
**Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung
des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Mit der Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hecht-seestraße" wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" im OT Saalow der Gemeinde Am Mellensee in der Fassung vom 01.02.2021, bestehend aus

- dem Teil A - Planzeichnung,
- dem Teil B - Textliche Festsetzungen

in den Varianten 1 und 2 sowie der Begründung mit den Anlagen

- Städtebauliches Konzept in den Varianten 1 und 2 vom 01.02.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße",
- Faunistisches Gutachten und AFB zum B-Plan "Wohnen an der Hechtseestraße" in der Gemeinde Am Mellensee OT Saalow - Bestandsplan Fauna und geschützte Biotope in der Fassung Februar 2021 und
- Freiflächen Bestand - Biotoptypen im Geltungsbereich in der Fassung 11. Februar 2021

in der Zeit vom 05. Juli 2021 bis (einschließlich) 30. Juli 2021 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee, Zossener Straße 21c in 15838 Am Mellensee, Ortsteil Klausdorf während der allgemeinen Dienststunden und nach telefonischer Vereinbarung sowie im Internet unter www.gemeinde-am-mellensee.de (Bürger / Bürgerbeteiligung) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

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

Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" wurden von der Öffentlichkeit fünf Stellungnahmen abgegeben, zur Niederschrift wurde keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht. Bereits im Vorfeld der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans ist eine Stellungnahme vorgebracht worden, die in die Auswertung mit aufgenommen wird.

Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

01 Die Verfasser*innen der Stellungnahme haben gegen den Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" folgende Einwendung:

In dem Bebauungsplan, wurde weder der Erschließungsplan, die Zuwegung, Notweg des öffentlichen Rechtes für sie berücksichtigt.

Einwendung gegen den Bebauungsplan für Flurstück 405/408:

Es besteht keine Zuwegung von der Fasanenstraße deshalb muss die Zuwegung über Flurstück 219/11 erfolgen.

Das ist daher im Bebauungsplan sicherzustellen, sonst haben auch Notfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen usw.) keinen unmittelbaren Zugang.

Verfasser*innen der Stellungnahme stellen diesbezüglich alle notwendigen Anträge dazu.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" verfolgt die Gemeinde die Entwicklung einer kleinen in Wohnanlage mit in einer Reihe zu errichtenden Einzelhäusern. Diese werden über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Straßenkategorie ES V "Wohnstraße" zugeordnet. Dieses begründet sich an den sehr beengten räumlichen Verhältnissen für die Unterbringung einer 4,75 m breiten Mischverkehrsfläche und den begleitenden Niederschlagsentwässerungstreifen. Die neu zu errichtende Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer, der für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern ausgelegt werden soll.

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, diese neue Verkehrsanlage nicht selbst herzustellen. Die Trägerschaft dieser Verkehrsanlage möchte die Gemeinde der Vorhabenträgerin bzw. der künftigen Eigentümergemeinschaft der geplanten Wohnbaugrundstücke überlassen, so dass sie hierfür die Festsetzung als private Verkehrsfläche wählt.

Der Ortsbeirat Saalow, der Bauausschuss und die Gemeindeverwaltung haben sich auf der Bauausschusssitzung am 31.03.2022 dazu entschie-

¹ laufende Nummerierung der an der Planung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

den, diese kleine Stichstraße nicht in die Straßenbaulastträgerschaft der Gemeinde Am Mellensee zu nehmen. Sie haben dafür plädiert, im Bebauungsplan eine private diese Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen. Da diese Verkehrsanlage ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und weder Fahrzeug-Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen wird, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben.

Diese Verkehrsfläche dient nur der Erschließung der im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Baugebietsfläche. Nach dem städtebaulichen Konzept und der Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken können ohne das Bestandgebäude Hechtseestraße 7 A eingerechnet 6 Wohngebäude neu errichtet werden. Die schmale, den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw nur unter Befahrung des Banketts ermöglichende Mischverkehrsfläche ist nicht geeignet, einen größeren Anliegerverkehr störungsfrei aufzunehmen. Eine Festsetzung, dass nur die die in seinem räumlichen Geltungsbereich zu bildenden Grundstücke erschlossen werden, trifft der Bebauungsplan nicht.

Insofern ist nicht ausgeschlossen, dass die Vorhabenträgerin bzw. die künftige Eigentümergemeinschaft der geplanten Wohnbaugrundstücke in begründeten Fällen Ausnahmen gestattet und über eine privatrechtliche Vereinbarung eine Erschließung des aus den Flurstücken 405 und 408, Flur 3, Gemarkung Saalow, bestehenden Grundstückes Fasanenstraße 6 A ermöglicht. Diesbezüglich ist mit dem Vorhabenträgerin direkt Kontakt aufzunehmen.

Keine Änderung der Planung

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

02.1 Der Verfasser der Stellungnahme stellt folgenden Antrag:

Berücksichtigung einer Zuwegung / Verkehrsanbindung für eine spätere Bebauung des unmittelbar westlich an die geplante Bebauung der Flurstücke 219 und 450 anschließenden Grundstücks - südlicher Teil des Flurstücks 223 (Brachland mit einem stehenden Gewässer, Größe 4.502 m² mit ca. 2.200 m² Brachfläche und 2.300 m² Wasserfläche), z.B. über eine grundbuchrechtliche Eintragung von Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" verfolgt die Gemeinde die Entwicklung einer kleinen in Wohnanlage mit in einer Reihe zu errichtenden Einzelhäusern. In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch nach dem Votum des Ortsbeirates des Bauausschusses wird die städtebauliche Variante 2 (keine Durchquerung des Plangebietes für den Fahrzeugverkehr) dem aufzustellenden Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Die zu errichtenden Wohnbauten werden über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Straßenkategorie ES V "Wohnstraße" zugeordnet. Dieses begründet sich an den sehr beengten räumlichen Verhältnissen für die Unterbringung einer 4,75 m breiten Mischverkehrsfläche und den begleitenden Niederschlagsentwässerungstreifen. Die neu zu errichtende Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer, der für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern ausgelegt werden soll.

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, diese neue Verkehrsanlage nicht selbst herzustellen. Die Trägerschaft dieser Verkehrsanlage möchte die Gemeinde der Vorhabenträgerin bzw. der künftigen Eigentümergemeinschaft der geplanten Wohnbaugrundstücke überlassen, so dass sie hierfür die Festsetzung als private Verkehrsfläche wählt.

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

Der Ortsbeirat Saalow, der Bauausschuss und die Gemeindeverwaltung haben sich auf der Bauausschusssitzung am 31.03.2022 dazu entschieden, diese kleine Stichstraße nicht in die Straßenbaulastträgerschaft der Gemeinde Am Mellensee zu nehmen. Sie haben dafür plädiert, im Bebauungsplan eine private diese Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen. Da diese Verkehrsanlage ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und weder Fahrzeug-Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen wird, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben.

Diese Verkehrsfläche dient nur der Erschließung der im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Baugebietsfläche. Nach dem städtebaulichen Konzept und der Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken können ohne das Bestandgebäude Hechtseestraße 7 A eingerechnet 6 Wohngebäude neu errichtet werden. Die schmale, den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw nur unter Befahrung des Banketts ermöglichende Mischverkehrsfläche ist nicht geeignet, einen größeren Anliegerverkehr störungsfrei aufzunehmen.

Darüber hinaus sieht das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte und von der Vorhabenträgerin und der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept ein von der Hechtseestraße bis zur Wendeanlage durchgehendes Baugebiet vor. Das Flurstück 223, Flur 3, Gemarkung Saalow grenzt unmittelbar an das Baugebiet an, ohne eine direkte Verbindung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zu haben. Das auch auf dem Flurstück 223 liegende Gewässer und seine Randbereiche sind ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Die Gemeinde lehnt eine weitere Siedlungsentwicklung in diesen Bereich hinein ab.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

02.2 1. Hintergrund

Der Verfasser der Stellungnahme stellt sich namentlich und mit Geburtsdatum und Geburtsort vor. Er ist seit 7 / 1994 u.a. Eigentümer des Flurstücks 223 in der Flur 3 der Gemarkung Saalow mit insgesamt 4.502 m² Grundfläche, wobei davon ca. 2.300 m² Wasserfläche und ca. 2.200 m² Brachfläche sind. Dazu gibt er eine Anlage, S. 1, 2 des Überlassungsvertrages v. 04. Juli 1994.

Er ist auf dem Hof seiner Eltern in der Hechtseestraße aufgewachsen und kennt die Gegebenheiten gut, obwohl er seit 1994 in Bayern wohnt.

Die Kiesgruben in Saalow sind in den 1930-iger Jahren durch Kiesabbau entstanden und stehende Gewässer, d. h. sie verlanden Zusehens. In den 1960-iger Jahren versuchte die LPG auf dem südlichen Teil des Flurstücks 223 weiteren Kies abzubauen und suchte damals mit Bagger trüchtige Stellen, was aber nichts ergab; die Grabungen wurden aber auch nicht wieder begradigt, weil diese Fläche für weitere Landwirtschaft / Feldwirtschaft zu klein war.

Seitdem wachsen dort ungehindert u. a. Birken, Pappeln und zahllose Sträucher und im Vorentwurf zum vorliegenden Bebauungsplan vom 01. Februar ist von einer "Naturbrache" die Rede - s. S. 7, 2., dritter Anstrich.

Von seiner in der Hechtseestraße in 15838 Saalow wohnenden Schwester erfuhr er im Juni 2021 erstmalig über die Bebauung der Flurstücke 219 und 450 und dass er mit dem Flurstück 223 als unmittelbarer Nachbar betroffen sein werde.

Auch im Juni 2021 wies ihn der Schwiegersohn seiner Schwester eindringlich auf die Problematik der Zuwegung zum südlichen und bebaubaren Teil-Flurstück 223 hin, welche über die Hechtseestraße entlang der Gewässerfläche insbesondere Rettungskräfte, wie Feuerwehr und Krankenwagen nicht möglich sein wird und somit eine Bebauung des hinteren südlichen Teil-Flurstücks 223 nicht genehmigungsfähig sein wird.

Dieser Teil der Stellungnahme mit den Hintergrundinformationen wird zu Kenntnis genommen. Das Anliegen wird unter Ziffer 02.1 ausgewertet.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

Sehr schade aus Sicht des Verfassers der Stellungnahme ist es, dass die Vorhaben-trägerin der Bebauung der Flurstücke 219 und 450 nicht auch das Flurstück 223 mit eingeplant und überplant hat; ich wäre und bin noch damit einverstanden und an ei-ne sinnvolle Lösung interessiert.

02.3 2. Begründung

Angesichts der nunmehr vorliegenden Gegebenheiten bitte ich eindringlich vor Be-schlussfassung über den Bauleitplan zu o.g. Bebauung meinen Antrag über eine Verkehrsanbindung meines Flurstücks 223 zu unterstützen und letztendlich zu be-rücksichtigen.

Das Flurstück 223 grenzt zwar im Norden mit dem Teich an die Hechtseestraße, je-doch ist der südliche und bebaubare Teil des Flurstücks 223 lediglich über den we-nig benutzten privaten Feldweg von der Hechtseestraße aus nach Süden entlang des Teiches zu erreichen.

Diese Zuwegung zum hinteren südlichen Teil des Flurstücks 223 ist für Rettungs-kräfte wie Feuerwehr oder Krankenwagen unzureichend und ein eventuelles Bau-vorhaben im hinteren Teil des in Rede stehenden Flurstücks 223 wäre unzulässig, mit der weiteren Folge, dass der monetäre Wert des gesamten Flurstück 223 in un-verhältnismäßiger Weise sinken würde.

Dieser Teil der Stellungnahme mit den Hintergrundinformationen wird zu Kenntnis genommen. Das Anliegen wird unter Ziffer 02.1 aus-gewertet.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
02.4	Ein Bauvorhaben auf dem südlichen Teil des Flurstücks 223 ist genauso gut möglich, wie die geplante Bebauung der Flurstücke 219 und 450, da auch der Bereich des Flurstücks 223 im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes des Amtes Am Mellensee in der Fassung vom Mai 2001 als eine Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist, für die eine Planungsabsicht zur Siedlungsentwicklung als "Gemischte Baufläche" ausgewiesen wurde - s. S. 49 des Vorentwurfs.	Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes des Amtes Am Mellensee in der Fassung vom Mai 2001 stellt den Erhalt von Gärten und Grabeland dar. Keine Änderung der Planung
02.5	<p>Auch sämtliche weiteren Aussagen und Feststellungen des Vorentwurfs des in Rede stehenden Bebauungsplanes hinsichtlich Umweltbelange und Energieversorgung, Ver- und Entsorgung von Wasser usw. gelten auch für ein eventuelles Bauvorhaben auf dem südlichen Teil des Flurstückes 223.</p> <p>Nur die verkehrliche Anbindung des Flurstückes 223 ist nach Genehmigung und Ausführung des Bauvorhabens unzureichend und dann kaum änderbar.</p> <p>Mit der vorliegenden beabsichtigten Bebauung der Flurstücke 219 und 450 ohne Berücksichtigung des Flurstückes 223 würden Tatsachen geschaffen, die den Verfasser der Stellungnahme als unmittelbar beteiligter Nachbar und Eigentümer des Flurstücks 223 in unverhältnismäßiger Weise treffen.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Das Anliegen wird unter Ziffer 02.1 ausgewertet.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es vom Gesetz her keinen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans gibt. Aus den naturräumlichen Gegebenheiten und des von der Gemeinde verfolgten nicht weiteren Ausdehnens des Siedlungszusammenhangs in diesen Bereich hinein, besteht keine Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder zur Einbeziehung des Grundstückes in den angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
02.6	<p>Deshalb bittet der Verfasser der Stellungnahme im Hinblick auf den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 01. Februar 2021 das auf S. 6 unten aufgeführte Planungsziel aufzugreifen und über Möglichkeiten nachzudenken, wie auch die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des in Rede stehenden Bauvorhabens befindliche und vor allem angrenzende Grundstücke über die neu zu errichtende innergebietsliche private Straßenverkehrsanlage erschlossen werden können; im Weiteren steht dazu im Vorentwurf vom 01. Februar 2021 nichts weiter, jedenfalls nicht im Hinblick auf das Nachbargrundstück Flurstück 223.</p> <p>Vorstellbar wäre aus seiner Sicht z.B. eine grundbuchrechtliche Eintragung von Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) auf dem "querliegenden" nördlichen Weg / Teil des Flurstücks 450 für mich, um eine Zuwegung zum Flurstück 223 für Rettungskräfte und ggfs. eine Stromversorgung zum Flurstück 223 zu ermöglichen.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es wird auf die Auswertungen der Ziffern 02.1 und 02.5 verwiesen.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
02.7	<p>Der Verfasser der Stellungnahme ist offen für andere Möglichkeiten und ansprechbar.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplans, soweit er von der Gemeindevertretung zur Offenlage bestimmt wird, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während er Offenlage kann von jedermann eine Stellungnahme abgegeben oder zur Niederschrift gebracht werden.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

03.1 Aktuell liegt in der Gemeindeverwaltung der B-Plan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" aus. Gerne nimmt der Verfasser Stellungnahme anliegender Bürger und Nachbar zu diesem Plan Stellung.

Er ist Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Gemarkung Saalow, Flur 3, Flurstück 464 und somit im großen Maße Anlieger des neuen Bebauungsplanes.

An seiner östlichen Grundstücksgrenze grenzt der neue B-Plan auf einer Länge von ca. 62 m an. Bereits aus diesem Grund habe ich ein berechtigtes Interesse, dass das neue B-Plan Gebiet für alle Anrainer und auch für mich vernünftig beplant wird.

Vorab schickt er voraus, dass er von dem Voreigentümer der Flurstücke 219/9, 219/10 und 450 (zukünftige B-Plan Fläche) das Recht zugesprochen bekommen habe, über diese Flurstücke zu seinem zurückgelagerten Grundstückteil zu gelangen. Bedauerlicherweise wurde dieses Recht nicht in Form einer Dienstbarkeit geregelt.

Wenn er das Stimmungsbild der Gemeindevertretung aus dem Bauausschuss richtig interpretiere, wird die Variante 2 mit einem Wendehammer favorisiert. Die Beweggründe sind sicher vielfältig. Als betroffener Anwohner schließt er sich dieser Variante aus folgenden Gründen an:

1. Da die Zufahrtsstraße eine Privatstraße sein wird und die Anlieger sehr wahrscheinlich durch eine Eigentümergemeinschaft für die Pflege / Wartung / Reparatur dieser Straße verantwortlich sein werden, sollte gewährleistet werden, dass im Hohe Maße Anlieger die Straße benutzen. Bei einer Durchfahrtsstraße werden mit Sicherheit mehr "Externe" die Straße nutzen als Anrainer. Dies führt kurz oder lang bei den Anwohnern zu Unmut, was sich die Gemeinde sparen kann. Ganz zu schweigen von Schäden oder überproportionale Abnutzung an der Straße, die lediglich die Anrainer bezahlen müssen.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" verfolgt die Gemeinde die Entwicklung einer kleinen in Wohnanlage mit in einer Reihe zu errichtenden Einzelhäusern.

In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch nach dem Votum des Ortsbeirates des Bauausschusses wird die städtebauliche Variante 2 (keine Durchquerung des Plangebietes für den Fahrzeugverkehr) dem aufzustellenden Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Die zu errichtenden Wohnbauten werden über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Straßenkategorie ES V "Wohnstraße" zugeordnet. Dieses begründet sich an den sehr beengten räumlichen Verhältnissen für die Unterbringung einer 4,75 m breiten Mischverkehrsfläche und den begleitenden Niederschlagsentwässerungstreifen. Die neu zu errichtende Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer, der für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern ausgelegt werden soll.

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, diese neue Verkehrsanlage nicht selbst herzustellen. Die Trägerschaft dieser Verkehrsanlage möchte die Gemeinde der Vorhabenträgerin bzw. der künftigen Eigentümergemeinschaft der geplanten Wohnbaugrundstücke überlassen, so dass sie hierfür die Festsetzung als private Verkehrsfläche wählt.

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

2. Die Zufahrtstraße scheint im Vergleich zu anderen Gemeindestraßen in Saalow aus verständlichen Gründen (Zugunsten der verkaufbaren Grundstücksfläche) sehr schmal geplant. Er schätzt mal 5 m? Das würde im Betrieb bedeuten, dass ein höheres Unfallrisiko besteht. Bei einer "Sackgasse" würde sich dieses Risiko deutlich reduzieren, da wie bereits erwähnt größtenteils nur Anrainer die Straße benutzen.
3. Alle Anrainer östlich der Planstraße (Flurstück 235, 435, 417, 218/5, 446, 218/3 bis zum Flurstück 406) haben Ihren Garten und somit Ihre Ruhezone des Grundstücks in Richtung Westen und somit in Richtung Planstraße ausgerichtet. Momentan ist hier keine Verkehrsemission und dadurch keine Belastung durch Lärm, Abgase und Schmutz vorhanden.
Wird dort eine Durchfahrtstraße entstehen, wird sich dies deutlich ändern. Sie können sich vorstellen, welcher Unmut dann bei den Anwohnern entsteht.
4. Unter Berücksichtigung meiner individuellen Belange, kommt mir die Variante 2 dahingehend entgegen, dass östlich meines Grundstücks lediglich zwei Bebauungen möglich sind und die Möglichkeit besteht, mein Grundstück durch den Wendehammer fahrtechnisch zu erschließen.
Somit würde er zum jetzigen Status keine Abstriche machen.

Ansonsten hat er bei dem Maß der baulichen Nutzung keine weiteren Einwände. Es sind zwei Vollgeschosse geplant und die GRZ soll auf 0,25 festgesetzt werden. Auch die Baugrenze betrachtet er als ortsüblich. Westlich des Plangebietes sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Auch diese ist lobenswert!

Was bei ihm Unverständnis hervorruft ist, dass lediglich folgende Grundstücke mit einem Geh- und Fahrrecht ausgestattet werden sollen:

Der Ortsbeirat Saalow, der Bauausschuss und der Gemeindeverwaltung haben sich auf der Bauausschusssitzung am 31.03.2022 dazu entschieden, diese kleine Stichstraße nicht in die Straßenbaulastträgerschaft der Gemeinde Am Mellensee zu nehmen. Sie haben dafür plädiert, im Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen. Da diese Verkehrsanlage ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und weder Fahrzeug-Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen wird, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben.

Diese Verkehrsfläche dient nur der Erschließung der im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Baugebietsfläche. Nach dem städtebaulichen Konzept und der Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken können ohne das Bestandgebäude Hechtseestraße 7 A eingerechnet 6 Wohngebäude neu errichtet werden. Die schmale, den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw nur unter Befahrung des Banketts ermöglichende Mischverkehrsfläche ist nicht geeignet, einen größeren Anliegerverkehr störungsfrei aufzunehmen. Eine Festsetzung, dass nur die die in seinem räumlichen Geltungsbereich zu bildenden Grundstücke erschlossen werden, trifft der Bebauungsplan nicht.

Insofern ist nicht ausgeschlossen, dass die Vorhabenträgerin bzw. die künftige Eigentümergemeinschaft der geplanten Wohnbaugrundstücke in begründeten Fällen Ausnahmen gestattet und über eine privatrechtliche Vereinbarung eine Erschließung beispielsweise des Flurstücken 464, Flur 3, Gemarkung Saalow, ermöglicht. Begründete Fälle sind solche, bei den das anliegende Grundstück kataster-, eigentums- oder dienstbarkeitsseitig keine Anbindung an eine öffentliche Erschließung hat. Dieses ist jedoch beim Flurstück 464 (Grundstück Mellenseestraße 24) nicht der Fall.

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

219/2, 219/5, 219/9/, 219/10 & 219/11. (Seite 32 der Begründung zum B-Plan) Aus seiner Sicht sind noch weitere Anwohner mit einem Geh- und Fahrrecht auszustatten. So wären die Flurstücke 408, 446 oder auch mein Flurstück 464 mit einem Geh- und Fahrtrecht zu versehen.

Gerne steht er den Gemeindevertretern und der Gemeindeverwaltung für weitere klärende Gespräche zur Verfügung und erhofft, dass seine Belange in der ersten frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt werden.

Die Bestimmung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird im Entwurf des Bebauungsplans wie folgt neu bestimmt:

1. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten.
2. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
04.1	<p data-bbox="241 395 1234 491">Als Bewohner und Eigentümer des Hauses Hechtseestr. 44 in Saalow, nimmt der Verfasser der Stellungnahme zum im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20-01 wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="241 523 651 555"><u>Feststellungen gemäß Vorentwurf:</u></p> <ol data-bbox="241 587 1234 1348" style="list-style-type: none"><li data-bbox="241 587 1234 738">1. Die Hermon Projektentwicklungs GmbH als private Vorhabenträgerin hat die im Außenbereich liegenden Grundstücke (Flurstücke 219/9, 219/10, 219/11 und 219/12, Flur 3, Gemarkung Saalow) südlich der Hechtseestraße im Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee erworben und beabsichtigt diese mit Einfamilienhäusern zu bebauen.<li data-bbox="241 770 1234 890">2. Für die Erschließung des geplanten Wohnsiedlungsbereichs bieten sich eine öffentliche oder eine private Straßenverkehrsanlage an; Letztere in Verbindung mit einer grundbuchrechtlichen Eintragung von Dienstbarkeiten (Geh- Fahr und Leitungsrecht).<li data-bbox="241 922 1234 1169">3. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine private Straßenverkehrsanlage erfolgen. Dazu bedarf es einer Erschließungsplanung. Die äußere Erschließung soll über Anbindungen an die nördlich geführte Hechtseestraße und die südliche Mellenseestraße erfolgen, wobei im Planaufstellungsverfahren zu klären ist, inwieweit die südliche Anbindung für den Kfz-Verkehr geöffnet werden soll. Zur Erfüllung der Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Festsetzung örtlicher Straßenverkehrsflächen erforderlich.<li data-bbox="241 1201 1234 1348">4. Das Plangebiet des Bebauungsplans wird verkehrsseitig und tangierend im Norden von der gemeindlichen Hechtseestraße und im Süden von der Mellenseestraße, der Landesstraße (L) 79 erschlossen. Der das Plangebiet tangierende Abschnitt der Landesstraße befindet sich straßenrechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt von Saalow.	<p data-bbox="1249 395 2130 491">Dieser Teil der Stellungnahme mit den planungsseitigen Feststellungen wird zu Kenntnis genommen. Das Anliegen wird unter Ziffer 04.4 ausgewertet.</p> <p data-bbox="1249 523 1621 555">Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

Somit wirken nicht die Anbauverbotsbestimmungen des § 24 Absatz 1 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG). In der Mellenseestraße verläuft eine Buslinie des öffentlichen Personenverkehrs in der Relation Baruth - Wünsdorf - Zossen (Linie 706 der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH).

04.2 Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - § 5 LEPro 2007

1. Dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird mit dem Bebauungsplan gefolgt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt unmittelbar an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Saalow an. Die Planaufstellung dient der Innenentwicklung im Ortsteil Saalow. Die städtebauliche Planung folgt der Ergänzung des baulichen Bestandes im vorhandenen Siedlungsbereich.
2. Der Bebauungsplan schließt unmittelbar an eine innerörtliche Haupteerschließungsstraße mit einer darauf verkehrenden Buslinie des Öffentlichen Personenverkehrs an. Diese ist verknüpft mit den Regionalbahnhöfen des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg in Zossen, Wünsdorf und Baruth.

Dieser Teil der Stellungnahme mit den Informationen zur Raumordnung wird zu Kenntnis genommen. Das Anliegen wird unter Ziffer 04.4 ausgewertet.

Keine Änderung der Planung

04.3 Zur Diskussion sind zwei städtebauliche Varianten entworfen worden:

1. In Variante 1 durchzieht die Verkehrsfläche den gesamten Geltungsbereich in Nord-Südrichtung und bindet im Süden an die Mellenseestraße an. Der Einmündungsbereich der Verkehrsfläche wird hier beidseitig durch kleine private Grünflächen begleitet.
2. In Variante 2 mündet die Verkehrsfläche in einem Wendehammer. Eine fußläufige Anbindung an die Mellenseestraße wird innerhalb einer privaten Grünfläche sichergestellt, die sich ausgehend vom Wendehammer in Richtung Süden erstreckt. Für die innere Erschließung des Plangebietes wird eine private Straßenverkehrsanlage, die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hechtsee-

Dieser Teil der Stellungnahme mit der Darlegung der zwei städtebaulichen Varianten wird zu Kenntnis genommen. Das Anliegen wird unter Ziffer 04.4 ausgewertet.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr.1 Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

straße im Norden und der Mellenseestraße im Süden angebunden wird, bestimmt. In der städtebaulichen Variante 2 wird die private Straßenverkehrsfläche ohne Anbindung an die Mellenseestraße konzipiert.

Dafür erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Wendeanlage mit dem Bemessungsfahrzeug.

04.4 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. insbesondere zu berücksichtigen:

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.

Alleine schon aus diesem Grund kann nur die Variante 1 der Planzeichnung und des Städtebaulichen Konzeptes realisiert werden. Die Zu- und Abfahrt im Katastrophenfall nur über die Hechtseestr. kann nicht ausreichen.

Bei der Variante 2 erfolgt die Zu- und Abfahrt der Fahrzeuge generell über die Hechtseestr. Somit besteht für die Anwohner keine Wahl der Zu- und Abfahrt. Zugleich werden die Anwohner der Hechtseestr. in östlicher Richtung, sicherlich mit erhöhtem Verkehrsaufkommen rechnen müssen, da Anwohner der neuen Häuser aus Richtung Zossen und Klausdorf, etc. kommend, oftmals über die Alte Horstfelder Str. in die Siedlung fahren werden.

Für den Verfasser der Stellungnahme kann deshalb nur die Variante 1 in Betracht gezogen werden.

Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" verfolgt die Gemeinde die Entwicklung einer kleinen in Wohnanlage mit in einer Reihe zu errichtenden Einzelhäusern.

In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch nach dem Votum des Ortsbeirates des Bauausschusses wird die städtebauliche Variante 2 (keine Durchquerung des Plangebietes für den Fahrzeugverkehr) dem aufzustellenden Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Die zu errichtenden Wohnbauten werden über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Straßenkategorie ES V "Wohnstraße" zugeordnet. Dieses begründet sich an den sehr beengten räumlichen Verhältnissen für die Unterbringung einer 4,75 m breiten Mischverkehrsfläche und den begleitenden Niederschlagsentwässerungstreifen. Die neu zu errichtende Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer, der für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern ausgelegt werden soll.

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, diese neue Verkehrsanlage nicht selbst herzustellen. Die Trägerschaft dieser Verkehrsanlage möchte die Gemeinde der Vorhabenträgerin bzw. der künftigen Eigentümergemeinschaft der geplanten Wohnbaugrundstücke überlassen, so dass sie hierfür die Festsetzung als private Verkehrsfläche wählt.

Der Ortsbeirat Saalow, der Bauausschuss und die Gemeindeverwaltung haben sich auf der Bauausschusssitzung am 31.03.2022 dazu entschieden, diese kleine Stichstraße nicht in die Straßenbaulastträgerschaft der Gemeinde Am Mellensee zu nehmen. Sie haben dafür plädiert, im Bebauungsplan eine private diese Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen. Da diese Verkehrsanlage ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und weder Fahrzeug-Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen wird, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben.

Diese Verkehrsfläche dient nur der Erschließung der im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Baugebietsfläche. Nach dem städtebaulichen Konzept und der Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken können ohne das Bestandgebäude Hechtseestraße 7 A eingerechnet 6 Wohngebäude neu errichtet werden.

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans werden die Erschließungssituation, die Erschließungsplanung und deren Auswirkungen dargelegt.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

05 Die Verfasser*innen der Stellungnahme nehmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" Stellung und plädieren für die Variante 1 des städtebaulichen Konzepts.

Gegen die Variante 2 spricht eine doppelte Verkehrsbelastung auf Grund der Ver- und Entsorgung sowie des normalen Verkehrs der neuen Grundstücke. Sie befürchten ebenfalls eine stärkere Nutzung durch die Anwohner der Fasanenstraße.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch nach dem Votum des Ortsbeirates des Bauausschusses wird die städtebauliche Variante 2 (keine Durchquerung des Plangebietes für den Fahrzeugverkehr) dem aufzustellenden Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans werden die Erschließungssituation, die Erschließungsplanung und deren Auswirkungen dargelegt.

Keine Änderung der Planung,

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
06.1	<p>Im Folgenden nehmen die Verfasser*innen der Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" Stellung.</p> <p>Die kursiv gedruckten Zitate stammen aus der Begründung des Vorentwurfs. Zitate werden in der Begründung oft an verschiedenen Stellen und leicht variiert wiederholt. Hier werden nur diejenigen Quellen angeführt, die zum Verständnis notwendig sind. Die Kommentare beziehen sich auch auf alle entsprechenden Textpassagen der Begründung. Rechtschreibfehler werden aus dem Original übernommen.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.</p>
06.2	<p>"TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS"</p> <p><u>Ziele</u></p> <p>Laut Begründung <i>"dient die neue, private Straßenverkehrsanlage – und das ist zu betonen – ausschließlich der Erschließung der konzipierten Wohngrundstücke. Die beengten Verkehrsverhältnisse lassen keine größere Verkehrsbelegung zu. Die neu anzulegende Erschließungsstraße wird auch gleichberechtigt dem Fußgängerverkehr dienen. Auch soll damit keine Verbindungsstraße für Abkürzungen geschaffen werden"</i> (S. 27).</p> <p>Die östlich angrenzenden Wohngrundstücke dürfen nicht grundsätzlich von den möglichen Vorteilen einer Benutzung ausgeschlossen werden, da sie auch deren Nachteile zu ertragen haben (Belästigungen durch Lärm, Unfallgefahr etc).</p> <p>Das Argument mangelnden Platzes ist angesichts der wenigen betroffenen östlichen Grundstücke nicht schlüssig.</p> <p>Das Ziel, keine Verbindungsstraße für Abkürzungen zu schaffen, ist zwar begründenswert, aber unabhängig von der Zugänglichkeit für östlich angrenzende Wohngrundstücke, und es betrifft ausschließlich Variante 1. Tatsächlich wird dieses Ziel in der weiteren Begründung auch für Variante 1 nicht mehr aufgegriffen. Es sind nachweislich wirkungsvolle Maßnahmen zur Verkehrsbegrenzung und -beruhigung vorzuschreiben.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" verfolgt die Gemeinde die Entwicklung einer kleinen in Wohnanlage mit in einer Reihe zu errichtenden Einzelhäusern. In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch nach dem Votum des Ortsbeirates des Bauausschusses wird die städtebauliche Variante 2 (keine Durchquerung des Plangebietes für den Fahrzeugverkehr) dem aufzustellenden Bebauungsplan zu Grunde gelegt.</p> <p>Die zu errichtenden Wohnbauten werden über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Straßenkategorie ES V "Wohnstraße" zugeordnet. Dieses begründet sich an den sehr beengten räumlichen Verhältnissen für die Unterbringung einer 4,75 m breiten Mischverkehrsfläche und den begleitenden Niederschlagsentwässerungstreifen. Die neu zu errichtende Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer, der für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern ausgelegt werden soll.</p>

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, diese neue Verkehrsanlage nicht selbst herzustellen. Die Trägerschaft dieser Verkehrsanlage möchte die Gemeinde der Vorhabenträgerin bzw. der künftigen Eigentümergemeinschaft der geplanten Wohnbaugrundstücke überlassen, so dass sie hierfür die Festsetzung als private Verkehrsfläche wählt.

Der Ortsbeirat Saalow, der Bauausschuss und der Gemeindeverwaltung haben sich auf der Bauausschusssitzung am 31.03.2022 dazu entschieden, diese kleine Stichstraße nicht in die Straßenbaulastträgerschaft der Gemeinde Am Mellensee zu nehmen. Sie haben dafür plädiert, im Bebauungsplan eine private diese Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen. Da diese Verkehrsanlage ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und weder Fahrzeug-Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen wird, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben.

Diese Verkehrsfläche dient nur der Erschließung der im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Baugebietsfläche. Nach dem städtebaulichen Konzept und der Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken können ohne das Bestandgebäude Hechtseestraße 7 A eingerechnet 6 Wohngebäude neu errichtet werden. Die schmale, den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw nur unter Befahrung des Banketts ermöglichende Mischverkehrsfläche ist nicht geeignet, einen größeren Anliegerverkehr störungsfrei aufzunehmen.

Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

06.3 Geh- und Fahrrecht

Es wird beantragt, die private Straßenverkehrsfläche beider Varianten *"mit einem Geh- und Fahrrecht (ausschließlich!) zugunsten der Benutzer und Besucher der (der Antragstellerin gehörenden) Flurstücke" des Plangebiets „sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung"* zu belasten (S. 32). Für Variante 2 wird weiter *"Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" für die "private Grünfläche G2"* gefordert, offensichtlich weil diese nicht im Besitz der Antragstellerin bzw. Investorin ist.

Gehrechte sind der Allgemeinheit auch für die private Straßenverkehrsfläche zu gewähren. Fahrrechte sind allen Anwohnerinnen oder Anwohnern zu gewähren.

Ziel der Gemeinde muss es sein, den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu fördern, unabhängig von besonderen Interessen einzelner Investoren. Gerade die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Saalow haben hierbei Maßstäbe gesetzt, indem sie die AG Straßenbau Siedlung Saalow GbR gegründet haben und die damals unbefestigten Straßen in Eigeninitiative und nach dem Solidarprinzip auf eigene Kosten ausbauen ließen.

Der erfolgte Ausbau wurde auch von den zuständigen Landesbehörden als Beispiel in den entsprechenden Leitfaden aufgenommen (Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL): Gemeindestraßen-Leitfaden Brandenburg, Arbeitshilfe für Gestaltung und Bau von Gemeindestraßen innerhalb bebauter Gebiete, Auflage März 2007).

Ein exklusives Wegerecht für die Investorin inmitten der Siedlung würde gewachsene soziale Strukturen nachhaltig stören.

Den Ansatz des Entwurfs unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung konsequent zu Ende gedacht, müsste die neu geplante Privatstraße von der ausschließ-

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Ortsbeirat Saalow, der Bauausschuss und der Gemeindeverwaltung haben sich auf der Bauausschusssitzung am 31.03.2022 dazu entschieden, diese kleine Stichstraße nicht in die Straßenbaulastträgerschaft der Gemeinde Am Mellensee zu nehmen. Sie haben dafür plädiert, im Bebauungsplan eine private diese Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen. Da diese Verkehrsanlage ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und weder Fahrzeug-Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen wird, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben.

Diese Verkehrsfläche dient nur der Erschließung der im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Baugebietsfläche. Nach dem städtebaulichen Konzept und der Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken können ohne das Bestandgebäude Hechtseestraße 7 A eingerechnet 6 Wohngebäude neu errichtet werden. Die schmale, den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw nur unter Befahrung des Banketts ermöglichende Mischverkehrsfläche ist nicht geeignet, einen größeren Anliegerverkehr störungsfrei aufzunehmen. Eine Festsetzung, dass nur die in seinem räumlichen Geltungsbereich zu bildenden Grundstücke erschlossen werden, trifft der Bebauungsplan nicht.

Insofern ist nicht ausgeschlossen, dass die Vorhabenträgerin bzw. die künftige Eigentümergemeinschaft der geplanten Wohnbaugrundstücke in begründeten Fällen Ausnahmen gestattet und über eine privatrechtliche Vereinbarung eine Erschließung beispielsweise des Flurstücken 464, Flur 3, Gemarkung Saalow, ermöglicht.

Mit der Fortschreibung der städtebaulichen Planung werden im Entwurf

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

lich von Anwohnerinnen und Anwohnern der Siedlung finanzierten Hechtseestraße abgetrennt werden, so dass die Zufahrt in die Privatstraße nur von der öffentlich finanzierten Mellenseestraße aus möglich wäre. Dies kann auch nicht im Interesse der Investorin sein.

Außerdem stellt der unbefestigte Fußweg derzeit eine wichtige Verbindung aus der Siedlung zur Bushaltestelle Saalow Mühle dar, wozu es gerade angesichts des fehlenden Gehwegs entlang der Mellenseestraße keine sichere Alternative gibt. Zudem ist der Fußweg Bestandteil des Mellenseer Wandewegenetzes (s.u.).

des Bebauungsplans folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

1. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Be-reich" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten.
2. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die beiden privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung der anliegenden privaten Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und soll für deren Nutzer und Besucher mit Kraftfahrzeugen befahrbar sein. Es soll jedoch gestattet sein, dass Fußgänger und Radfahrer der Allgemeinheit ohne Einschränkungen nutzen können. Dazu dient die Vorbereitung eines entsprechenden Wegerechtes durch den Be-bauungsplan.

Da die Erschließungsstraße nicht bis an die Mellenseestraße führt, soll mit dem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" eine Durchwegung des Plangebietes zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt werden.

Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

06.4 Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht:

"Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig" (S. 32). Dies ist in der Begründung ausgeführt und zu begrüßen.

Des Weiteren sind in diesem Zusammenhang sog. Schottergärten zu untersagen. § 8 der Brandenburgischen Bauordnung legt bereits fest, dass nicht überbaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Dem stehen sog. Schottergärten entgegen und können deshalb z.B. im Bebauungsplan untersagt werden, wie es auch bundeweit immer häufiger geschieht.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nach § 9 Abs.1 Nr. 25 Baugesetzbuch (BauGB) können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden:

- a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (...).

Festsetzungen dieser Art untersagen Schottergärten jedoch nicht explizit. Zu beachten ist, dass die Festsetzungen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen dürfen.

Ein konkretes Pflanzgebot oder eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wäre bei den Grundstücken des Plangebietes nicht ausreichend städtebaulich zu begründen. Es würde für die Gemeinde unverhältnismäßig hohe ordnungsrechtliche Durchsetzungsaufwendungen bewirken. Hilfreicher wäre eine Aufklärungs- und Beratungskampagne.

§ 87 Brandenburgischer Bauordnung "Örtliche Bauvorschriften" bestimmt in Abs. 1, dass die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen können über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen und das Verbot von Schottergärten, ...

Somit können Schottergärten nur als orts(bau-)gestalterischen Gründen

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

06.5 Pflanzliste alte Obstsorten

Den zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohnern wird eine "Pflanzliste alte(r) Obstsorten" empfohlen. Dies ist zu begrüßen, allerdings enthält die Liste einige Sorten, die eine "mittlere bis hohe Nährstoffversorgung" beanspruchen und / oder einen "erhöhten Wasserbedarf" haben. Angesichts des vorherrschenden mageren Bodens und der herausragenden Bedeutung des Wasserhaushalts (s.u.) ist die Auswahl der Obstbäume zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

verboten werden. Dieses im Hinblick auf naturschutzrechtliche Belange zu begründen ist nicht möglich. Das Verbot von Schottergärten würde eine Regelung in der Landesnaturschutzgesetzgebung erfordern. Diese ist in Brandenburg jedoch nicht der Fall.

Keine Änderung der Planung

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die in der Begründung aufgenommen "Pflanzliste alte Obstsorten" hat empfehlenden Charakter. Der Liste wird vorangestellt, dass die Artenwahl der Obstbäume auf Grundlage der "Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg", der Humboldt-Universität zu Berlin, vorzunehmen ist. Den tabellarisch aufgestellten Obstbäumen sind Standortansprüche hinzugefügt.

Keine Änderung der Planung

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

06.6 "TEIL II UMWELTBERICHT (IN VORBEREITUNG)"

Geschützter Biotoptyp Sandtrockenrasen

"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" (S. 43). In diesem Zusammenhang wird ein „Sandtrockenrasen (05121201) - geschützter Biotoptyp gemäß § 30 BNatSchG“ dokumentiert (S. 52).

"Der Sandtrockenrasen umfasst den größten Teil der Freiflächen westlich des unbefestigten Weges und grenzt direkt an diesen Biotoptyp an... (Sie) unterliegen aber einem starken Rückgang und gelten somit als gefährdet" (S. 54). „Im Südwesten und Osten des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Wohngebiete, die überwiegend durch Einzel- und Reihenhausbauung bestimmt werden. Die zugehörigen Freiflächen sind als Gartenflächen genutzt. Sie sind meist als Zier- und Obstgärten gestaltet und weisen durch kleinteilige, vielfältige Strukturen sowie häufig vorhandenen Baumbestand eine mittlere bis hohe Wertigkeit für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz auf" (S. 55).

Tatsächlich erstreckt sich der geschützte Trockenrasen auch in östlich angrenzende Gartengrundstücke und wird dort in privater Eigeninitiative gepflegt. Die gesamte Trockenrasenfläche ist entsprechend im Zusammenhang zu betrachten, zumal die "gute Vernetzung der Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebietes mit den wertvollen Biotoptypen im Umfeld ... den Wert der Fläche erhöht" (S. 76f).

Eine Vernetzung des weiterhin bestehenden Trockenrasens östlich des Plangebietes mit den bestehenden Biotopstrukturen westlich des Plangebiets ist zu gewährleisten und nachzuweisen. Es ist sicherzustellen, dass der weiter östlich bestehende Trockenrasen durch die Bautätigkeiten und die spätere Nutzung nicht in Mitleidenchaft gezogen wird.

Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Der Trockenrasen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming im Bebauungsplangebiet vollständig entfernt und an anderer geeigneter Stelle außerhalb des Plangebiets wieder angelegt. Die Standortfindung erfolgte zusammen mit der UNB. Die Trockenrasenstandorte außerhalb des Plangebiets werden durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt und in ihrer Ausdehnung komplett erhalten.

Nach Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg (MUNR) zum Vollzug der §§ 32, 36 des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (VV-Biotopschutz - BbgNatSchG) vom 25. November 1998 sind Sandtrockenrasen mit einer Fläche > 250 m² unabhängig von ihrem Entwicklungsstadium, also auch offene, nahezu vegetationsfreie Sandflächen mit Trockenrasen-Pionierfluren, Trockenrasenstreifen an Weg-, Wald- und Feldrändern und in Nachbarschaft anderer Biotoptypen unabhängig von ihrer Bewirtschaftung sowie aufgelassenes Grasland und Hochstaudenfluren mit charakteristischen Arten der Trockenrasen, sofern der Anteil der kennzeichnenden Arten an der Gesamtartenzahl oder Vegetationsbedeckung mindestens 25 vom Hundert ausmacht, geschützt.

Die verbleibenden Trockenrasenflächen außerhalb des Plangebiets nehmen eine Größe von mindestens 1.000 m² ein. Somit bleiben nach der Umsetzung des Trockenrasens im Plangebiet weitaus mehr als 250 m² Sandtrockenrasenfläche im Zusammenhang vor Ort erhalten, so dass hier weder die Biotopstruktur vollständig zerstört noch der rechtliche Schutz des Trockenrasens als geschütztes Biotop gefährdet wird, da auch weiterhin eine große zusammenhängende Sandtrockenrasenfläche (verbleibende Fläche weit über 250 m² Größe) vorhanden ist, die einen entsprechenden Lebensraum für die örtliche Pflanzen- und Tierwelt bietet.

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

"Die Biotopstrukturen würden somit vor Ort vollständig zerstört. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft" (S. 79). „Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt ergeben sich aus der Überbauung bzw. Beseitigung des geschützten Sandtrockenrasens, 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. Es sind somit zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich" (S. 92).

Die Möglichkeit, Trockenrasen auch innerhalb der Bau- bzw. Gartenflächen oder in den Grünflächen der privaten Erschließungsanlagen vorzusehen, wird gar nicht erst in Betracht gezogen, jedoch: *"grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung / Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs geht"* (S. 97). Dass Trockenrasen auch in privatem Besitz möglich ist, zeigt die Umgebung des Plangebiets. Die Anlage von Trockenrasen im Plangebiet ist als Ergänzung zu notwendigen Kompensationsmaßnahmen vorbehaltlos zu untersuchen.

Eine Anlage von Trockenrasen im Bereich der geplanten neuen Hausgärten erfolgt nicht, da die geplanten Hausgärten der eigenständigen Gestaltung dienen sollen. Deshalb erfolgt ja für den Trockenrasen ein Ausgleich außerhalb des Plangebiets.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

06.7 Fauna

"Für Rast- und Zugvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung. Da es sich im Siedlungsbereich von Saalow, angrenzend an zwei Straßen (Norden Hechseestraße, Süden Mellenseestraße) sowie in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, befindet und somit keine dementsprechenden Strukturen zur Rast oder Nahrungsaufnahme zu den Zugzeiten aufweist" (S. 64).

Tatsächlich werden in den privaten Gärten östlich des Plangebiets regelmäßig wesentlich mehr Tiere beobachtet als im Gutachten angegeben. Möglicherweise machten sich während der Begehungen die letzten extrem trockenen Jahre bemerkbar, die die einheimische Flora und Fauna offensichtlich sehr belasten. Um die Zukunftsplanung nicht ausschließlich auf die Zustände derzeit einiger Zeit herrschenden Wetterextreme aufzubauen und der Fauna ihre Lebensgrundlage nicht noch weiter zu entziehen, sind auch langjährige Beobachtungen durch die Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Bewertung des Gebiets ist zu korrigieren. Futterplätze im Plangebiet sind zu bewahren, auch wenn sich die Nistplätze möglicherweise außerhalb befinden. Korridore über das Plangebiet zu den Wasserstellen sind zu gewährleisten (Vernetzung der Biotope).

In den vergangenen Jahren ergaben private Vogelzählungen während der Wintermonate zeitweise über 200 Exemplare, die sich gleichzeitig auf begrenztem Raum aufhielten. Im Laufe der Zeit wurden (meist) östlich des Plangebiets beobachtet (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Amsel	Graureiher	Rotkehlchen
Bluthänfling	Hausrotschwanz	Seeadler (Überflug)
Drossel	Kernbeißer	Schwalben (Jagdrevier)
Eichelhäher	Kranich (Überflug)	Spechte:
Elster	Mauersegler (Jagdrevier)	Buntspecht
Erlenzeisig	Meisen:	Grünspecht

Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet wurde nach den geltenden Untersuchungsstandards an 9 Kartierungstagen (Mindestuntersuchungsstandard sind 7 Begehungen nach LfU) zu unterschiedlichen Tages- und auch Nachtzeiten, im Zeitraum März bis Juli 2020, untersucht. Das wurde von der Unteren Natur-schutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming in ihrer Stellungnahme nicht bemängelt.

Die an diesen Kartierungstagen vorgefundenen Tierarten wurden komplett aufgenommen und im Faunistischen Gutachten dargestellt und bewertet. Des Weiteren erfolgte eine artenschutzfachrechtliche Prüfung auf einen Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG.

Beobachtungen der Bevölkerung aus den vergangenen Jahren entsprechen nicht den geltenden Kartierungsstandards bzw. belegen auch nicht das genaue Jahr bzw. den Zeitraum der Sichtung. Zudem ist den Anmerkungen des Bürgers zu entnehmen, dass alle Sichtungen außerhalb des Plangebiets erfolgten. Da außerhalb des Plangebiets kein Eingriff vorgenommen wird, sind Beeinträchtigungen der hier vorhandenen Tierwelt nicht zu erwarten.

Die Überbauung der Plangebietsfläche mit Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen stellt eine Veränderung der Situation im Plangebiet dar. Das Plangebiet wird jedoch nicht komplett bebaut. Es verbleiben pro Grundstück die durch die GRZ geregelten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die Grünflächen oder Ausgleichsflächen genutzt werden und somit der örtlichen Tierwelt als Lebens- und Nahrungsraum zur Verfügung stehen.

Da die verbleibende Trockenrasenfläche außerhalb des Plangebiets auch

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

Fasan	Blaumeise	Sperlinge:
Finken:	Kohlmeise	Feldsperling
Bergfink	Schwanzmeise (2 Arten)	Hausperling
Buchfink	Tannenmeise	Star
Distelfink	Nebelkrähe	Turmfalke (Jagdrevier)
Grünfink	Pirol (Baumbestand Kiesk.)	Weißstorch (Überflug)
Graugans (Kieskute)	Ringeltaube	Waldohreule (Überflug zw. Ruhebäumen Schadowstr und Jagdrevier Kieskuten)
	Roter Milan (Beuteflug)	

weiterhin eine Größe von mindestens 1.000 m² Fläche nach Umsetzung des Bauvorhabens einnehmen wird, erfolgt hier auch kein erheblicher Eingriff in den Lebens- und Nahrungsraum von Arten, die sich auf derartige Sandtrockenrasenbiotope spezialisiert haben.

Wechselbeziehungen können zwischen den Kleingewässern westlich des Plangebiets und nördlich der Hechtseestraße bestehen. Dementsprechend sind hier auch Wanderbewegungen zwischen diesen Gewässern zu erwarten und liegen demnach außerhalb des Plangebiets, so dass hier ebenfalls keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

"Ringelnatter (Natrix natrix, BArtSchV Anhang 1, streng und besonders geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und Blindschleiche (Anguis fragilis, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3" (S. 66) werden regelmäßig angetroffen.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

"Gartenhummer (wie alle Hummerarten) und Hornissen sind nach BNatSchG, Anhang B, geschützt." (S. 67) Deren Nester in "Bäumen mit Baumhöhlen und Löcher im Erdboden" befinden sich zumindest östlich des Plangebiets, und das Plangebiet gehört zu ihrem Einzugsgebiet. Auch zahlreiche Wildbienen und Wespenarten (z.B. Feldwespe, sächsische Wespe) sind hier heimisch, allerdings mit rückläufigem Bestand.

Hautflügler (z.B. Bläulinge) oder Weinbergschnecken (FFH-Richtlinie Anhang V) sind vertreten, aber rückläufig. Igel sind regelmäßig vorhanden. Fledermäuse nutzen das Areal als Jagdrevier.

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

06.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Erholungsfunktion

"Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich werden Einrichtungen noch Flächen der öffentlichen Erholungs- oder Freizeitnutzung. Der Trampelpfad, der die Fläche in Nord / Südrichtung durchzieht stellt jedoch eine wertvolle Fußwegeverbindung innerhalb der Siedlungsfläche dar, die auch künftig erhalten bleiben sollte" (S. 76).

"Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

... Erholungsfunktionen wären innerhalb des Plangebiets weiterhin nicht vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur fehlt. In Bezug auf die Erholungseignung der Landschaft ist zu sagen, dass bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens auch weiterhin der bestehenden Durchwegung zwischen Mellenseestraße und Hechtseestraße als Fußwegeverbindung eine große Bedeutung zukommen würde. Eine konkrete Erholungsnutzung wäre jedoch nicht gegeben" (S. 76f)

Eine "konkrete Erholungsnutzung" ist schon jetzt sehr wohl gegeben. Sie wird gerade seit Beginn der Corona-Pandemie verstärkt wahrgenommen, in zunehmenden Maßen auch aus dem weiteren Umland. Im Zuge der weiteren Planung ist allgemeines Wegerecht zu gewährleisten (s.o.). Der "Trampelpfad" ist Bestandteil des "Saalower Mühlenwegs", der an den "Höllenbergweg" und den "Mellenseerundwanderweg" angrenzt, welche wiederum mit weiteren Wanderwegen verknüpft sind und somit eine für die Region wertvolle touristische Infrastruktur darstellen. Sanfter Tourismus ist ein Bestandteil des Leitbildes der Gemeinde am Mellensee, wofür sich insbesondere der Verein Pro Mellensee seit langem mit großem Engagement einsetzt (<https://www.promellensee.de/saalower-m%C3%BChlenweg.html>).

Die Gemeinde sollte solch ein Potential nicht leichtfertig aufs Spiel setzen.

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.

Mit der Fortschreibung der städtebaulichen Planung werden im Entwurf des Bebauungsplans folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

2. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten.
2. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die beiden privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung der anliegenden privaten Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und soll für deren Nutzer und Besucher mit Kraftfahrzeugen befahrbar sein. Es soll jedoch gestattet sein, dass Fußgänger und Radfahrer der Allgemeinheit ohne Einschränkungen nutzen können. Dazu dient die Vorbereitung eines entsprechenden Wegrechtes durch den Bebauungsplan.

Da die Erschließungsstraße nicht bis an die Mellenseestraße führt, soll mit dem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" eine Durchwegung des Plangebietes zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt werden.

Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

06.9 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" (S. 92).

In dieser Bilanzierung wird nur die Versickerung des Niederschlagswassers betrachtet. In der späteren Nutzung könnte allerdings Grundwasser durch private Hausbrunnen zur Gartenbewässerung entnommen werden, was gerade angesichts der empfohlenen Bepflanzung mit teilweise starkem Wasserbedarf (s.o.) oder der angenommenen klassischen Gartenbepflanzung (mit bewässerungsintensivem Rasen anstelle von Trockenrasen) von Bedeutung sein kann. Die Auswirkungen eines möglichen Betriebs von Hausbrunnen auf den Grundwasserspiegel sind zu untersuchen, und ggf. sind Maßnahmen im Bebauungsplan aufzunehmen.

06.10 Boden- und Grundwasserschutz

"Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden" (S. 100)

Welche Vorschriften gelten nach der Bautätigkeit während der Nutzung, z.B. in Hinblick auf einen möglichen Erdaustausch für die Anlage von Gärten? Allgemeinverständliche Zusammenfassung „Erfolgt mit der Erstellung des Umweltberichtes“ (S.102) Wie soll sich die Öffentlichkeit sinnvoll beteiligen, wenn noch keine allgemeinverständliche Zusammenfassung vorliegt, sondern nur eine über einhundert Seiten starke Begründung, die offensichtlich noch nicht einmal vollständig redigiert ist?

Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Errichtung und der Betrieb von Hausbrunnen tragen durchführungsbestimmten Charakter. Dieses ist nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans. Dies ist auf der Grundlage anderer Rechtsvorschriften und Genehmigungsverfahren vorhabenbedingt zu regeln.

Keine Änderung der Planung

Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt.

Die Bodenbearbeitung trägt durchführungsbestimmten Charakter. Dieses ist nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans. Dies ist auf der Grundlage anderer Rechtsvorschriften und Genehmigungsverfahren vorhabenbedingt zu regeln.

Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung erfolgt im Rahmen der abschließenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Auswertungsvorschlag

06.11 TEIL V ABWÄGUNG – KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

"Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" werden gemäß § 3 Absätze 1 und 2 BauGB zwei Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung ... durchgeführt" (S. 110).

Nach BauGB § 3 gilt: "Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen... öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen."

Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Gemeinde am Mellensee vom 26.6.2021 bekannt gegeben. Die öffentliche Einsicht und Stellungnahmen sind vom 05.7.2021 bis einschließlich 30.7.2021 möglich gewesen, also für weniger als 30 Tage innerhalb der Urlaubszeit. Die Öffentlichkeit ist wie vorgeschrieben zu beteiligen, und die Möglichkeiten zur Stellungnahme sind ggf. zu verlängern bzw. zu wiederholen.

Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee Nr. 06/2021 vom 26.06.2021 hat die Gemeinde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" in der Gemeinde Am Mellensee gemäß § 3 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) ortsüblich, öffentlich bekanntgemacht.

Für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat der Gesetz-geber keine Fristen bestimmt. Die Rechtsprechung verweist auf eine an-gemessene Beteiligungsfrist, ohne sie zeitlich zu bestimmen. Üblich sind 14 Tage. Die Gemeinde hat jedoch eine längere Auslegung des Vorent-wurfs und Beteiligungsmöglichkeit festgelegt, hier: 26 Tage, was sie als angemessen eingeschätzt hat.

Die Öffentlichkeit ist wie vorgeschrieben frühzeitig beteiligt worden. Eine Verlängerung zur Stellungnahme bzw. eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung erfolgt nicht.

Keine Änderung der Planung