine restliche ca. 1,26 ha große noch nicht in eine andere Nutzungsart umgewandelte Waldfläche des Ursprungsbebauungsplans. Die Untere Forstbehörde ist davon ausgegangen, auch diese verbleibende Fläche mit der forstrechtlichen Qualifizierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu verbinden.

Die Umsetzung der im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans dargestellten Festsetzung, erfordert eine Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) i.S. von § 8 LWaldG. Bei einer forstrechtlichen Qualifizierung des B-Planes nach § 8 (2) Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. Diese forstrechtliche Qualifizierung erreicht der Ursprungsbebauungsplan und auch seine 1. Änderung aktuell noch nicht. Um eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans mit vorliegender Änderung für das Gesamtplangebiet zu erreichen, ist

1. Eine flurstückscharfe Ermittlung der überplanten Waldfläche erforderlich.
2. Kompensationsmaßnahmen (Erstaufforstungsfläche und ggf. Waldumbaufläche für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang (flurstücksgenau) geregelt. Der Kompensationsumfang ergibt sich neben dem Grundsatz Walderhalt nach § 1 LWaldG, vorliegend auf Grundlage folgender kartierter Waldfunktionen wie folgt:

Walderhalt gemäß § 1 LWaldG Faktor 1
3100 (Klimaschutzwald) Faktor 1
7400 (Mooreinzugsgebiet) Faktor 1
8102 (Erholungswald) Faktor 0,75

Hiernach ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von insgesamt 1 : 3,75. Dieses bedeutet bezogen auf die grobe Flächenabgrenzung von 16.600 m² überplanter Waldfläche, ein Bedarf an 16.600 m² Estaufforstungsfläche (Neuanlage von Wald) und 56.748 m² ökologischer Waldumbau (bei einer Kombination von Estaufforstung und Waldumbau). Alternativ bei Kompensation mit reiner Estaufforstung, sind 62.250 m² neu aufzuforsten.

3. Für die Kompensationsmaßnahmen sind Maßnahmenbeschreibungen / Pflanzpläne mit der Oberförsterei Wünsdorf abzustimmen. Es ist eine Fristsetzung zur Durchführung festzusetzen und Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen zu regeln.
4. Die Flächenverfügbarkeit ist durch unwiderrufliche (vertragliche) Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Erreicht der B-Plan die forstrechtliche Qualifizierung nicht oder ist dieses nicht beabsichtigt, so muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Erschließungsfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden.

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.

Im nordöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" und dort östlich des Flurstückes 245, Flur 2 in der Gemarkung Mellensee sind die von der UABB benannten Haufwerke noch vorhanden.

Der "Gefährdungsabschätzung für den Bereich Mellensee Alter Sportplatz, Landkreis Teltow-Fläming, Akt.Z.2/0194" vom 22.06.1994 der Gesellschaft für Hydrogeologie & Altlastenerkundung mbH zu Folge wurden zur Abschätzung der von dem Bereich "Alter Sportplatz" ausgehenden Gefährdung 4 Grundwassermessstellen installiert und an einem Stichtag beprobt. Die hierbei gewonnenen Wasserproben waren auf die Gehalte an Schwermetallen, Nitrat, Nitrit, Chlorid, Phosphat, Bor, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTXE-Aromaten), Phenol, Cyaniden sowie auf die Summe an adsorbierbaren Organohalogenen (AOX) und den chemischen Sauerstoffbedarf (CSB) zu untersuchen.

In dem Bereich des geplanten Spielplatzes, der im Nordosten an den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" anschließt, waren zudem in einer Bodenprobe aus dem oberflächennahen Bereich die Gehalte an extrahierbaren organisch gebundenen Halogenen (EOX) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu ermitteln.

Zusätzlich waren evtl. Ausgasungen von deponiespezifischen Substanzen durch eine rasterförmige Messung der bodennahen Luft mittels Photoionisationsdetektor (PID-Summensignal) zu erfassen.

Die im Altlastenkataster als Altstandort "Deponie Mellensee / Alter Sportplatz" mit der ALKAT-Nr. 0348721092 erfasste Fläche im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Spielplatz" liegt gemäß der Anlage 2 der Gefährdungsabschätzung im Bereiches C der geomagnetischen Kartierung.

Die magnetische Kartierung weist am westlichen Rand einige Anomalien auf, die zusammengefasst als Teilfläche C bezeichnet werden. Da dort eine nur von hohem Gras bewachsene Lichtung vorliegt, lag die Vermutung nahe, dass es sich hierbei um eine überwachsene Ablagerungsfläche handelt. Die am westlichen Rand dieses Bereiches gelegenen Bohrungen B 1 und PS 4/90 zeigen solche anthropogene Ablagerungen (vornehmlich Bauschutt) bis -1,0 mGOK, die weiter östlich gelegene RKS 2 nur noch bis -0,2 mGOK.

Im Ergebnis der vorgenommenen Bodenluftuntersuchungen wurden am 21.06.1994 auf dem als Ablagerungsfläche identifiziertem Bereich bei sonnig warmem und windstillem Wetter auf einem Raster von 20x20 m² Bodenluftmessungen durchgeführt. Alle anderen Messungen lagen bei 0,0-0,2 ppm. Deponieausgasungen weisen i.d.R. Konzentrationen von mindestens 70 ppm auf. Ein Austritt von ionisierbaren Gasen kann daher völlig ausgeschlossen werden.

Die chemische Analytik der Grundwasserproben wurde in der Zeit zwischen 10.06. und 22.06.94 im Institut Fresenius nach den geltenden DIN-Vorschriften durchgeführt.

Für die Beurteilung der Analyseergebnisse wurde die Brandenburgische Liste (Stand Frühjahr 1993) herangezogen. Als Bewertungsgrundlage gilt hier Kategorie II (oberer Prüfwert).

Die Gefährdungsabschätzung fasst zusammen, dass von dem im Bereich von ehemaligen kleinen Kiesgruben abgelagerten Hausmüll offensichtlich keine Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser, Boden und Luft ausgeht. Die festgestellten Belastungen des Grundwassers sind nahezu ausschließlich auf Einträge im Oberstrom des Geländes zurückzuführen.

Zur Klärung der Herkunft und zum Schutz der Bevölkerung sollten die Hauswasseranlagen der Ortschaft Mellensee einer Analytik auf die Gehalte an NO₂, NO₃, Bor und AOX unterzogen werden.

Die bei weit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 "Alter Sportplatz" befindlichen Bohrungen B 2 und B 3 nachgewiesenen erhöhten Konzentrationen an MKW und Kupfer sind wahrscheinlich auf einen Eintrag in unmittelbarer Nähe der Pegel zurückzuführen, von einer großen Ausbreitung dieser Schadstoffe ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszugehen.

Das Gesamtvolumen des in den früheren Sandgruben abgelagerten Mülls wird auf ca. 6.500 m³ geschätzt, dass der Auffüllung westlich der Planstraße B auf max. 1.000 m³.

Nach der Beräumung dieser Bereiche sowie dem Absammeln des flächig verteilten Mülls steht einer Bebauung des Geländes nach Einschätzung des Gutachters nichts im Wege.

Vor diesem Hintergrund ist eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" durch die ehemalige Deponie ausgeschlossen. Selbst wenn sich im Zuge der Bebauung des Teils des Flurstücks 695, der in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Alter Sportplatz" einbezogen wurde, noch Abfallreste zeigen sollten, können diese problemlos und vor allen technisch und wirtschaftlich beseitigt werden. Dementsprechend geht die Gemeinde im Rahmen der Abwägung davon aus, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Umwelt- und Gesundheitsbelange der von der UABB genannten Art nicht berührt werden.

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"> Verringerung des Versiegelungsgrades der Pkw-Stellflächen durch Rasengittersteine Fußwege mit wassergebundener Decke 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenverbesserung durch Beseitigung der Müllablagerung mit ca. 21.000 m³ teilweise Wiederverwendung des Oberbodens 		vollständiger Ausgleich für versiegelte Flächen prinzipiell nicht möglich
Schadstoffeinträge durch Verkehr bau- und betriebsbedingt	gering - mittel	gering	<ul style="list-style-type: none"> sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Bauphase keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und mineralischer Düngung in öffentl. Grünflächen 			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"> Versickerungsfähigkeit bei Pkw-Stellflächen und Fußwegen bleibt erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> Niederschlagswasser von Dächern der Wohnhäuser wird im Grundstück versickert 		Grundwasserneubildung wird nur geringfügig reduziert,
bau- und betriebsbedingte Versickerung von Schadstoffen	geringfügig	gering	<ul style="list-style-type: none"> sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Bauphase keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und mineralischer Düngung in öffentl. Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> vermindertes Risiko für Schadstoffeinträge durch Beseitigung der Müllablagerung 		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"> Belassen übernahmefähiger Gehölze Einschränkung der Versiegelung (Stellflächen und Fußwege) 	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung von Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Ersatzpflanzung für beseitigte Gehölze 	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"> Verwendung schadstoffarmer Heizsysteme (Gas) 	<ul style="list-style-type: none"> Gehölz-anpflanzung an Straßen und auf Grundstücken (Filterwirkung) 		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 ² Kiefernforst, 7000 m ² Vorwald	mittel, da keine gefährdeten Arten und Biotope betroffen sind	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von möglichst vielen Bäumen auf ehemaligen Waldgrundstücken sowie deren Schutz in der Bauphase • Erhalt eines Waldstreifens am Friedhof mit 2640 m² Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Anpflanzen von ca. 70 Laubbäumen und Sträuchern entlang der Planstraßen als Ausgleich für die Beseitigung von Waldbäumen • Unterbau des Kiefernbestandes am Friedhof mit Buche und Linde als Ausgleich für den Verlust des Vorwaldes • Anpflanzung von Sträuchern auf dem Spielplatz 	Ersatzaufforstung für beseitigten Kiefernforst außerhalb des Plangebietes gemäß §8 WaldG	Veränderung des Artenspektrums

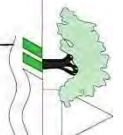


Tabelle 6: Bilanzierung Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Einwirkungen	Ausmaß	Beeinträchtigung	Vermeidung	Ausgleich	verbleibende Wirkungen
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"> • Erhalt von Bäumen auf den Grundstücken • Erhalt eines Waldstreifens am Friedhof 		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**.

Die Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU) hat den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22. Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (AVV Baulärm, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Die baubedingten Ausführungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich eingeschätzt. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Änderung der inneren Erschließung (Verschiebung Planstraße A) und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht erkennbar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" wird auch mit seiner 1. Änderung, Waldfläche i.S. des § 2 LWaldG überplant. Hiernach soll Fläche mit der Nutzungsart Wald in Fläche für Wohnbebauung bzw. Verkehrsfläche umgewandelt werden. Nach überschläglicher Abgrenzung der Unteren Forstbehörde betrifft das für die noch nicht im Ursprungsbebauungsplanverfahren Nr. 1 "Alter Sportplatz" forstrechtliche qualifizierte Änderung der Nutzungsart im Sinne des § 8 LWaldG ca. 16.600 m² große Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst eine Fläche von ca. 3.979 m², somit ca. 0,4 ha. Diese 0,4 ha wären in der forstrechtlichen Qualifizierung der 1. Planänderung zu betrachten. Damit verbliebe eine restliche ca. 1,26 ha große noch nicht in eine andere Nutzungsart umgewandelte Waldfläche des Ursprungsbebauungsplans. Die Untere Forstbehörde ist davon ausgegangen, auch diese verbleibende Fläche mit der forstrechtlichen Qualifizierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu verbinden.

Die Umsetzung der im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans dargestellten Festsetzung, erfordert eine Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) i.S. von § 8 LWaldG. Bei einer forstrechtlichen Qualifizierung des B-Planes nach § 8 (2) Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. Diese forstrechtliche Qualifizierung erreicht der Ursprungsbebauungsplan und auch seine 1. Änderung aktuell noch nicht. Um eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans mit vorliegender Änderung für das Gesamtplangebiet zu erreichen, ist

1. Eine flurstückscharfe Ermittlung der überplanten Waldfläche erforderlich.
2. Kompensationsmaßnahmen (Erstaufforstungsfläche und ggf. Waldumbaupläne für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang (flurstücksgenau) geregelt. Der Kompensationsumfang ergibt sich neben dem Grundsatz Walderhalt nach § 1 LWaldG, vorliegend auf Grundlage folgender kartierter Waldfunktionen wie folgt:

Walderhalt gemäß § 1 LWaldG Faktor 1

3100 (Klimaschutzwald) Faktor 1

7400 (Mooreinzugsgebiet) Faktor 1

8102 (Erholungswald) Faktor 0,75

Hiernach ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von insgesamt 1 : 3,75. Dieses bedeutet bezogen auf die grobe Flächenabgrenzung von 16.600 m² überplanter Waldfläche, ein Bedarf an 16.600 m² Estaufforstungsfläche (Neuanlage von Wald) und 56.748 m² ökologischer Waldumbau (bei einer Kombination von Estaufforstung und Waldumbau). Alternativ bei Kompensation mit reiner Estaufforstung, sind 62.250 m² neu aufzuforsten.

3. Für die Kompensationsmaßnahmen sind Maßnahmenbeschreibungen / Pflanzpläne mit der Oberförsterei Wünsdorf abzustimmen. Es ist eine Fristsetzung zur Durchführung festzusetzen und Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen zu regeln.
4. Die Flächenverfügbarkeit ist durch unwiderrufliche (vertragliche) Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" die forstrechtliche Qualifizierung nicht erreicht, dieses auch nicht beabsichtigt ist, muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Erschließungsfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden.

Artenschutz

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass der Bebauungsplan, dessen teilweise Änderung Gegenstand des Verfahrens ist, aus dem Jahre 1996 stammt und dementsprechend keine auf die heutigen artenschutzrechtlichen Regelungen bezogene Abwägung enthält. Eine solche ist allerdings auch heute nicht erforderlich, weil die Behörde ebenfalls darauf hinweist, dass die Zugriffsverbote unabhängig vom Planungsverfahren direkt gegen jedermann gelten und dementsprechend beim weiteren Vollzug des Bebauungsplans jeweils zu beachten sind.

Die Behörde empfiehlt gleichwohl, "absehbare Konflikte mit den Zugriffsverboten des Artenschutzes zu beleuchten und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung abzuleiten, um zu verhindern, dass Verbote später auf der Vorhabenebene zu schwer kalkulierbaren Problemen führen."

Die Gemeinde kann im Rahmen der Abwägung entscheiden, dieser Empfehlung nicht zu folgen. Dies liegt hier nahe, weil im vorliegenden Fall die Gefahr, die die untere Naturschutzbehörde sieht, nämlich, dass eine Situation entsteht, in der einzelne private Bauherr mit Problemen des Artenschutzes konfrontiert werden, die sie nicht überschauen können und die ihr Bauvorhaben im schlechtesten Fall existenzbedrohend verzögern könnten, nicht ersichtlich ist.

Die mit der Waldumwandlung im Zusammenhang stehenden artenschutzrechtlichen Fragen werden auf die Ebene der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg verlagert. Von dem oder den dann antragstellenden vom Vorhabenträger/n erfolgt mit einem Fachplanungsbüro die Prüfung des Vorliegens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Bei einer forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" die forstrechtliche Qualifizierung nicht erreicht, dieses auch nicht beabsichtigt ist, muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Erschließungsfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden.

Alle übrigen im Bereich des Bebauungsplans ggf. zu beachtenden Zugriffsverbote werden im Baugenehmigungsverfahren beachtet. Im Bereich des 1. Änderungsbebauungsplans sind solche Probleme darüber hinaus nach Durchführung der Waldumwandlung nicht zu erwarten.

Bodenschutz

Im nordöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" und dort östlich des Flurstückes 245, Flur 2 in der Gemarkung Mellensee sind die von der UABB benannten Haufwerke noch vorhanden.

Die "Gefährdungsabschätzung für den Bereich Mellensee Alter Sportplatz, Landkreis Teltow-Fläming, Akt.Z.2/0194" vom 22.06.1994 der Gesellschaft für Hydrogeologie & Altlastenerkundung mbH fasst zusammen, dass von dem im Bereich von ehemaligen kleinen Kiesgruben abgelagerten Hausmüll offensichtlich keine Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser, Boden und Luft ausgeht. Die festgestellten Belastungen des Grundwassers sind nahezu ausschließlich auf Einträge im Oberstrom des Geländes zurückzuführen.

Zur Klärung der Herkunft und zum Schutz der Bevölkerung sollten die Hauswasseranlagen der Ortschaft Mellensee einer Analytik auf die Gehalte an NO₂, NO₃, Bor und AOX unterzogen werden.

Die bei weit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 "Alter Sportplatz" befindlichen Bohrungen B 2 und B 3 nachgewiesenen erhöhten Konzentrationen an MKW und Kupfer sind wahrscheinlich auf einen Eintrag in unmittelbarer Nähe der Pegel zurückzuführen, von einer großen Ausbreitung dieser Schadstoffe ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszugehen.

Das Gesamtvolumen des in den früheren Sandgruben abgelagerten Mülls wird auf ca. 6.500 m³ geschätzt, dass der Auffüllung westlich der Planstraße B auf max. 1.000 m³.

Nach der Beräumung dieser Bereiche sowie dem Absammeln des flächig verteilten Mülls steht einer Bebauung des Geländes nach Einschätzung des Gutachters nichts im Wege.

Vor diesem Hintergrund ist eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" durch die ehemalige Deponie ausgeschlossen.

Selbst wenn sich im Zuge der Bebauung des Teils des Flurstücks 695, der in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Alter Sportplatz" einbezogen wurde, noch Abfallreste zeigen sollten, können diese problemlos und vor allen technisch und wirtschaftlich beseitigt werden. Dementsprechend geht die Gemeinde im Rahmen der Abwägung davon aus, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Umwelt- und Gesundheitsbelange der von der UABB genannten Art nicht berührt werden.

Hinsichtlich der **Kampfmittelfreiheit des Plangebietes** ist bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Siehe auch "Hinweise ohne Normencharakter".

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

Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Annahme der Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB), dass die für die innere Erschließung herzustellenden trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen gleichfalls mit der Straßenverkehrsfläche verschoben werden und somit zukünftig innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen angeordnet werden, ist eine folgerichtige Auswirkung der Planänderung auf die technische Infrastruktur.

Auf Grund der langen Laufzeit zur vollständigen Umsetzung des B-Plans Nr. 1 "Alter Sportplatz" sind von der DNWAB vorsorglich folgende ergänzende bzw. aktualisierende Anmerkungen / Hinweise gegeben worden:

- Für die erforderlich werdende innere Erschließung bzw. für die Änderung / Erweiterung vorhandener Anlagen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des vorhandenen Anlagenbestandes, des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand vom Vorhabenträger aufzustellen und mit dem Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) rechtzeitig abzustimmen.

Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem KMS vertraglich zu regeln. Bzgl. der Erschließungsplanung bzw. der vorbereitenden Abstimmungen zum Erschließungsvertrag hat sich der Vorhabenträger direkt und ausschließlich mit dem KMS abzustimmen.

- Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zum Innenbereich gehörten und noch nicht beschieden wurden, werden gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig.
- Das am südlichen Randbereich des Plangebietes gelegene Wochenendgrundstück Waldstraße Nr. 11 ist bereits über einen TW-Hausanschluss (mit WZ-Schacht) an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS angeschlossen. Lage, Material und Dimension der Hausanschlussleitung sind der Abbildung 11 dieser Begründung zu entnehmen. In der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob der bereits für das o. g. Grundstück bestehende Hausanschluss Trinkwasser in seiner Dimension ausreichend und in seiner Lage zu ändern ist bzw. in ihrem Bestand zu erweitern ist.

In Abhängigkeit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind vorhandene nicht mehr genutzte Hausanschlüsse zurückzubauen.

Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden. Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung.

Ein entsprechender SW-Hausanschluss besteht derzeit nicht - die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlamm (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).

Mit Errichtung einer Wohnbebauung auf vorgenanntem Grundstück ist ein Anschluss an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS in der Waldstraße bzw. an die herzustellenden schmutzwassertechnischen Anlagen in der Planstraße A zu realisieren. Bzgl. der Herstellung des SW-Hausanschlusses gelten die oben genannten Aussagen sinngemäß.

- Der Anlagenbestand ist im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, insbesondere bei der Herstellung oder Änderung von Verkehrsflächen, Zufahrten o. ä., hinreichend zu beachten - d. h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Sechstabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.

Bau- sowie Baunebenkosten ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Kosten für Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen haben sich die Vorhabenträger ausschließlich mit dem KMS abzustimmen.

- Entsprechend der beabsichtigten Festsetzungen sind in der Planstraße A straßenbegleitend Baumpflanzungen vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang ist in der weitergehenden Planung zu berücksichtigen, dass die erforderlichen Abstände und Schutzstreifenbreiten zwischen der geplanten Baumreihe und den noch zu errichtenden trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen gemäß Technischen Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) , "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162 einzuhalten sind sowie Baumpflanzungen nicht auf der Trasse zukünftiger zentraler öffentlicher Trink- und Schmutzwasseranlagen vorgenommen werden dürfen.

- Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 sind grundsätzlich die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung.

Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" beitragen.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können - die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall "Löschwasserversorgung".

Seitens des KMS sind innerhalb des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" sowie in unmittelbarer Umgebung zum B-Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant. Gleiches gilt sinngemäß für den noch nicht umgesetzten östlichen Teilbereich.

Zufahrtsanforderungen der Abfallentsorgung des Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV)

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen. Im Speziellen können Straßen grundsätzlich nur befahren werden, wenn bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m gewährleistet und sie so befestigt sind, dass sie von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft benutzt werden können. In den Kurven ist darauf zu achten, dass die Schleppkurven für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern geeignet sind. Sackgassen werden nur befahren, wenn eine Wendeanlage für diese Entsorgungsfahrzeuge vorhanden ist und diese nicht durch haltende oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.

Anlagen der Elektroversorgung

In der Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" befinden sich Niederspannungsleitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von den Leitungen bzw. Anlagen der E.DIS Netz GmbH erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind, zu stellen. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze der E.DIS Netz GmbH entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen die vorhandenen Leitungstrassen der E.DIS GmbH berücksichtigt und gesichert werden.

Zur weiteren Beurteilung benötigt die E.DIS Netz GmbH rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf

Nach Antragstellung unterbreitet die E.DIS Netz GmbH jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an ihr Versorgungsnetz.

Die im "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" der E.DIS Netz GmbH enthaltenen allgemeinen Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind bei der weiteren Objektplanung zu berücksichtigen.

Anlagen der Gasversorgung

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE Netz GmbH, so auch in der Waldstraße Gas-Netzanlagen (110 PE 1993). Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. In diesem Fall sind Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit einzuplanen.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH ist in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Die Netze der EWE Netz GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE Netz GmbH bittet sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage ihrer zu berücksichtigenden Anlagen über ihre Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>
zu informieren.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen baut die EWE Netz GmbH ihre elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Anfragen und Mitteilungen sind zukünftig an das Postfach info@ewe-netz.de zu senden.

Anlagen der Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die aus den der Stellungnahme beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Mit der Durchführung und Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" sind keine externen Planungskosten verbunden. Diese werden vom Vorhabenträger getragen.

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 die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsanlage.

5.3 Grunderwerb

Infolge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist ein Grunderwerb durch die Gemeinde 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) ¹⁹ und ²⁰ 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).

¹⁹ 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

²⁰ 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**²¹ 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

²¹ 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. 3 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.

3 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung

3.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Alter Sportplatz" in der Fassung vom 16.08.2021, geändert nachdem Bauausschuss am 30.09.2021 fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), seiner Begründung wurde für den Zeitraum vom 06. Dezember 2021 bis einschließlich 14. Januar 2022 öffentlich bekanntgemacht und begonnen.

Auf Grund einer im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee Nr. 11/2021 vom 27.11.2021 enthaltenen grafischen Ungenauigkeit im Ausschnitt mit dem Liegenschaftskataster ist die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" im Ortsteil Mellensee der Gemeinde Am Mellensee gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erneut bekannt gemacht worden.

Somit fand die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Alter Sportplatz" in der Fassung vom 16.08.2021, geändert nachdem Bauausschuss am 30.09.2021 fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), seiner Begründung in der Zeit vom 27. Dezember 2021 bis einschließlich 31. Januar 2022 statt.

Nach § 3 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) kann die öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt werden.

Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, konnten während des o. g. Zeitraums unter www.gemeinde-am-mellensee.de (Bürger / Bürgerbeteiligung) bzw. im Portal zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg unter <https://www.uvp-verbund.de/bb> von jedermann eingesehen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot konnten die Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung Am Mellensee, Zossener Straße 21c in 15838 Am Mellensee, Ortsteil Klausdorf nach

Anmeldung eingesehen werden. Die Möglichkeit der Einsichtnahme, der konkreten räumlichen Bedingungen und etwaigen persönlichen Rücksprachen für die öffentliche Auslegung des vorliegenden Plans waren abhängig vom weiteren Verlauf der Pandemie und der Infektionszahlen. Die Einzelheiten konnten auf Nachfrage telefonisch oder per Mail abgefragt werden.

Abhängig von der Infektionslage in der Gemeinde Am Mellensee galten auch für eine Einsichtnahme vor Ort bestimmte Regelungen für den Aufenthalt im öffentlichen Raum und für das Betreten von Verwaltungsgebäuden (Hygiene- und Abstandsregelungen, Tragepflichten eines Mund-Nasen-Schutzes). Dazu zählen die Maßgaben der geltenden SARS-CoV-2-Eindämmungsverordnung des Landes Brandenburg sowie geltende Allgemeinverfügungen der Gemeinde Am Mellensee.

Es wurde aber darum gebeten, die Möglichkeit der Einsichtnahme über das Internet auf der Seite der Gemeinde Am Mellensee oder der Seite des Landesportals (siehe oben) zu nutzen und von einem persönlichen Besuch abzusehen. Nachfragen sind auch telefonisch und per E-Mail möglich.

Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift oder unter der E-Mailadresse sekretariat@mellensee.de vorgebracht werden.

Es wurde darum gebeten, Stellungnahmen ausschließlich auf dem schriftlichen Weg postalisch (Postanschrift der Gemeinde Am Mellensee ist Zossener Straße 21 c in 15838 Am Mellensee) oder per E-Mail (sekretariat@mellensee.de) oder per Telefax (033703 / 95969) einzureichen.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben, auch keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

3.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans

Gemäß § 4a (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung) Abs. 4 BauGB können die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet eingesehen werden können, eingeholt werden; die Mitteilung kann elektronisch übermittelt werden.

In den Fällen der Einholung der Stellungnahmen durch Mitteilung der Internetadresse hat die Gemeinde der Behörde oder einem sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Verlangen den Entwurf des Bauleitplans und der Begründung in Papierform zu übermitteln; § 4 Absatz 2 Satz 2 BauGB bleibt unberührt, wonach die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben haben. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen darf jedoch 30 Tage nicht unterschreiten. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll Gemeinde diese Frist angemessen verlängern.

Die Nutzung elektronischer Informationstechnologien (siehe § 4a Abs. 4 BauGB) kommt gleichfalls für beide Stufen der Behördenbeteiligung in Betracht.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind

zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Von dieser Regelung des Baugesetzbuches hat die Gemeinde Gebrauch gemacht.

Mit der E-Mail vom 06.12.2021 wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die 4 Nachbargemeinden, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" in der Fassung vom 16.08.2021 / 30.09.2021 (Bauausschuss) aufgefordert. Die für die Abgabe gesetzte Frist war der 14.01.2022.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" in der Fassung vom 16.08.2021 / 30.09.2021 (Bauausschuss) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Am Mellensee stattfindet.

Daraufhin gingen bis zum 17.01.2022 Stellungnahmen von 17 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange inklusive der eingeholten Informationen aus dem BIL-Leitungsauskunftsportal sowie von drei Nachbargemeinden ein.

Keine Stellungnahme gab die **Stadt Zossen** ab.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)** teilt mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Sie teilt auch mit, dass 0 ha auf die EEO (Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf nach Ziel 5.5 LEP HR) angerechnet werden.

Keine Bedenken gegen die Planung haben (bzw. es werden Belange der Behörde, des Trägers öffentlicher Belange der der Nachbargemeinde werden nicht berührt):

- die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming,
- das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe,
- der Landesbetrieb Straßenwesen, Regionalbereich Süd, Dienststätte Wünsdorf,
- der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst,
- der Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte",
- die 50Hertz Transmission GmbH,
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
- die DNS:NET Internet Service GmbH,
- die Stadt Trebbin,
- die Gemeinde Nuthe Urstromtal und
- die Stadt Baruth / Mark

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt mit, dass dem Vorhaben keine Belange der Regionalplanung entgegenstehen.

Im Ergebnis der Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange stellt die **Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU)** beschreibt den Planinhalt, benennt jedoch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung als gewähltes Planänderungsverfahren. Dem wird von der Gemeinde widersprochen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 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 um-weltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Das LfU hat den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Den Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter folgt das LfU. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Die baubedingten Ausführungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich eingeschätzt. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Änderung der inneren Erschließung (Verschiebung Planstraße A) und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht erkennbar. Dem Antragsgegenstand stimmt das LfU zu.

Die **Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 des LfU** teilt, die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend, keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung mit.

Die **Oberförsterei Wünsdorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg** teilt mit, dass der Bebauungsplan auch mit der jetzigen 1. Änderung, Waldfläche i.S. des § 2 LWaldG überplant wird. Hiernach soll Fläche mit der Nutzungsart Wald in Fläche für Wohnbebauung bzw. Verkehrsfläche umgewandelt werden. Nach überschläglicher Abgrenzung der Unteren Forstbehörde betrifft das für die noch nicht im Ursprungsbebauungsplanverfahren Nr. 1 "Alter Sportplatz" forstrechtliche qualifizierte Änderung der Nutzungsart im Sinne des § 8 LWaldG ca. 16.600 m² große Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst eine Fläche von ca. 3.979 m², somit ca. 0,4 ha. Diese 0,4 ha wären in der forstrechtlichen Qualifizierung der 1. Planänderung zu betrachten. Damit verbliebe eine restliche ca. 1,26 ha große noch nicht in eine andere Nutzungsart umgewandelte Waldfläche des Ursprungsbebauungsplans. Die Untere Forstbehörde ist davon ausgegangen, auch diese verbleiben Fläche mit der forstrechtlichen Qualifizierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu verbinden.

Bei einer forstrechtlichen Qualifizierung des B-Planes nach § 8 (2) Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. Diese forstrechtliche Qualifizierung erreicht der B-Plan aktuell noch nicht. Erreicht der Bebauungsplan die forstrechtliche Qualifizierung nicht oder ist dieses nicht beabsichtigt, so muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Erschließungsfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden. Davon macht die Gemeinde Gebrauch.

Die von der **Abteilung Bodendenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM)** mitgeteilten Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälen ist bereits in der Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) mit einem Hinweis auf dem Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufgenommen worden.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dezernat Planung Süd, Dienststätte Wünsdorf**, teilt mit, dass er nach Prüfung der eingereichten Unterlagen dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" grundsätzlich zustimmt. Das Plangebiet wird über Gemeindestraßen erschlossen. Planungen oder Belange von Bundes- oder Landesstraßen werden aus heutiger Sicht nicht berührt.

Der **Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst** hat keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Die **Kreisentwicklung im Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Dezernats IV des Landkreises Teltow-Fläming** hat verschiedene Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung am 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr.1 "Alter Sportplatz" beteiligt. Sie teilt sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit mit, die wie folgt berücksichtigt werden: Der Bezug zum Ursprungsplan kann nicht abschließend geprüft werden. Die Gemeinde Am Mellesee wurde auf diesen Sachverhalt mehrfach hingewiesen bzw. um entsprechende Nachreichung gebeten. Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung ist eine gedruckte Ausfertigung der gescannten Kopie der Ausfertigung des wirksamen Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" der ehemals selbständigen Gemeinde Mellesee mit Schreiben vom 17.01.2022 an den Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, Kreisentwicklung versandt worden. Der Empfang wurde in der 3. Kalenderwoche 2002 von der Kreisverwaltung fernmündlich bestätigt. Eine ergänzende Stellungnahme hat die Kreisentwicklung des LK Teltow-Fläming nicht vorgebracht.

Der Hinweis auf übergeordneten Planungsbindungen mit aktuellem Stand der Regionalplanung ist in der Begründung zur Satzung der 1. Planänderung berücksichtigt worden, nun jedoch mit einem noch aktuelleren Verfahrensstand der Regionalplanung.

Der Anregung, auf dem Planzeichnungsteil der 1. Änderung die aktuell geltenden, relevanten Rechtsgrundlagen zu ergänzen, wird nicht gefolgt. Die Rechtsgrundlagen für den Satzungsbeschluss müssen nicht auf der Planurkunde vermerkt werden, sondern gehören in die jeweilige Beschlussvorlage. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans werden in der Begründung aufgelistet. Die Auflistung beschränkt sich auf diejenigen Rechtsquellen, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt des Bebauungsplans maßgeblich waren. Siehe auch "Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Januar 2020".

Die in der Begründung angeführten Rechtsgrundlagen werden auf ihre Aktualität hin geprüft und soweit erforderlich, ergänzt.

Folgende Ämter des Landkreises Teltow-Fläming haben keine Einwände, keine Bedenken, ...:

- Hauptamt / Sachgebiet Infrastrukturmanagement,
- Ordnungsamt,
- Straßenverkehrsamt,

- Untere Bauaufsichtsbehörde,
- Landwirtschaftsamt, Sachgebiet Agrarstruktur

Die **Untere Denkmalschutzbehörde im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz des LK Teltow-Fläming** teilt mit, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Belange der Bau- oder Bodendenkmalpflege betroffen sind. Die Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung waren bereits auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) in den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans als Hinweis ohne Normencharakter aufgenommen worden.

Die **Untere Naturschutzbehörde im Umweltamt des LK Teltow-Fläming** erklärt sich durch die vorgesehene Planung betroffen. Sie teilt folgende sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage mit.

UNB 1 Insofern der B-Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden sollte, wird darauf hingewiesen, dass der Verzicht auf die Umweltprüfung, Monitoring und zusammenfassende Erklärung nicht von der Notwendigkeit entbindet, 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. Es wäre eine aktuelle Biotopkartierung (nach LUGV 2011) durchzuführen und vorzulegen.

UNB 2 Artenschutz

Der hierzu Grunde liegende rechtskräftige B-Plan stammt aus dem Jahr 1996, sodass die erst seit 2006 einschlägigen Regelungen des besonderen Artenschutzes damals unbeachtlich waren. Da die Zugriffsverbote unabhängig von Planungsverfahren direkt gegen jedermann gelten, empfiehlt es sich, die heute gängige und sinnvolle Vorgehensweise auch in diesem B-Plan Änderungs-Verfahren anzuwenden (s unten).

Eine Verlagerung der Problematik auf die Baugenehmigungsebene, wie auf Seite 54 der Begründung angeregt, wird keinesfalls empfohlen, da dadurch die Situation entsteht, dass der einzelne private Bauherr mit Problemen des Artenschutzes konfrontiert wird, die er nicht überschauen kann und die ein Bauvorhaben im schlechtesten Fall existenzbedrohend verzögern können. Auf Seite 54 der Begründung wird als weitere Variante die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes "im Zuge des Holzeinschlags" erwogen. Dies wird von der UNB ebenfalls nicht als zielführend angesehen, weil nicht deutlich wird, wer hier die Problematik rechtskonform abarbeiten sollte.

Denkbar wäre die Verlagerung der Artenschutzproblematik auf die Ebene der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg, (wenn ein solches Genehmigungsverfahren überhaupt noch erforderlich ist). In diesem Fall sollten folgende Punkte vorher geklärt sein: Wer ist Antragsteller? Wird die Waldumwandlung für die gesamte B-Plan Fläche beantragt? Wer trägt die Kosten notwendiger faunistischer Kartierungen? Ist ein entsprechender zeitlicher Verzug von einer Vegetationsperiode einkalkuliert?

Insgesamt wird jedoch empfohlen, nach folgendem Ablaufvorzugehen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist zumindest zu klären, ob durch das Vorhandensein von Lebensstätten besonders geschützter Arten, die Bauleitplanung möglicherweise vor unüberwindliche Hindernisse gerät bzw. ob die Grundzüge der Planung mit den Verboten des Artenschutzes vereinbar sind. Es empfiehlt sich, bereits weitergehend absehbare Konflikte mit den Zugriffsverboten des Artenschutzes zu beleuchten und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung abzuleiten, um zu verhindern, dass die Verbote später auf der Vorhabensebene zu schwer kalkulierbaren Problemen führt (s. dazu die Arbeitshilfe "Artenschutz und Bebauungsplanung" des MIR (jetzt MIL); Stand 13.01.2009).

In einem gesonderten Kapitel innerhalb des Umweltberichts oder in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ASB) sollten daher die Belange des besonderen Artenschutzes gern. § 44 Absatz 1 und 5 BNatSchG geprüft werden. Grundlage dafür bildet in der Regel und insbesondere bei Betroffenheit von Waldflächen eine Kartierung der planungsrelevanten besonders geschützten Arten. Hier wären das voraussichtlich die Europäischen Vogelarten und die in Brandenburg vorkommenden Fledermausarten (soweit Bäume mit Höhlen oder abplatzender Rinde vorhanden sind).

- Die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) gelten bei genehmigungsfähigen Eingriffen für alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten (§ 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG).
- Es ist zunächst zu prüfen, ob es durch den Eingriff möglicherweise zu Zerstörungen oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten kommen kann. Ist dies der Fall, muss gern. § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dargelegt werden, ob trotz der Zerstörung oder Beschädigung "die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird." Ist dies der Fall, wird der Verbotstatbestand nicht ausgelöst.
- Weiterhin ist zu prüfen, ob die o. g. Arten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungszeiten derart erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Absatz 1 Nr. 2. BNatSchG).

UNB 3 Durch das geplante Vorhaben ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen (vgl. Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf mit Datum vom 29. Januar 2019). Insofern die notwendige Waldumwandlung im Rahmen des B-Planverfahrens vollzogen werden soll, wird darauf hingewiesen, dass Waldumwandlungen gemäß § 14 BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten und gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG entweder ausgeglichen oder innerhalb des vom Eingriff betroffenen Naturraums ersetzt werden müssen. In diesem Fall ist der B-Plan um die Angabe der Kompensationsflächen entsprechend zu ergänzen. Da bisher keine Angaben dazu in der Begründung zum B-Plan enthalten sind, ist eine abschließende Prüfung nicht möglich, neben der Artenschutzproblematik auch die Eingriffsregelung daher unzureichend abgearbeitet. Insofern die Waldumwandlung im Nachgang im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen soll, ist auch hier auf diese Regelung zu achten. Sollte auch eine rechtliche Sicherung bis zum Bauantragsverfahren nicht nachgewiesen sein, besteht die Gefahr, dass es so lange zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist.

Die Auswertung und die Form der Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist im TEIL V ABWÄGUNG – KONFLIKTBEWÄLTIGUNG und dort im Kapitel 2.2 "Abwägung der Umweltbelange" dargelegt.

Die **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) im Umweltamt des LK Teltow-Fläming** macht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können geltend. Trotz des bestätigten B-Planes kann aus Sicht der UABB eine Gefährdung für die geplante Wohnnutzung, die unmittelbar auf einem Deponiestandort vorgesehen ist (Flurstück 695, Flur 2, Gemarkung Mellensee), nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist der UABB eine gutachterliche Gefahrenbeurteilung vorzulegen, die belegt, dass keine Gefährdung von der Deponie auf die geplante Wohnnutzung ausgeht. Die Gefährdungsabschätzung muss durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG durchgeführt werden. Sie führt dazu folgende Begründung an:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden eventuell vorbelastet sind, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind.

Das Grundstück Gemarkung Mellensee, Flur 2, Flurstück 695 ist im Altlastenkataster als Altstandort "Deponie Mellensee / Alter Sportplatz" mit der ALKAT-Nr. 0348721092 erfasst. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Abbaugelände von Sand und Kies genutzt, die Verfüllung der dabei entstandenen Restlöcher erfolgte mit Hausmüll. Die Ablagerungsfläche beläuft sich auf ca. 4.500 m². Das abgelagerte Volumen wurde auf 7.500 m³ geschätzt. Der UABB liegt eine "Gefährdungsabschätzung für den Bereich Mellensee - Alter Sportplatz" vom 22. Juni 1994 vor. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von dem im Bereich von ehemaligen kleinen Kiesgruben abgelagerten Hausmüll offensichtlich keine Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser, Boden und Luft ausgeht. Die Untersuchung zielte auf eine Einschätzung der Gefahrenlage der ehemaligen Deponie ab, nicht auf eine mögliche Wohnbebauung.

In der Stellungnahme der UABB zum BP "Alter Sportplatz" vom 01. Juli 1994 wurde der Gemeinde Am Mellensee mitgeteilt, dass für die beabsichtigte Wohnbebauung eine vorbeugende Sanierung der Deponie stattfinden muss. Die Müllablagerungen sollten beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Die entstandene Sohle sollte auf die entsprechenden Parameter (damals Brandenburger Liste) untersucht und die Ergebnisse der UABB vorgelegt werden. Die bei weiteren Erschließungsarbeiten lokal festgestellten Müllablagerungen sollten ebenfalls beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Arbeiten mussten unter ständiger Kontrolle eines Ingenieurbüros durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom 28. Mai 1998 wurde der Gemeinde Am Mellensee mitgeteilt, dass bei einer Vor-Ort-Kontrolle festgestellt wurde, dass die Altablagerung "Alter Sportplatz" teilweise beseitigt und übersandet wurde. Allerdings lagerten noch diverse Schrottteile und Aschereste als Haufwerke vor Ort.

Bis heute liegen der UABB keine Unterlagen zur Sanierung der Deponie vor. Eine Wohnbebauung ist unter diesen Umständen nicht möglich. Allgemein erfordern Folgenutzungen, vor allem sensible Nutzungen auf oder in der Nähe von Altablagerungen, besondere Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr von Schäden oder Gefahren beispielsweise durch Deponiegas, Setzungen oder Korrosionen.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens macht das Umweltamt nicht. Die UABB teilt jedoch sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem 1. Änderungsplan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage mit. Sie weist darauf, dass die von der 1. Planänderung betroffenen Flurstücke 245, 608, 609, 610, Flur 2 der Gemarkung Mellensee sind nicht im

Altlastenkataster erfasst, bis auf das o.g. Flurstück 695 der bestehenden Altablagerung. Generell steht einer Verschiebung der Planstraße A nichts entgegen, sofern die Unbedenklichkeit der Deponie nachgewiesen wurde (siehe Einwendungen).

Gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen, insbesondere während der Bauphase, unverzüglich der UABB beim Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming anzuzeigen.

Die Auswertung und die Form der Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Natur-schutzbehörde ist im TEIL V ABWÄGUNG – KONFLIKTBEWÄLTIGUNG und dort im Kapitel 2.2 "Abwägung der Umweltbelange" dargelegt.

Die **Untere Wasserbehörde (UWB) im Umweltamt des LK Teltow-Fläming** hat die in der Begründung unter "Hinweise ohne Normencharakter" aufgenommene Tiefenbeschränkung bei Bohrungen für Sonden von 60 m für Wärmepumpen wasserbehördlich bestätigt. Der Hinweis zur Tiefenbeschränkung bei Bohrungen von Sonden wird jedoch nicht auf die Planzeichnung aufgenommen. Es gibt mehrere Hinweise ohne Normencharakter. Eine Pflicht dieses auf die Planzeichnung zu setzen, besteht nicht. Für erforderlich wird gehalten, die Hinweise zum Arten-schutz und zu Archäologischen Bodenfunden auf die Planzeichnung zu nehmen. Die Hinweise zur Kampfmittelbelastung und zur Tiefenbegrenzung bei Bohrungen für Wärmepumpen nur in die Begründung aufzunehmen, wird aufgrund der in Baugenehmigungsverfahren aufzunehmenden Hinweise als ausreichend erachtet.

Die Hinweise der **Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB)** zum Leitungs- und Anlagenbestand sowie zu den Erschließungserfordernissen der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung werden in den TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER 1. B-PLANÄNDERUNG und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" und in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGS-PLANS der Begründung und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen.

Der Hinweis darauf, dass mit der Realisierung des Vorhabens insbesondere der Verlust des Kiefernwaldes durch forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist, wird berücksichtigt. Die erforderliche Waldumwandlung erfolgt im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren.

Der **Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV)** hat gegen den Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" keine Bedenken, sofern seine Hinweise beachtet werden. Die Hinweise zu den Erschließungserfordernissen bezüglich der Abfallentsorgung werden in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Bebauungsplan, dort in das Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen. Sie tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Erschließungsplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Insofern haben sie keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Die **E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland** bezieht sich auf das Schreiben aus dem Bestandsplanauskunftsportal und teilt mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung ihres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die Anregungen und Belange der E.DIS Netz GmbH werden in den TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER 1. B-PLANÄNDERUNG und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" und in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen.

Die Hinweise zu Netzerweiterungen und -anschlüssen, zu Erschließungsarbeiten und zum Anlagenschutz tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Erschließungsplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Auch die Anregungen und Belange der **EWE Netz GmbH** werden in den TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER 1. B-PLANÄNDERUNG und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" und in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen. Die Hinweise zu Tiefbauarbeiten und zum Anlagenschutz tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Erschließungsplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Auskünfte der GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH erfolgen über das **Online-Portal "BIL Die Leitungsauskunft."** Die Verschneidung der Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab, dass für das Plangebiet keine zuständigen Teilnehmer (Leitungsbetreiber) am BIL-Leitungsauskunftsportal gefunden wurden. Eine Vielzahl aufgeführter Betreiber haben keine Leitungen im Plangebiet. Die Nicht-Betroffenheit von Betreibern von Gasversorgungsanlagen wird im TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" aufgenommen.

Die Anregungen und Belange der **Deutschen Telekom Technik GmbH** werden in den TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER 1. B-PLANÄNDERUNG und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" und in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen. Die Hinweise zu Tiefbauarbeiten, zu Baumpflanzungen und zum Kabelschutz tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Erschließungsplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Der Bitte der Deutschen Telekom Technik GmbH in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind, wird durch den oben angeführten Verweis auf das Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" gefolgt. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht Gegenstand der Planung. Die zur Festsetzung vorgesehene Straßenverkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 8 Meter.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" enthaltene Kennzeichnung (Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit Abfallstoffen belastet sein können) auch in seiner 1. Änderung als KENNZEICHNUNG, INSBESONDERE VON FLÄCHEN MIT ERHEBLICHEN BODENBELASTUNGEN "Im Altlastenkataster als Altstandort "Deponie Mellen-see / Alter Sportplatz" mit der ALKAT-Nr. 0348721092 erfasste Teilfläche" in der Planzeichnung redaktionell ergänzt und in der Begründung erläutert.

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten, deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist.

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 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.

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 Grundstückseigentümer 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

Aus dem Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB sind keine abwägungsrelevanten städtebaulichen Belange vorgebracht worden.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

Aus dem Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB sind abwägungsrelevante Umweltbelange vorgebracht worden.

Waldumwandlung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" wird auch mit seiner 1. Änderung, Waldfläche i.S. des § 2 LWaldG überplant. Hiernach soll Fläche mit der Nutzungsart Wald in Fläche für Wohnbebauung bzw. Verkehrsfläche umgewandelt werden. Nach überschläglicher Abgrenzung der Unteren Forstbehörde betrifft das für die noch nicht im Ursprungsbebauungsplanverfahren Nr. 1 "Alter Sportplatz" forstrechtliche qualifizierte Änderung der Nutzungsart im Sinne des § 8 LWaldG ca. 16.600 m² große Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst eine Fläche von ca. 3.979 m², somit ca. 0,4 ha. Diese 0,4 ha wären in der forstrechtlichen Qualifizierung der 1. Planänderung zu betrachten. Damit verbliebe eine restliche ca. 1,26 ha große noch nicht in eine andere Nutzungsart umgewandelte Waldfläche des Ursprungsbebauungsplans. Die Untere Forstbehörde ist davon ausgegangen, auch diese verbleibende Fläche mit der forstrechtlichen Qualifizierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu verbinden.

Die Umsetzung der im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans dargestellten Festsetzung, erfordert eine Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) i.S. von § 8 LWaldG. Bei einer forstrechtlichen Qualifizierung des B-Planes nach § 8 (2) Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. Diese forstrechtliche Qualifizierung erreicht der Ursprungsbebauungsplan und auch seine 1. Änderung aktuell noch nicht.

Erreicht der B-Plan die forstrechtliche Qualifizierung nicht oder ist dieses nicht beabsichtigt, so muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Erschließungsfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden.

In einem vorgenommenen Abwägungsprozess der Möglichkeiten der Waldumwandlung soll die Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Erschließungsfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden.

Biotopkartierung

Vorangestellt sei die Richtigstellung, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sondern im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im

beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von 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 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Rechtlicher Ausgangspunkt ist, dass die Fläche des Änderungsplans vollständig im Bereich eines bereits wirksamen Bebauungsplans nach § 30 BauGB liegt. Da der ursprüngliche Bebauungsplan die Eingriffsregelung beachten musste und – wie sich aus der Planbegründung zum Änderungsplan ergibt – auch beachtet hat, gibt es für die erneute Anwendung der Eingriffsregelung rechtlich keinen Raum. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG²² bestimmt ausdrücklich, dass in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Insoweit ist also auch nichts "abzuarbeiten".

Richtig ist, dass auch der Änderungsplan dem Abwägungsgebot unterliegt und in diesem Zusammenhang auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abzuwägen sind. Beim Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" handelt es sich, soweit es nicht bereits bebaut ist oder aus Gartengrundstücken zu den vorhandenen Baulichkeiten besteht, um eine locker mit ausgewachsenen Kiefern, Birken und anderen Waldbäumen bewachsene Fläche. Die Oberförsterei Wünsdorf als Untere Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme zum Planänderungsentwurf mitgeteilt, dass es sich um eine Waldfläche im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) handelt.

Für die Umwandlung dieses Kiefernforstes in Bauland wurde mit 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
eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) erteilt. Auf Antrag der Gemeinde Am Mellensee auf Änderung der Ausgleichsmaßnahme vom 17.12.2019 erging am 27.02.2020 ein Änderungsbescheid.

Die Oberförsterei Wünsdorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg hat zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" mitgeteilt, dass der Bebauungsplan auch mit der jetzigen 1. Änderung, Waldfläche i.S. des § 2 LWaldG überplant. Hiernach soll Fläche mit der Nutzungsart Wald in Fläche für Wohnbebauung bzw. Verkehrsfläche umgewandelt werden. Die Umsetzung der im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans dargestellten Festsetzung, erfordert eine Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) i.S. von § 8 LWaldG.

Bei einer forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. Erreicht der Bebauungsplan die

²² **§ 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG:** Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden.

forstrechtliche Qualifizierung nicht oder ist dieses nicht beabsichtigt, so muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Erschließungsfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden.

Dementsprechend hat die Gemeinde alle im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange ausreichend ermittelt und bewertet, wobei als Grundlage die Einschätzung der zuständigen Forstbehörde dient.

Es ist weder eine zusätzliche aktuelle Biotopkartierung für das Gebiet des Änderungsplans erforderlich noch eine Ausweitung des Plangebiets mit nachfolgender Biotopkartierung. Das Vorhandensein eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist weder von der Unteren Naturschutzbehörde benannt noch in der Kartenanwendung des Metadatenverbundes METAVER (am 15.03.2022) festgestellt worden.

Die in der Planbegründung dargestellten Abwägungsvoraussetzungen erlauben eine vollständige Abwägung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigenden Belange.

Artenschutz

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass der Bebauungsplan, dessen teilweise Änderung Gegenstand des Verfahrens ist, aus dem Jahre 1996 stammt und dementsprechend keine auf die heutigen artenschutzrechtlichen Regelungen bezogene Abwägung enthält. Eine solche ist allerdings auch heute nicht erforderlich, weil die Behörde ebenfalls darauf hinweist, dass die Zugriffsverbote unabhängig vom Planungsverfahren direkt gegen jedermann gelten und dementsprechend beim weiteren Vollzug des Bebauungsplans jeweils zu beachten sind.

Die Behörde empfiehlt gleichwohl, "absehbare Konflikte mit den Zugriffsverboten des Artenschutzes zu beleuchten und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung abzuleiten, um zu verhindern, dass Verbote später auf der Vorhabenebene zu schwer kalkulierbaren Problemen führen."

Die Gemeinde kann im Rahmen der Abwägung entscheiden, dieser Empfehlung nicht zu folgen. Dies liegt hier nahe, weil im vorliegenden Fall die Gefahr, die die untere Naturschutzbehörde sieht, nämlich, dass eine Situation entsteht, in der einzelne private Bauherr mit Problemen des Artenschutzes konfrontiert werden, die sie nicht überschauen können und die ihr Bauvorhaben im schlechtesten Fall existenzbedrohend verzögern könnten, nicht ersichtlich ist.

Die mit der Waldumwandlung im Zusammenhang stehenden artenschutzrechtlichen Fragen werden auf die Ebene der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg verlagert. Von dem oder den dann antragstellenden vom Vorhabenträger/n erfolgt mit einem Fachplanungsbüro die Prüfung des Vorliegens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Bei einer forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" die forstrechtliche Qualifizierung nicht erreicht, dieses auch nicht beabsichtigt ist, muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Erschließungsfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden.

Alle übrigen im Bereich des Bebauungsplans ggf. zu beachtenden Zugriffsverbote werden im Baugenehmigungsverfahren beachtet. Im Bereich des Änderungsbebauungsplans sind solche Probleme darüber hinaus nach Durchführung der Waldumwandlung nicht zu erwarten.

Bodenschutz

Im nordöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" und dort östlich des Flurstückes 245, Flur 2 in der Gemarkung Mellensee sind die von der UABB benannten Haufwerke noch vorhanden.

Der "Gefährdungsabschätzung für den Bereich Mellensee Alter Sportplatz, Landkreis Teltow-Fläming, Akt.Z.2/0194" vom 22.06.1994 der Gesellschaft für Hydrogeologie & Altlastenerkundung mbH zu Folge wurden zur Abschätzung der von dem Bereich "Alter Sportplatz" ausgehenden Gefährdung 4 Grundwassermessstellen installiert und an einem Stichtag zu beproben. Die hierbei gewonnenen Wasserproben waren auf die Gehalte an Schwermetallen, Nitrat, Nitrit, Chlorid, Phosphat, Bor, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTXE-Aromaten), Phenol, Cyaniden sowie auf die Summe an adsorbierbaren Organohalogenen (AOX) und den chemischen Sauerstoffbedarf (CSB) zu untersuchen.

In dem Bereich des geplanten Spielplatzes, der im Nordosten an den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" anschließt, waren zudem in einer Bodenprobe aus dem oberflächennahen Bereich die Gehalte an extrahierbaren organisch gebundenen Halogenen (EOX) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu ermitteln.

Zusätzlich waren evtl. Ausgasungen von deponiespezifischen Substanzen durch eine rasterförmige Messung der bodennahen Luft mittels Photoionisationsdetektor (PID-Summensignal) zu erfassen.

Die im Altlastenkataster als Altstandort "Deponie Mellensee / Alter Sportplatz" mit der ALKAT-Nr. 0348721092 erfasste Fläche im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Spielplatz" liegt gemäß der Anlage 2 der Gefährdungsabschätzung im Bereiches C der geomagnetischen Kartierung.

Die magnetische Kartierung weist am westlichen Rand einige Anomalien auf, die zusammengefasst als Teilfläche C bezeichnet werden. Da dort eine nur von hohem Gras bewachsene Lichtung vorliegt, lag die Vermutung nahe, dass es sich hierbei um eine überwachsene Ablagerungsfläche handelt. Die am westlichen Rand dieses Bereiches gelegenen Bohrungen B 1 und PS 4/90 zeigen solche anthropogene Ablagerungen (vornehmlich Bauschutt) bis -1,0 mGOK, die weiter östlich gelegene RKS 2 nur noch bis -0,2 mGOK.

Im Ergebnis der vorgenommenen Bodenluftuntersuchungen wurden am 21.06.1994 auf dem als Ablagerungsfläche identifiziertem Bereich bei sonnig warmem und windstillem Wetter auf einem Raster von 20x20 m² Bodenluftmessungen durchgeführt. Alle anderen Messungen lagen bei 0,0-0,2 ppm. Deponieausgasungen weisen i.d.R. Konzentrationen von mindestens 70 ppm auf. Ein Austritt von ionisierbaren Gasen kann daher völlig ausgeschlossen werden.

Die chemische Analytik der Grundwasserproben wurde in der Zeit zwischen 10.06. und 22.06.94 im Institut Fresenius nach den geltenden DIN-Vorschriften durchgeführt.

Für die Beurteilung der Analyseergebnisse wurde die Brandenburgische Liste (Stand Frühjahr 1993) herangezogen. Als Bewertungsgrundlage gilt hier Kategorie II (oberer Prüfwert).

Die Gefährdungsabschätzung fasst zusammen, dass von dem im Bereich von ehemaligen kleinen Kiesgruben abgelagerten Hausmüll offensichtlich keine Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser, Boden und Luft ausgeht. Die festgestellten Belastungen des Grundwassers sind nahezu ausschließlich auf Einträge im Oberstrom des Geländes zurückzuführen.

Zur Klärung der Herkunft und zum Schutz der Bevölkerung sollten die Hauswasseranlagen der Ortschaft Mellensee einer Analytik auf die Gehalte an NO₂, NO₃, Bor und AOX unterzogen werden.

Die bei weit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 "Alter Sportplatz" befindlichen Bohrungen B 2 und B 3 nachgewiesenen erhöhten Konzentrationen an MKW und Kupfer sind wahrscheinlich auf einen Eintrag in unmittelbarer Nähe der Pegel zurückzuführen, von einer großen Ausbreitung dieser Schadstoffe ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszugehen.

Das Gesamtvolumen des in den früheren Sandgruben abgelagerten Mülls wird auf ca. 6.500 m³ geschätzt, dass der Auffüllung westlich der Planstraße B auf max. 1.000 m³.

Nach der Beräumung dieser Bereiche sowie dem Absammeln des flächig verteilten Mülls steht einer Bebauung des Geländes nach Einschätzung des Gutachters nichts im Wege.

Vor diesem Hintergrund ist eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" durch die ehemalige Deponie ausgeschlossen. Selbst wenn sich im Zuge der Bebauung des Teils des Flurstücks 695, der in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Alter Sportplatz" einbezogen wurde, noch Abfallreste zeigen sollten, können diese problemlos und vor allen technisch und wirtschaftlich beseitigt werden. Dementsprechend geht die Gemeinde im Rahmen der Abwägung davon aus, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Umwelt- und Gesundheitsbelange der von der UABB genannten Art nicht berührt werden.

In den Bebauungsplan (Planzeichnung) wird die

KENNZEICHNUNG
INSBESONDERE VON FLÄCHEN MIT ERHEBLICHEN BODENBELASTUNGEN
"Im Altlastenkataster als Altstandort "Deponie Mellensee / Alter Sportplatz" mit der ALKAT-Nr. 0348721092 erfasste Teilfläche"

aufgenommen und in der Begründung wie folgt erläutert:

Der im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" gelegene und von den Darstellungen des Altlastenkatasters betroffene Teil des Flurstückes 695 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee wird in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans als ein mit der ALKAT-Nr. 0348721092 erfasster Altstandort "Deponie Mellensee / Alter Sportplatz" des bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) des Landkreises Teltow-Fläming geführten Altlastenkataster gekennzeichnet.

Grundwasserschutz

Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Teltow-Fläming zur Tiefenbeschränkung bei Bohrungen von Sonden wird nicht auf die Planzeichnung aufgenommen. Es gibt mehrere Hinweise ohne Normencharakter. Eine Pflicht dieses auf die Planzeichnung zu setzen, besteht nicht. Für erforderlich wird gehalten, die Hinweise zum Artenschutz und zu Archäologischen Bodenfunden auf die Planzeichnung zu nehmen. Die Hinweise zur Kampfmittelbelastung und zur Tiefenbegrenzung bei Bohrungen für Wärmepumpen nur in die Begründung auf-zunehmen, wird aufgrund der in Baugenehmigungsverfahren aufzunehmenden Hinweise als ausreichend erachtet.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

Aus dem Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB sind keine abwägungsrelevanten sozialen Belange vorgebracht worden.

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 Erschließungsvertrag geregelt.

TEIL VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

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) 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 m² 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 Dremmel darf nicht höher als 1,50 m sein. Die Höhe des Dremmels 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*

KENNZEICHNUNGEN

INSBESONDERE VON FLÄCHEN MIT ERHEBLICHEN BODENBELASTUNGEN

Der im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" gelegene und von den Darstellungen des Altlastenkatasters betroffene Teil des Flurstückes 695 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee wird in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans als ein mit der ALKAT-Nr. 0348721092 erfasster Altstandort "Deponie Mellensee / Alter Sportplatz" des bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) des Landkreises Teltow-Fläming geführten Altlastenkataster gekennzeichnet.

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.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

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.