

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 19-01
"WOHNPARK AM MELLEENSEE"
im Ortsteil Mellensee

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG
30. MAI 2022

Erstellung des Bebauungsplanes
und des städtebaulichen Konzepts

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekt Potsdam

www.pfrogner-stadtplaner.de

Naturschutzfachliche Begleitung

IRENE FIEDLER
Freie Landschaftsarchitektin Berlin

Artenschutzfachliche Begleitung

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNGEN
Dipl.-Ing. Frank Schulze Paulinenaue

INHALT

TEIL I	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	7
1	Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel.....	7
2	Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation	8
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, Städtebauliches und Erschließungskonzept.....	24
4.2	Wesentlicher Planinhalt.....	28
4.3	Begründung der Festsetzungen	29
TEIL II	UMWELTINFORMATIONEN.....	46
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	46
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	47
1.b.1	Fachgesetze	47
1.b.2	Fachplanungen.....	55
1.b.3	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	56
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	57
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario).....	57
2.a.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	57
2.a.1.1	Biototypen.....	57
2.a.1.3	Gehölze	61
2.a.1.4	Fauna	61
2.a.2	Schutzgut Fläche.....	62
2.a.3	Schutzgut Boden	66
2.a.4	Schutzgut Wasser	67
2.a.5	Schutzgut Klima / Luft.....	67
2.a.6	Landschaft und biologische Vielfalt	68
2.a.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	68
2.a.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	70
2.a.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	71
2.a.10	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	73
2.b	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	73

2.b.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	74
2.b.1.1	Biotoptypen	74
2.b.1.4	Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens	74
2.b.2	Schutzgut Fläche	76
2.b.3	Schutzgut Boden.....	76
2.b.4	Schutzgut Wasser	78
2.b.5	Schutzgut Klima / Luft	78
2.b.6	Landschaft und biologische Vielfalt.....	78
2.b.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	78
2.b.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	80
2.b.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	81
2.b.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	82
2.b.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	82
2.b.13	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,.....	83
2.c	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB	83
3	Zusätzliche Angaben.....	83
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren ...	83
3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	84
3.d	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	84
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	85
1	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur.....	85
2	Auswirkungen auf die Umwelt	85
3	Soziale Auswirkungen	85
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	85
5.	Finanzielle Auswirkungen	88
5.1	Verfahrenskosten	88
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	88
5.3	Grunderwerb	89
5.4	Planungsschaden	89
6	Bodenordnung	90
TEIL IV	VERFAHREN	91
1	Wahl des Aufstellungsverfahrens: Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB	91
2	Aufstellungsbeschluss.....	96
3	Scoping.....	96

TEIL V	ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	97
1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	97
2.	Abwägung der betroffenen Belange	97
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange.....	97
2.2	Abwägung der Umweltbelange	97
2.3	Abwägung der sozialen Belange	97
2.4	Abwägung ökonomischer Belange.....	97
TEIL VI	RECHTSGRUNDLAGEN	98
	98
	BEBAUUNGSPLAN - TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	
	99

Anlagen

01	STÄDTEBAULICHER ENTWURF 04 Wohnpark am Mellensee - B-Plan 19-01 Mitteilungsvorlage Bauausschusssitzung Oktober 2021 Autor Architecture GmbH
02	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNDUNG Wohnpark am Mellensee, Bahnhofsallee 13 in 15838 Am Mellensee, 24.05.2022 ACP Geotechnik GmbH
03	FREIFLÄCHEN IM BESTAND – BIOTOPTYPEN IM GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", 30. Mai 2022 Freie Landschaftsarchitektin Irene Fiedler
04	FFH-VORPRÜFUNG - Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Niederung der Notte bei Zossen", Vorhaben: Wohnpark Am Mellensee, Mai 2022 Planungsgruppe Landschaftsentwicklung GbR
05	BESTANDSPPLAN FAUNA DES FAUNISTISCHEN GUTACHTENS MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", Mai 2022 Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze
06	FAUNISTISCHES GUTACHTEN MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", Mai 2022 Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze
07	SCHALLIMMISSIONSSCHUTZPROGNOSE VERKEHRS- UND ANLAGENLÄRM zum Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", 20.05.2022 Wölfel Engineering GmbH + Co. KG

- 08 SACHVERSTÄNDIGE STELLUNGNAHME ZUR ALTLASTENSITUATION
Wohnpark am Mellenseem Bahnhofsallee 13, 15838 Mellensee, 05.05.2021
Büro für Umweltplanung GmbH
- 09 GEOTECHNISCHER BERICHT ZUR ORIENTIERENDEN BAUGRUNDERKUN-
DUNG, Wohnpark am Mellensee Grundstück Bahnhofsallee 13 in 15838 Mellen-
see, 07.07.2022 (ohne Anlagen)
Büro für Umweltplanung Dipl.-Geol. Winfried Rück GmbH
- 10 VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (VTU)
zum B-Plan 19-01 "Wohnpark am Mellensee" in der Gemeinde Am Mellensee
Untersuchungen zur Auswirkung auf den Verkehr, April 2022, PST GmbH
- 11 ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
zum Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", 2021 / 2022
PST GmbH
 - 11.1 Vorplanungsbericht
 - 11.2 Lageplan
 - 11.3 Lageplan Bahnhofsallee Variante 1
 - 11.4 Lageplan Bahnhofsallee Variante 2
 - 11.5 Koordinierter Leitungsplan
 - 11.6 Koordinierter Leitungsplan Bahnhofsallee
 - 11.7 Regenwasser-Leitungsplan / RW- Variante II
 - 11.8 Schleppkurven
 - 11.9 Schleppkurven Feuerwehr

TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel

Planungsanlass und Erforderlichkeit

Eine privater Vorhabenträgerin, die WERTWIN ProjektgesellschaftmbH & Co. KG Leipzig, hat Grundstücksflächen des ehemaligen VEB Vereinigte Holzindustrie Potsdam / Betriebsteil Mellensee - als "Borsig" lange bekannter Betrieb - in der Bahnhofsallee 13 im OT Mellensee der Gemeinde Am Mellensee erworben.

Nach 1990 konnte dieser, im 19. Jahrhundert als Sägewerk errichtete Betrieb der Holzindustrie mit seinen veralteten Produktionsanlagen nicht mehr den Anforderungen des Weltmarktes gerecht werden. Es kam zu Einstellung der Holzproduktion.

Seit 2019 wird das Grundstück für die Errichtung einer Wohnanlage vorbereitet. Bis auf ein unmittelbar an der Bahnhofsallee stehendes Musterhaus der Holzindustrie sind alle Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen worden.

Die Errichtung einer Wohnanlage erfordert ein besonderes Planungsrecht. Zu den planungsrechtlichen Erfordernissen hat es am 22.03.2018 im Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming eine Erörterung gegeben. Im Ergebnis dieser hat sich bestätigt, dass der aufzustellende Bebauungsplan den Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt, der die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile vorsieht.

Bei dem zu beplanenden Grundstück Bahnhofsallee 13 handelt es sich um eine brachgefallene, baulich vorgeprägte Fläche, die als innerhalb des Siedlungsbereiches befindlich angesehen wird. Insofern ist gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB von der Wiedernutzbarmachung einer Fläche auszugehen. "Die Wiedernutzbarmachung von Flächen betrifft die Fälle, in denen ein Gebiet, das baulich nicht mehr genutzt wird, einer neuen Nutzung zugeführt wird. In Betracht kommen hierfür die sog. Konversionsflächen wie zB Gewerbe- und Industriebrachen ..., die einer neuen baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen." ¹

Planungsziel

Ziel des im Ortsteil Mellensee aufzustellenden Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer das gesamte Grundstück Bahnhofsallee 13 umfassenden, mehrgeschossigen Wohnanlage, ergänzt um die Flächen der Grundstücke Bahnhofsallee 16a und 16b. Dabei sind die Umweltbelange zu ermitteln und zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf den Immissions-, den Bodenschutz und den Schutz der Kulturgüter (Denkmal).

Die künftigen baulichen Nutzungen sollen

- vorwiegend dem Wohnen,
- den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, dienen.

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist zu gewährleisten. Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine neu zu errichtenden öffentliche Straßenverkehrsanlage

¹ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a BauGB, Rn. 28, Lfg. 132, Februar 2019

erfolgen. Das Plangebiet umfasst im Süden die bestehende Bahnhofsallee, die Landesstraße (L) 791, die der äußeren Erschließung der dient. Es bedarf einer Erschließungsplanung für die neu anzulegenden Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs einer künftigen Erneuerung der Bahnhofsallee mit einem straßenbegleitenden Radweg. Zur Erfüllung der Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Festsetzung örtlicher Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die ehemalige Königlich Preußische Militär-Eisenbahn von Berlin Schöneberg über Zossen, Mellensee, Sperenberg nach Jüterbog an. "2003 verkaufte die Deutsche Bahn AG die Strecke an die Erlebnisbahn GmbH & Co. KG mit Sitz im Bahnhof Zossen, die seitdem auf einem Teilstück der Strecke (Zossen-Jänickendorf) Draisinen-Fahrten anbietet. Die Erlebnisbahn GmbH & Co. KG ist seit dem 27. August 2007 zugelassenes Eisenbahninfrastrukturunternehmen. Die Bahnstrecke bleibt für Zugverkehr jedoch betrieblich gesperrt." Die Eisenbahnstrecke ist weiterhin gewidmet. Die Bahnanlagen stehen unter Denkmalschutz.

Inwieweit die für den Zugverkehr betrieblich gesperrte Eisenbahnstrecke wesentlich zu beachtende Auswirkungen auf die geplante Wohnanlage hat, ist im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu klären, insbesondere im Hinblick auf einzuhaltende eisenbahn- und immissionsschutzrechtliche Abstände.

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich der Erlebnisbahn GmbH & o.KG. Die Eisenbahninfrastruktur der Erlebnisbahn ist nicht entwidmet und hat eine Zulassung nach § 6 AEG. Die Landeseisenbahnaufsicht im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung sowie der Erlebnisbahn GmbH & o.KG als Träger öffentlicher Belange sind im Aufstellungsverfahren, zu beteiligen.

Die Umweltbelange sind zu erfassen und zu bewerten. Mit einer faunistischen Kartierung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens soll das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht werden.

2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" liegt im Ortsteil Mellensee der Gemeinde Am Mellensee und naturräumlich zwischen dem Mellensees, dem Nottekanals und den die Bahnlinie Zossen-Sperenberg begleitenden Waldflächen. Das Plangebiet ist über die Bahnhofsallee, der Landesstraße (L) 791 erschlossen. Er wird begrenzt

- im Nordwesten bis in den Nordosten von den Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie von der Bahnlinie Zossen-Sperenberg,
- im Osten und Westen von den zum Teil gemischt genutzten Siedlungsflächen des Ortsteils Mellensee und
- im Süden von der an der Bahnhofsallee / Landesstraße (L) 791 bestehenden Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasste zum Zeitpunkt seines Aufstellungsbeschlusses am 18.11.2019 folgende Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Mellensee:

- 500, 503, 504, 511 und 513 (teilweise), 516, 517, 518, 519
Grundstücke der Vorhabenträgerin
- 523
Bahnhofsallee, teilweise sowie
die für den Ausbau der Bahnhofsallee erforderlichen, nördlich angrenzenden Grundstücksflächen
- 515
Vorgartenbereich eines privaten Grundstücks an der Bahnhofsallee, teilweise
- 520 bis 522
Vorgartenbereiche der privaten Grundstücke an der Bahnhofsallee, teilweise
- 524, 525 und 526
straßenbegleitende Grundstücke der Bahnhofsallee, Böschung der Anfahrt zur Brücke über den Nottekanal, teilweise

Im Zuge der Aufstellung der Erarbeitung des Vorentwurfs Bebauungsplans, in Folge von Grundstücksveräußerungen anderer benachbarter Grundstückseigentümer an die Vorhabenträgerin und für den Ausbau der Bahnhofsallee sind weitere Flurstücke ganz bzw. teilweise in den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" einbezogen bzw. herausgenommen worden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nun folgende Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Mellensee:

- **500, 516, 517, 518, 519, 794, 795, 820 bis 825,**
Grundstücke der Vorhabenträgerin und der Eigentümerin des Grundstückes Bahnhofsallee 16 B
- **523**
Bahnhofsallee, teilweise sowie
die für den Ausbau der Bahnhofsallee erforderlichen, nördlich angrenzenden Grundstücksflächen
- **509, 515, 506/1 (teilweise)**
Vorgartenbereiche privater Grundstücks an der Bahnhofsallee, teilweise
- **520 bis 522 8 (teilweise)**
Vorgartenbereiche der privaten Grundstücke an der Bahnhofsallee, teilweise
- **524, 525 und 526 (teilweise)**
straßenbegleitende Grundstücke der Bahnhofsallee, Böschung der Anfahrt zur Brücke über den Nottekanal, teilweise

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" hat eine Größe von ca. 4,63 ha.



Abb. 01 und 02 Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto und dem Liegenschaftskataster der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 23.05.2022, mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" (rote Umgrenzung)

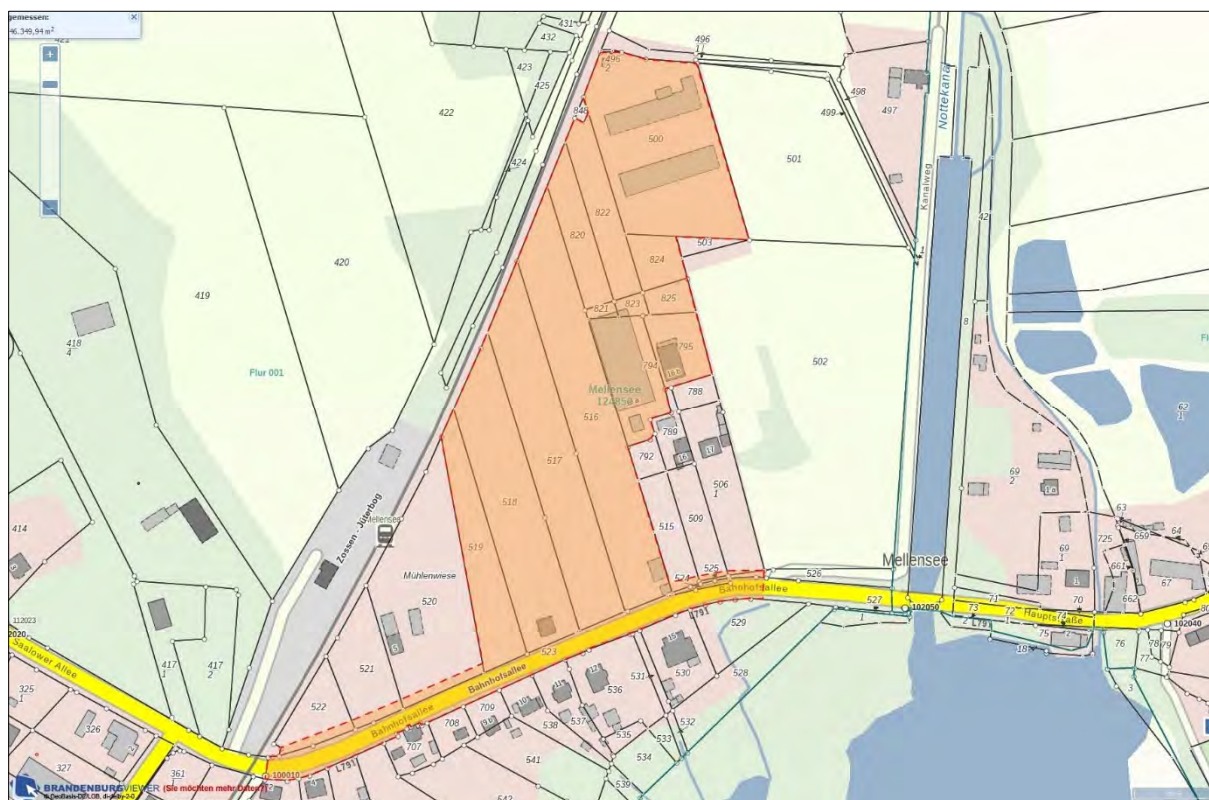




Abb. 03 Blick von der Bahnhofsallee in das Plangebiet, im Hintergrund die Waldkante mit der Draisinenbahnstrecke Zossen - Mellensee
© Steffen Pfrogner 18.06.2019



Abb. 04 Blick in die Bahnhofsallee nach Westen – rechts das Plangebiet
© Steffen Pfrogner 18.06.2019



Abb. 05 Blick von der Bahnhofsallee in das Plangebiet mit denkmalgeschütztem Musterhaus der ehemaligen Holzbaufabrikationsstätte
© Steffen Pfrogner 18.06.2019



Abb. 06 Blick von Norden auf den westlichen Teil des Plangebietes mit dem Bahnhof Mellensee-Saalow
© Steffen Pfrogner 18.06.2019



Abb. 07 Blick von Norden auf den östlichen Teil des Plangebietes mit der außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden gewerblich genutzten Halle
© Steffen Pfrogner 18.06.2019



Abb. 08 Blick von Norden auf das Plangebiet mit der außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden gewerblich genutzten Halle
© Steffen Pfrogner 18.06.2019

Eigentumsverhältnisse

Die in der Flur 1 in der Gemarkung Mellensee liegenden Grundstücke des Plangebietes gehören zwei verschiedenen Eigentümern:

Flurstücke 500, 503, 504, 511 und 513, 516, 517, 518, 519	Grundstücke der Vorhabenträgerin und der Eigentümerin des Grundstückes Bahnhofsallee 16 B
Flurstücke 509, 515, 506/1 520 bis 522	andere private Eigentümer
Flurstück 523 (Bahnhofsallee)	Land Brandenburg
Flurstücke 524, 525 (Bahnhofsallee), 526	Land Brandenburg / Gemeinde Mellensee

Angrenzende rechtsverbindliche Planungen

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" grenzen keine rechtsverbindlichen städtebaulichen Planungen und Satzungen an.

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet ist bis auf ein mit einem Wohnhaus und einer aufgegebenen Logistikhalle bebaute Grundstück sowie einem an der Bahnhofsallee gelegenen denkmalgeschützten Holzhaus unbebaut.

Das gesamte Grundstück der ehemaligen, jahrzehntelang betriebenen Holzfabrikationsstätte war nach 1993 brachgefallen. Die bis dato genutzten baulichen Anlagen sind 2019 vollständig abgerissen worden.



Abb. 09

ehemalige Holzfabrikationsstätte:
Die Hauptproduktionsanlage ohne
Schornstein

© Eva Erbach
Märkische Allgemeine 23.03.2019

Heimatgeschichte / Mellensee
Abschied von ortsprägendem
Gelände

Straßenverkehrsflächen und -anlagen

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird verkehrsseitig und von der im Süden das Plangebiet querenden Bahnhofsallee, der Landesstraße (L) 791 erschlossen.

Der das Plangebiet im Süden querende Abschnitt der Landesstraße befindet sich straßenrechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt von Mellensee. Somit wirken nicht die Anbauverbotsbestimmungen des § 24 Absatz 1 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG).

Mit dem weit östlichen des Plangebietes liegenden Ortseingangsschild beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit am Plangebiet 50 km/h. Eine andere Beschränkung ist nicht existent.

In der Mellenseestraße verläuft eine Buslinie des öffentlichen Personenverkehrs in der Relation Baruth - Wündorf - Zossen (Linie 706 der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH).

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Mellensee der Gemeinde Am Mellensee ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung Anlagen im Eigentum des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) erschlossen. Die Dahme-Nuthe Wasser, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) ist Betriebsführungsgesellschaft des KMS.

Löschwasserversorgung

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 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Eigentümer und Besitzer von Grundstücken können von den 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".

Innerhalb des Plangebietes und auch nicht in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine ein Löschbrunnen / Löschwasserentnahmestellen.

Aus § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) ², in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt "DVGW W 405" ergeben sich nach Mitteilung des Ordnungsamtes des Landkreises Teltow-Fläming ³ folgende Löschwassermengen im Umkreis von 300 m zum Brandobjekt: Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit (keine mindestens feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) sind im Bebauungsplan 96 m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen.

Elektroenergieversorgung

In der Bahnhofsallee verlaufen Leitungen des Mittel- und Niederspannung-Elektroenergienetz der E.DIS AG, Regionalbereich Ost Brandenburg. Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans war (Holzfabrikationsstätte) und ist (Wohnhaus Bahnhofsallee 16 B) an dieses Netz der Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Im Plangebiet befindet sich derzeit keine von 50Hertz Transmission GmbH betriebene Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen).

² **§ 3 BbgBKG "Aufgaben der amtsfreien Gemeinden, der Verbandsgemeinden, der Ämter und der kreisfreien Städte"**

(1) Die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte haben zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung

1. eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten und
2. im Rahmen des § 24 Absatz 9 Satz 1 für die Aus- und Fortbildung der Feuerwehrangehörigen zu sorgen.

³ Stellungnahme des Ordnungsamtes des LK Teltow-Fläming vom 15.07.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20.-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"

Gasversorgung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" wird von einer im nördlichen Bereich der Bahnhofsallee liegenden Gasversorgungsleitung (225 PE 1993) der EWE NETZ GmbH berührt. Das Grundstück Bahnhofsallee 16 B ist über eine Hausanschlussleitung, die über das Grundstück Bahnhofsallee 16 (und somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegend) gasseitig erschlossen.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 19-01 befinden sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der

- ONTRAS Gastransport GmbH,
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen),
- VNG Gasspeicher GmbH und
- Erdgasspeicher Peissen GmbH.

Telekommunikationsanlagen

In Straßenraum der Bahnhofsallee befinden sich Telekommunikationslinien.

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.

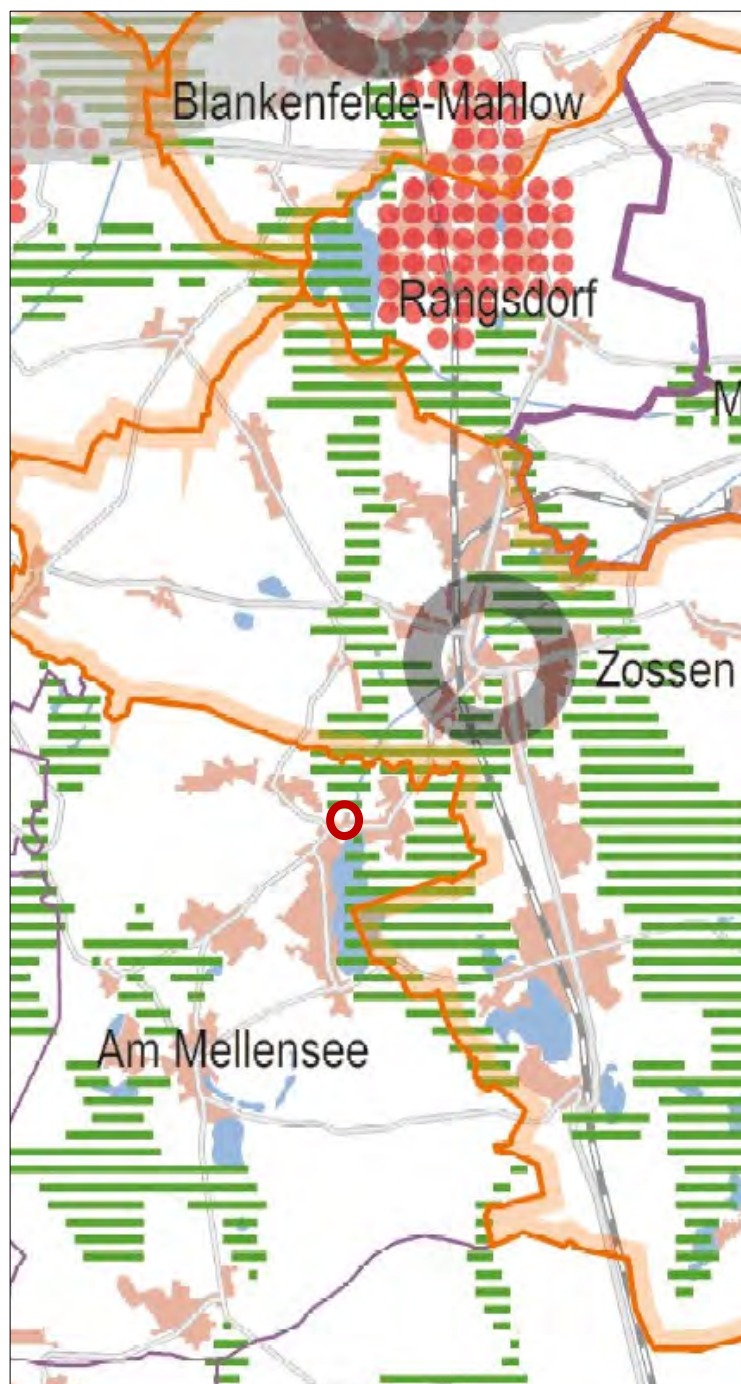
Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

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. 10

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

In Ihrer Stellungnahme vom 06.05.2020 zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages hat die Gemeinsam Landeplanungsabteilung (GL) mitgeteilt, dass **die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.**

Die GL wertet die Planung raumordnerisch als Innenentwicklung.

Die auf einer ca. 3,5 ha großen, brachgefallenen, baulich vorgeprägten Fläche, die als innerhalb des Siedlungsbereiches befindlich angesehen wird (siehe auch Kapitel 1 "Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel") ⁴, wird von der Gemeinde Am Mellensee für eine ca. 2,9 ha Wohnsiedlungsfläche im Ortsteil Mellensee wiedernutzbargemacht. Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Ziel 5.2 LEP HR, Anschluss neuer Siedlungsflächen ⁵
- Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR, Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1 ha/1.000 EW) ⁶

4

brachgefallene Innenbereichsfläche

Baugebietsfläche WA 1	20.580,9	m ²
innergebietsliche Verkehrsfläche (PlanstraßeA)	6.074,1	m ²
abzgl. Bestand Logistikhalle mit Hof	-2.443,3	m ²
Private Grünfläche Parkanlage	11.229,1	m ²
brachgefallene Innenbereichsfläche	35.440,9	m²
ca.	3,5	ha

Siedlungsfläche in raumordnerischer Hinsicht

Baugebietsflächen WA 1 und WA 2	22.823,2	m ²
innergebietsliche Verkehrsfläche (PlanstraßeA)	6.074,1	m ²
Siedlungsfläche BP 19-01	28.897,4	m²
ca.	2,9	ha

5 **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.

6 **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.

Da das Plangebiet Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet von Mellensee hat, steht die Planungsabsicht dem Ziel 5.2 LEP HR nicht entgegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im Rahmen der Innenentwicklung möglich. Aufgrund der Planung der Innenentwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19-1 "Wohnpark am Mellensee" von folgenden Zielen **nicht** betroffen:

- Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR, Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf
- Ziel 5.6 LEP HR, Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ⁷
- Ziel 5.7 LEP HR, Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ⁸

Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 ⁹: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

⁷ **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.

⁸ **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.

⁹ **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.

- Grundsatz aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007 ¹⁰: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden
- Grundsatz 5.1 LEP HR ¹¹: Innenentwicklung und Funktionsmischung;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR ¹²: Freiraumentwicklung

3.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung

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 schließt unmittelbar an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Mellensee an. Die Planaufstellung dient der Innenentwicklung im Ortsteil Mellensee. Die städtebauliche Planung folgt dem bisherigen baulichen Bestand im vorhandenen Siedlungsbereich.
- zu (3) Der Bebauungsplan schließt unmittelbar an eine innerörtliche Haupteerschließungsstraße mit einer darauf verkehrenden Buslinie des Öffentlichen Personennahverkehrs an. Diese ist verknüpft 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 der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine Inanspruchnahme und Zerschneidung des großräumigen Freiraums. Durch die räumliche Bündelung der

¹⁰ **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.

¹¹ **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.

¹² **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.

Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Mellensee werden bandartige Zerschneidungswirkungen vermieden.

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 ist mit der Planung nicht verbunden. Die Planung verbessert durch ihre anzulegende zusammenhängende Parkanlage die klimatische Situation gegenüber der ursprünglichen industriellen Nutzung mit ihren großflächigen Versiegelungen. Darüber hinaus stärkt sie die Bedeutung des strukturell und städtebaulich 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 Wiedernutzbarmachung dieser Siedlungsfläche im Ortsteil Mellensee wird kein Freiraum in Anspruch genommen. Unmittelbar nordwestlich bis östlich des Plangebietes schließt sich der Freiraum mit seinem Landschaftsschutzgebiet und einem Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet an. Einseitige Belastungen und Überbeanspruchungen des Freiraumes, die seine Funktionsfähigkeit beeinträchtigen sollen soweit möglich vermieden werden. Mit der Planung erfolgt keine Zerschneidung des Freiraumes, insbesondere der großräumig unzerschnittenen Freiräume, durch Infrastrukturtrassen. Die Multifunktionalität der an das Plangebiet angrenzenden Freiraumflächen bleibt weiterhin wirksam. Eine Gefährdung ihrer 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 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.

Somit soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die künftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 29. Oktober 2020 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Sachlicher Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Anlass Gemäß dem Ziel 3.3 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, Seite 1321 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).

Nach dem aktuellen Arbeitsstand sind für das Plangebiet im Entwurf des Regionalplans keine Festlegungen vorgesehen. Belange der Regionalplanung werden daher nicht berührt.

3.5 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark Am Mellensee"

- Gemischte Bauflächen,
- Gewerbliche Bauflächen,
- Grünflächen,
- eine Altlasten- / Altlastenverdachtsfläche mit eingeschätzttem hohem Risiko, dar.



Abb. 11 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des aufzustellenden B-Planes (gelbe Umgrenzung)

Der nach § 13a BauGB aufzustellende Bebauungsplan mit den festzusetzenden baulichen Nutzungen weicht von den Darstellungen des FNP's ab. **Somit ist eine Anpassung des FNP's im Wege der gesondert vorzunehmenden Berichtigung erforderlich.**

4 Planung

4.1 Planungsentwicklung, Städtebauliches und Erschließungskonzept

Die Vorhabenträgerin hat mit der Autor Architecture GmbH frühzeitig verschiedene Bebauungsszenarien erörtert. Diese verschiedenen städtebaulichen Varianten einer umfänglichen Wohnbebauung wurden im August 2021 auch im Bauausschuss der Gemeindevertretung Am Mellensee vorgestellt.



Abb. 12 Mitteilungsvorlage Bauausschusssitzung August 2021: Städtebauliche Variantenuntersuchung
© Autor Architecture GmbH

Im Ergebnis dieses Planungs- und Erörterungsprozesses unter Einbeziehung der Gründungsbedingungen hat sich die Variante 04 als die weiter zu verfolgende Konzeption herausgestellt.

Mit Planungsstand 25.05.2022 werden im allgemeinen Wohngebiet WA 1 242 Ein- bis Vierraumwohnungen mit insgesamt 222 Pkw-Stellplätzen im Parkdeck und 60 Pkw-Stellplätzen außerhalb der Gebäude konzipiert.

Zur Herleitung und Begründung des für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" zu Grunde liegende Städtebaulich Entwurfs 04 ist der Anlage 01 dieser Begründung zu entnehmen:

STÄDTEBAULICHER ENTWURF 04 Wohnpark am Mellensee - B-Plan 19-01
Mitteilungsvorlage Bauausschusssitzung Oktober 2021, Autor Architecture GmbH

Der Städtebauliche Entwurf begründet sich auch aus dem schwierigen Gründungsverhältnissen des Plangebietes. Die fachgutachterlichen Hinweise zur Gründung sind der Anlage 02 dieser Begründung zu entnehmen:

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNDUNG
Wohnpark am Mellensee, Bahnhofsallee 13, 24.05.2022, ACP Geotechnik GmbH

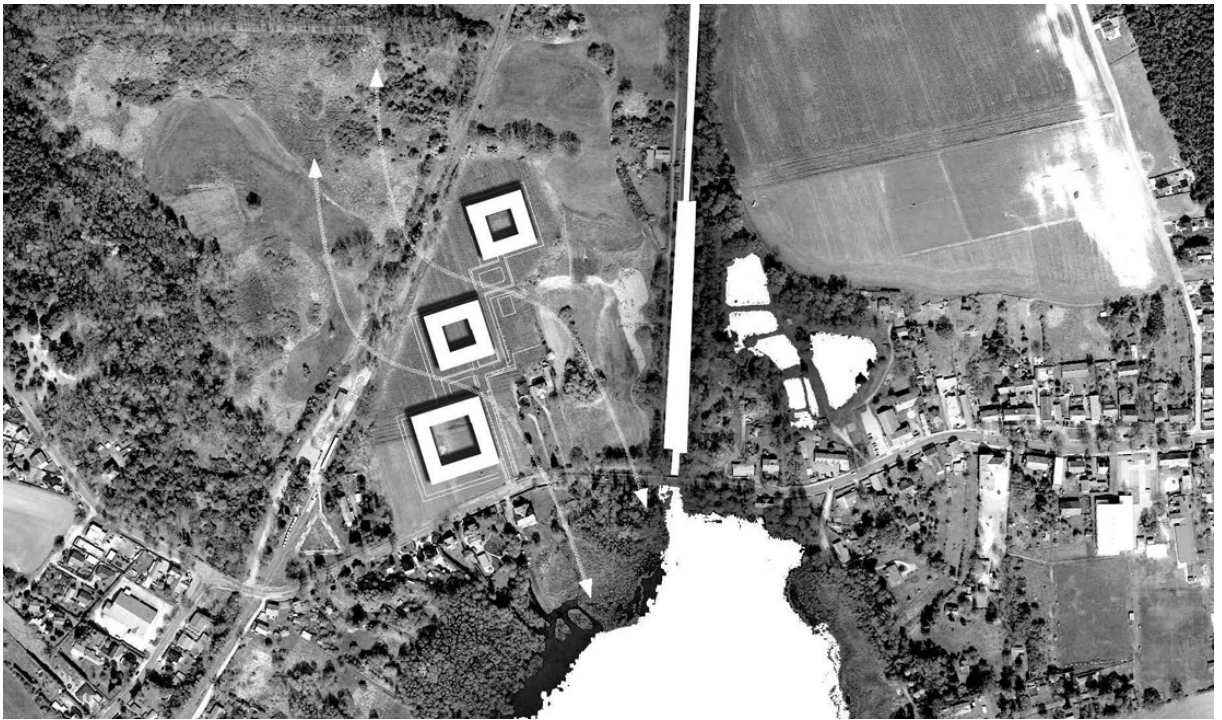


Abb. 13 Mitteilungsvorlage Bauausschusssitzung Oktober 2021: Konzept des Grundstücksplans

© Autor Architecture GmbH



Abb. 14 Mitteilungsvorlage Bauausschusssitzung Oktober 2021: Städtebaulicher Entwurf Vorzugsvariante 04

© Autor Architecture GmbH



Abb. 15 Mitteilungsvorlage Bauausschusssitzung Oktober 2021: Städtebaulicher Entwurf 04 Blockmassenstudie
© Autor Architecture GmbH

Für den Bebauungsplan ist eine Erschließungsplanung einschließlich einer Entwässerungskonzeption in der Fassung einer Vorplanung erstellt worden. Siehe Anlage 11 dieser Begründung:

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

zum B-Plan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", 2021 / 2022, PST GmbH

- 11.1 Vorplanungsbericht
- 11.2 Lageplan
- 11.3 Lageplan Bahnhofsallee Variante 1
- 11.4 Lageplan Bahnhofsallee Variante 1
- 11.5 Koordinierter Leitungsplan
- 11.6 Koordinierter Leitungsplan Bahnhofsallee
- 11.7 Regenwasser-Leitungsplan / RW- Variante II
- 11.8 Schleppkurven
- 11.9 Schleppkurven Feuerwehr

Die Gemeinde Am Mellensee beabsichtigt die Errichtung eines gesondert zur Fahrbahn geführten Radweges in der Bahnhofsallee. In der Erschließungsplanung sind zwei Varianten des Ausbaus der Landesstraße (L) 791 mit einem kombinierten Geh- und Radweg untersucht worden. Die Straßenbaulast für die Bahnhofsallee (ohne Geh- und Radweg) liegt beim Landesbetrieb Straßenwesen (LS) Brandenburg. Dieses Varianten Untersuchung dient dazu, den erforderlichen Flächenbedarf bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" zu berücksichtigen.

Die störungsfreie Anbindung der konzipierten innergebietlichen Erschließungsstraße mit ihrem prognostizierten Verkehrsaufkommen an die Bahnhofsallee, der Landesstraße (L) 791, einer Hauptverkehrsstraße, wird durch eine Verkehrstechnische Untersuchung begründet. Siehe Anlage 10 dieser Begründung:

VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (VTU)
zum B-Plan 19-01 "Wohnpark am Mellensee" in der Gemeinde Am Mellensee
Untersuchungen zur Auswirkung auf den Verkehr, April 2022, PST GmbH

Der Bebauungsplan und das Erschließungskonzept berücksichtigen geometrisch die Forderungen des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes (SBAZV), wonach bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m zu gewährleisten ist. Die Kurven der Erschließungsanlage können für Schleppkurven von 3-Achs-Entsorgungsfahrzeugen mit einer Gesamtlänge von 11 Metern ausgebildet werden. Die als Sackgasse konzipierte Erschließungsanlage endet in einer Wendeanlage für diese Entsorgungsfahrzeuge.

Niederschlagsentwässerung

Die Erschließungsplanung befasst sich auch mit den schwierigen standortbezogenen Bedingungen der Niederschlagsentwässerung. Siehe Anlage 11 dieser Begründung:

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
zum B-Plan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", 2021 / 2022, PST GmbH
11.1 Vorplanungsbericht

Eine Einleitung in die vorhandenen Regenwasserentwässerungsanlagen in der Bahnhofsallee / L791 wurde angefragt und wurde nicht bestätigt. Laut Auskunft des LS Brandenburg ist eine Einleitung des zusätzlichen Regenwassers in die vorhandenen Regenentwässerungsanlagen im Bereich der Bahnhofsallee L 791 nicht möglich, da sich die Anlagen in einem fast desolaten Zustand befinden, die Leitungen ausgelastet sind und eine Sanierung der Anlagen mittelfristig nicht vorgesehen ist. Dementsprechend müsste auf Kosten der Vorhabenträgerin die Entwässerung der Landesstraße mit zusätzlichen Kapazitäten für den Anschluss des Baugebietes errichtet werden. Diese Investition steht in keinem Verhältnis zum Nutzen und wurde daher nicht weiter betrachtet.

Die direkte Einleitung des Regenwassers kann in das Unterwasser des Nottekanals erfolgen. Da das Baugrundstück nicht direkt angrenzt, ist die Regenwasser-Trassierung über Dienstbarkeiten oder über den Erwerb der nötigen Grundstücksflächen zu sichern, um anfallende Regenwasser in den Nottekanal ableiten zu können. Dieses setzt das Einverständnis der Grundstückseigentümer, der Unteren Wasserbehörde (UWB) und des Wasser- und Bodenverbandes "Dahme-Notte" (WBV) voraus.

Die UWB hat mit ihrer E-Mail vom 02.05.2022 die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers vom geplanten Wohnpark am Mellensee in das Unterwasser der Schleuse Mellensee im Nottekanal als generell möglich und auch erlaubnisfähig eingeschätzt, auch bei größeren Einleitmengen.

Der WBV hat mit seiner E-Mail vom 28.04.2022 aus der Sicht der Gewässerunterhaltung keine Einwände zur Einleitung von Wasser in den Nottekanal vorgebracht.

Bei der geplanten Niederschlagswasserableitung der Dach- und Verkehrsflächen des Wohnparks in den Nottekanal handelt es sich gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 WHG um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis entweder im Vorfeld separat bei der Unteren Wasserbehörde oder im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

4.2 Wesentlicher Planinhalt

Die im Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauten, insbesondere von Mehrfamilienhäusern in WA 1 sowie von Ein- und Mehrfamilienhäusern in WA 2 wird mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gefolgt.

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche, die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bahnhofsallee im Süden angebunden wird, bestimmt. Die neue Erschließungsstraße stellt eine Sackgasse dar und öffnet sich zu zwei großen Platzsituationen, die auch als Wendeanlagen (für ein Bemessungsfahrzeug von bis 11,0 m Länge) dienen können.

Im Westen der Bauflächen erstreckt sich entlang der Bahnlinie eine private Grünfläche, die die Bauflächen umgibt. Ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit sichert die Möglichkeit, eine öffentliche Durchwegung der Grünfläche anzulegen und das Gebiet somit in die Siedlungsflächen der Gemeinde einzubinden. Über zusätzliche Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird im Norden durch das Allgemeine Wohngebiet hindurch eine Anbindung an die Wege innerhalb der Parkanlage geschaffen, die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche anbindet.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung ehemals intensiv baulich genutzter Flächen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft vorbereitet werden. Vielmehr waren in der Vergangenheit erhebliche Teile des Geltungsbereiches versiegelt und überbaut.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist das Bebauungsplanaufstellungsverfahren zwar vom Verfahren der Umweltprüfung befreit, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB sowie § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden somit im Aufstellungsverfahren sowie in der Abwägung berücksichtigt und der vorliegenden UMWELTINFORMATION zusammengestellt. Die Zusammenstellung erfolgt schutzgutbezogen. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung; Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht bestimmt.

Mit einer faunistischen Kartierung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens ist das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht worden.

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden ergänzt durch textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen. Diese bestimmen

- die Nicht-Einteilung der Straßenverkehrsfläche,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie
- Anpflanzgebote und Bindungen für Bäume und Sträucher.

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 des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" leitet sich jedoch nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, weshalb er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Grundlage der Bestimmung der Art der baulichen Nutzung ist der Städtebauliche Entwurf 04 vom Oktober 2021.

Die Festsetzung und allgemeiner Wohngebiete entspricht den im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans formulierten Intentionen der Planung.

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen.

Im Hinblick auf den Städtebaulichen Entwurf 04 sowie die Verträglichkeit mit der angestrebten Wohnnutzung sind in den allgemeinen Wohngebieten die allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" sowie "Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten aufgrund ihrer standortspezifischen städtebaulichen Erfordernisse nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Textliche Festsetzung Nr.3).

Bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Das betrifft Läden, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (zB Kioske, Brotläden) sind (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Gemäß § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den zwingenden Festsetzungsanforderungen des § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein bzw. dem Städtebaulichen Entwurf 04 folgend ermöglicht werden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" orientieren sich die Grundflächenzahlen nur teilweise an der vorhandenen Bebauungsstruktur. Mit der geplanten kompakten Bebauungsstruktur wird eine Versiegelung vorbereitet, die im allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (für allgemeine Wohngebiete GRZ 0,4) geringfügig unterschreitet und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 diese jedoch

erheblich überschreitet. Letzteres liegt an der landschaftsräumlich wichtigen Bestimmung einer großflächigen, als Park anzulegende Grünfläche, die einen beträchtlichen Anteil am zu überplanenden Grundstück einnehmen soll.

Nachfolgende Darstellung zeigt die Ermittlung der zulässigen Grundflächen mit der Gegenüberstellung zur zulässigen Grundfläche bei Festsetzung der Grünfläche als nichtüberbaubare Grundstücksfläche.

Bebauungsplan 19-01 "Wohnpark am Mellensee"		Berechnung der zulässigen Grundflächen			
Vorentwurf 30.05.2022 Städtebauliches Konzept		zulässige Grundfläche		Überschreitung zul. gesamte	
Baugebietsflächen allgemeines Wohngebiet		festgesetzte GRZ		25% Versiegelung	
Allgemeines Wohngebiet WA 1	20.683,2 m ²				
überbaute Grundfläche Hauptnutzungen		0,56	11.582,58 m ²	2.895,64 m ²	14.478,22 m ²
3.759,0 m ² Baufenster nord		bezogen auf das WA 1 + Grünfläche mit 31.912,23 m ² ergäbe sich eine GRZ von 0,363			
3.759,0 m ² Baufenster mitte					
3.759,0 m ² Baufenster süd					
101,0 m ² Denkmal Bahnhofsallee 13					
11.378,0	Summe Grundfläche Hauptnutzungen				
Allgemeines Wohngebiet WA 2	2.242,3 m ²				
überbaute Grundfläche Hauptnutzungen		0,38	852,07 m ²	213,02 m ²	1.065,08 m ²
335,0 m ² Wohnhaus Bestand					
200,0 m ² Terrasse + Pool Bestand					
255,0 m ² geplanter Neubau					
30,0 m ² geplante Terrasse					
820,0	Summe Grundfläche Hauptnutzungen				
öffentliche Straßenverkehrsflächen	12.153,8 m²				
Bahnhofsallee	6.079,7 m ²				
Planstraße A	6.074,1 m ²				
Private Grünfläche Parkanlage	11.229,1 m²				
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen					
östlicher Pflanzstreifen im WA 1	519,7 m ²				
östlicher Pflanzstreifen im WA 2	152,8 m ²				
Summe Pflangebote	672,5 m ²				
Räumlicher Geltungsbereich	46.308,4 m²				

Die festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen die städtebaulich vertretbaren Hauptgebäude mit ihren Terrassen.

In Fortschreibung der Planung zum Entwurf ist beabsichtigt, diese textliche Festsetzung aufzunehmen:

TF *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 25 % überschritten werden.*

Diese Beschränkung gegenüber mit der Baunutzungsverordnung bestimmten zulässigen Überschreitung der bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist auf Plausibilität geprüft worden. Die hohen GRZ 1-Werte ermöglichen die Errichtung der grundstücksbezogenen erforderlichen Nebenanlagen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet jedoch nicht erforderlich. Mit der Bestimmung des Maßes der zulässig überbaubaren Grundfläche sowie im allgemeinen Wohngebiet mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse¹³ als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf eins für die vollständige Überbauung des Baufensters und auf vier für die aufragenden, u-förmig platzierten Gebäudeteile beschränkt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 orientiert sich die Festsetzung zu den Geschossigkeiten an dem im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude als auch an den Bebauungen der unmittelbaren Nachbarschaft.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird eine Zonierung der zu bebauenden Bereiche – im allgemeinen Wohngebiet nach dem Städtebaulichen Entwurf 04 – vorbereitet.

Die Baufensterausweisung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfordert keine Bestimmung einer Bauweise. Sie ist deutlich genug bestimmt, um die erwartete Bauweise sicher zu stellen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen auch Anderes, nicht Gewünschtes zulassen könnte (Gebäudetyp und Baukörperlängen). Da die städtebaulich gewollte Bauweise weder der offenen noch der geschlossenen zuzuordnen ist, wird die abweichende Bauweise mittels textlicher Festsetzung bestimmt. Diese richtet sich vor allem am Bestandswohngebäude des Grundstückes Bahnhofsallee 16 B aus.

Da städtebaulich kein Erfordernis erkennbar ist, somit auch nichts anderes festgesetzt wird, 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.

Verkehrsflächen

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.

Das Plangebiet ist von der querenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bahnhofsallee erschlossen. Die innere Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt durch die neu anzulegende Straßenverkehrsanlage, die als Stichstraße mit den erforderlichen Wendeanlagen ausgebildet werden soll.

¹³ 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.

Wendeanlagen

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße mit dem weiter nach Norden führenden Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung mündet in einem Wendehammer. Die für den Wendehammer bestimmte Straßenverkehrsfläche ermöglicht die Ausbildung einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge mit einer Fahrzeuglänge bis 10,00 m gemäß Bild 59 der Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06), erweitert um die fahrtechnischen Anforderungen des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes (SBAZV). Danach ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung so dimensioniert, dass ein Wendehammer für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern angelegt werden kann.

Mit einer textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Festsetzung im Bebauungsplan nicht vorgenommen wird, da diese auch ohne ein Planänderungsverfahren abänderbar sein sollen. Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine Widmungsbeschränkung des Straßenbaulastträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt jedoch die Rechtsgrundlage.

Flächen für die Feuerwehr

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung fest. Mit einem Erschließungsplanungsentwurf ist nachgewiesen worden, dass die Flächen der Wendeanlagen die Befahrung von dreiachsigen Müllfahrzeugen mit einer Fahrzeuglänge bis 11,00 m zulassen.

Grünflächen

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" durchläuft von der Wendeanlage hin zur Mellenseestraße das südliche Plangebiet. Die beidseitig verbleibenden Grundstücksflächen sollen als private Grünflächen entwickelt werden. Sie sollen als naturbelassene Parkanlage gestaltet werden. Die damit einhergehenden Pflanzungen sind in einer textlichen Festsetzung konkretisiert.

Der Begriff "Grünfläche" ist ein Oberbegriff, der die Ausweisung einer Grünanlage als "private" oder "öffentlich" umfasst (BVerwG Beschl. v. 21.07.2011 – 4 BN 10.11) Wegen der unterschiedlichen Nutzungszwecke einer Grünfläche und diese wieder differenziert nach privaten und öffentlichen Grünflächen und ihren Auswirkungen auf die Grundstücksnutzung ist im Bebauungsplan die öffentliche oder private Zweckbestimmung der Grünflächen festzusetzen. ... Für den Charakter von Grundstücken als öffentliche Grünfläche ist maßgeblich, ob diese tatsächlich als der Allgemeinheit zugängliche Grünfläche gestaltet und genutzt wird (OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 16.4.2010 - OVG 2 A 20.08, Juris). ¹⁴

Bei der Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu unterscheiden. Dabei kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf die Nutzung. Flächen, die nur von einem beschränkten Personenkreis genutzt werden (z.B. Kleingärten) sind auch dann als private Grünfläche festzusetzen, wenn sie sich in gemeindlichem Eigentum befinden. ¹⁵

¹⁴ BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, Verlag C.H.Beck, Lieferung 141 Februar 2021, § 9 Rn 126. Söfker

¹⁵ Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Januar 2020, Kapitel B 15 "Öffentliche und private Grünflächen" Seite 1 von 6, Planungsrechtlicher Rahmen

Da den privaten Grünflächen vorrangig eine natur- und landschaftsschutzfachliche Funktion zugeordnet ist, sollen sie nur in Verbindung mit einem Wegerecht der öffentlichen und damit uneingeschränkten Nutzung dienen. Dieses würde sonst dem verfolgten naturschutzfachlichen Schutzziel zuwiderlaufen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz von Natur und Landschaft mit einem landschaftsbezogenen Übergang in die wertvollen Niederungsgebiete im Osten und Norden des Geltungsbereiches, die als Landschaftsschutzgebiet geschützt sind, sowie die als Biotopvernetzungselemente wirksamen Bahnflächen im Westen, die eine Verflechtung mit der freien Landschaft herstellen, sollen die neuen Baugrundstücke entlang ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenze - wie auch die Flächen der Privaten Grünflächen an ihrer westlichen Grenze - durch einen Pflanzsteifen mit Gehölzen begleitet werden. Somit kann eine Gliederung und Mindestbegrünung an den Übergängen der Siedlungsflächen zur angrenzenden freien Landschaft sichergestellt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 13 bestimmt die zu pflanzenden Gehölze sowie die Mindestbepflanzung.

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. *In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannte Arten von Nutzungen*
 - *nicht störende Handwerksbetriebe*
 - *Anlagen für sportliche Zwecke**nicht zulässig.*

Über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Zielstellung als auch im Rahmen der Verträglichkeit mit der angestrebten Wohnnutzung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" sowie "Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig.

Der Ausschluss der im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" sowie der "Anlagen für sportliche Zwecke" begründet sich aus der städtebaulichen Konzeption. Es ist davon auszugehen, dass sportliche Anlagen größere zusammenhängende und Handwerksbetrieben ebenso größere Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden erfordern. Diesem steht das städtebauliche Konzept entgegen. Um die Verwirklichung dieser städtebaulichen Intention nicht zu gefährden, werden diese Anlagen ausgeschlossen.

Andererseits berücksichtigt der Ausschluss das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit. So hat sich die Beurteilung von Sportanlagen danach auszurichten, ob die jeweilige geplante oder baurechtlich zu genehmigende Anlage als eine nicht störende Anlage im Sinne des Gebietscharakters einzustufen ist, oder ob und inwieweit von der Sportanlage Belästigungen im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung ausgehen können. Anlagen für sportliche Zwecke gehen häufig einher mit einem regen motorisierten Individualverkehr. Dieser würde

nur über das dafür nicht ausgelegte Stichstraße in die allgemeinen Wohngebietsflächen hinein- und wieder herausgeführt werden können, mit der Folge zusätzlicher immissionsschutzrechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Konflikte. Das soll mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke vermieden werden.

2. *In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen*
- *der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- nur im ersten Vollgeschoss zulässig.*

Über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus, sind in allen allgemeinen Wohngebieten (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen.

Um dem städtebaulichen Planungsziel zu genügen, wonach vorrangig die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll, werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus, ergänzende Nutzungen zugelassen. Deren flächenhafte Ausdehnung wird jedoch auf die Erdgeschossesebenen beschränkt. Damit kann ein Vorherrschen der Wohnnutzung sichergestellt werden. Soweit es sich nicht um eingeschossige Gebäude handelt, werden damit in den in den allgemeinen Wohngebieten Gebäude ohne Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Die der Wohnnutzung dienenden Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen können einer städtebaulich nicht angestrebte, nur auf das Wohnen ausgerichtete monofunktionale Nutzung entgegengestellt werden. Eine mit der Wohnnutzung städtebauliche verträgliche Nutzungsmischung trägt zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.

3. *In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
 - *Anlagen für Verwaltungen,*
 - *Gartenbaubetriebe und*
 - *Tankstellen*
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Um dem Planungsziel zu genügen, wonach vorrangig die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll, werden einige über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit kann ein Vorherrschen der Wohnnutzung sichergestellt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben ausnahmsweise zulässig, womit insbesondere auf das Nutzungsbedürfnis der Grundstückseigentümer im allgemeinen Wohngebiet WA 2 reagiert wird.

Der Fortfall der Einschränkung "kleine (**Betriebe des Beherbergungsgewerbes**)" (wie in § 3 Abs. 3 BauNVO) ermöglicht die Zulassung größerer Hotels auch mit Restaurationsbetrieb. Der Nutzungsumfang hat sich auch hier nach der Eigenart des betreffenden Wohngebiets zu richten. Wegen der mit dem Betreiben eines Hotels zwangsläufig verbundenen Störungen und sonstigen Beeinträchtigungen insbes. durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrt von Taxis zu jeder Tag- und Nachtzeit) können Beherbergungsbetriebe mit Recht

nur ausnahmsweise zugelassen werden. ... Ferienheime, Erholungsheime o. a. einem bestimmten Zweck dienende Einrichtungen sind keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Auch hier gilt, dass der speziellere Nutzungsbegriff den allgemeineren Oberbegriff, unter den verschiedene Nutzungen und Betriebsformen zusammengefasst werden können, ausschließt. Wäre es anders, müssten Sanatorien oder Kur- und Pflegeanstalten als Anlagen für gesundheitliche Zwecke gleichfalls als Betriebe des Beherbergungsgewerbes angesehen werden, was aus städtebaurechtlicher Sicht nicht zutrifft. ¹⁶

Ein kleines **Hotel-Restaurant** kann sich in einem als allgemeines Wohngebiet einzustufenden Baugebiet einfügen, wenn das Restaurant überwiegend der Bewirtung der Hotelgäste aus der näheren Umgebung dient. Bauplanungsrechtlich bestehen keine Bedenken gegen einen Restaurationsbetrieb, der zwar zu einem seit Jahren zulässigerweise bestehenden Hotel gehört, wegen seiner Güte jedoch auch Fremdgäste bewirtet. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kommt es im ... darauf an, dass der Restaurationsbetrieb von der Größe des Gastraums her – unabhängig von seiner qualitativen Leistung – im Verhältnis zu dem Beherbergungsbetrieb von untergeordneter Bedeutung ist. Durch den An- und Abfahrtsverkehr der Tagesgäste dürfen die bereits vorhandenen Störungen durch den bestehenden Beherbergungsbetrieb nicht nennenswert verstärkt werden, um dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der nachbarschaftlichen Umgebung zu entsprechen. ¹⁷

Ein Hotelbetrieb im allgemeinen Wohngebiet kann durch die Nutzung der Gartenfläche durch Hotelgäste bodenrechtliche Spannungen auslösen, weil eine solche Nutzung regelmäßig mit Lärmimmissionen verbunden ist. ¹⁸

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind im Plangebiet eher störend, als dass sie das Wohnen mit anderen Funktionen verträglich ergänzen würden.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe wird erforderlich, da diese Nutzungen größere zusammenhängende unbebaute Flächen beanspruchen. Dieses steht jedoch der beabsichtigten kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstruktur sowie der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung im Innern des Plangebietes entgegen.

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können innerhalb des Plangebiets eher Beeinträchtigungen hervorrufen, als sie das Wohnen im Plangebiet und seines Umfeldes verträglich ergänzen würden. Bei dieser Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass deren möglicherweise reger Quell- und Zielverkehr zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen wird. Im Sinne der Immissionsschutzvorsorge werden die in der Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist es nicht städtebauliches Ziel, der durch die Festsetzungen vorbereitete Wohnanlage unmittelbar an der Bahnhofsallee eine Tankstelle voranzustellen. Dieses würde der Betonung eines ausreichend breiten, weitgehend unbebauten "Vorgarten" zuwiderlaufen.

¹⁶ Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 12. Auflage 2014, Kohlhammer-Verlag, § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Rn 8

¹⁷ ebenda, Rn 8.1

¹⁸ ebenda, Rn 8.3

4. *Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind.*

Die beiden zu entwickelnden allgemeinen Wohngebiete werden durch eine vorrangige Wohnnutzung geprägt sein. In diesen Gebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Gegenstand der Festsetzung ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Demzufolge ist in den allgemeinen Wohngebieten nur der Anlagentyp "Nachbarschaftsladen" ausnahmsweise zulässig. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich entsprechend einfügt.

Diese gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO vorgenommene Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit einer bestimmten Art der sonst im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzung bedarf gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe, welche sind:

Die für größere Läden erforderlichen baulichen Anlagen als auch der große Flächenbedarf für erforderliche Stellplatzanlagen würde die beabsichtigte Bebauungsstruktur konterkarieren. Das ist städtebaulich an dieser Stelle im Siedlungszusammenhang nicht gewollt.

Die Erschließung durch die Stichstraße würde zu erheblichen Spannungen mit der vorrangigen Wohnnutzung führen. Sie sind nicht dafür ausgelegt, zusätzlich zu dem von den Bewohner*innen erzeugten Straßenverkehr einen größeren Kundenverkehr störungsfrei aufzunehmen.

Bei dem Anlagentyp des "Nachbarschaftsladens", auch "Convenience-Store" genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, den sog. ehemaligen Tante-Emma-Laden. Es handelt sich also um einen "kleinen Nahversorger", der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch in der Regel nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 4 BN 39.04). Im Nonfood-Einzelhandel stellt eine 300 m² Verkaufsflächenschwelle eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen "Fach Einzelhandel" und "Fachmarkt" dar.

Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs. Es handelt sich dabei um folgende Sortimentsgruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak
- Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren.

Ziel dieser einschränkenden Festsetzung ist die Steuerung einer geordneten Ansiedlung von Discountern, welche bezüglich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegen und deshalb im Rahmen der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, durchaus zulässig sind. Bei Discountern handelt es sich um einen klein- bis mittelflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein auf einen hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des

Massenbedarfs anbietet. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung und einfache Ladenausstattung sind weitere Merkmale.

Discounter verfügen über einen relativ großen Einzugsbereich von mind. 5.000 Einwohnern und sind autokundenorientiert ausgerichtet. Deshalb ist es das Ziel Discounter in die gut erreichbaren zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren.

Die Beurteilung der zulässigen Größenordnung des sogenannten "Ladens" im allgemeinen Wohngebiet ist abhängig vom Einzugsbereich des sogenannten "Gebietes" und muss nach der spezifischen städtebaulichen Situation beurteilt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nicht nach der Notwendigkeit des Einzelhandelsbetriebes im Gebiet (bei Vorhandensein weiterer gleicher Läden), sondern nach dessen Warensortiment, welches der Versorgung des Gebietes dienen muss.

Bei Vorliegen mehrere Anträge auf Einrichtung von Nachbarschaftsläden muss im Rahmen der Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit) überprüft werden, ob es sich dabei um eine Geschäftsagglomeration in Funktionseinheit handelt. Das Vorhandensein einer sog. "Funktionseinheit" ist gekennzeichnet durch einen gemeinsamen Eingang und eine gemeinsame Stellplatzanlage. In diesem Fall gilt die Obergrenze von 600 m² Gesamtverkaufsfläche.

Die Begriff "Brotladen" ist die deutsche Übersetzung des englischen Begriffs "Backshop". Der Unterschied zu einer Bäckerei besteht darin, dass in einem Brotladen die Waren nicht an Ort und Stelle produziert werden. Es findet nur ein Verkauf von Bäckereiwaren statt. In einer Bäckerei wird vor Ort produziert und verkauft. Sie ist als Ladenhandwerk einzustufen, das durch die Änderung nicht eingeschränkt wird.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 19,5 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig.*

Mit dieser Festsetzung wird die weitestgehend von einzelnstehenden Wohn- und Nebengebäuden geprägte Bebauung der Umgebung des Plangebietes aufgegriffen und gefestigt. Die voluminösen Wirkungen, wie sie von großen Geschosswohnungsanlagen ausgehen, egal welcher gestalterischer Ausprägung, sind städtebaulich in der Ortslage Mellensee weder vorherrschend noch verträglich. Eine Längenbeschränkung erscheint erforderlich und wird mit jedoch großzügig auf 18 m bestimmt.

Die voluminösen Wirkungen der von den Festsetzungen des benachbarten allgemeinen Wohngebietes WA 1 vorbereiteten drei kompakten Geschosswohnungsanlagen haben eine Sonderstellung im zu entwickelnden Siedlungsbereich und sollen keinesfalls Maßstab für derart weiter Entwicklung im Umfeld sein.

Die Beibehaltung der im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes dominierenden städtebaulichen Struktur erfordert die Sicherung von seitlichen Grenzabständen, die durch die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung zu den Abstandsflächen bestimmt werden. In Verbindung mit der differenzierten, auf die städtebauliche Zielstellung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur als auch auf die Naturschutzbelange eingehenden Baufensterfestsetzung sowie in Verbindung mit den Festsetzungen zu einer geringen Geschossigkeit wird der Errichtung von Gebäuden mit sehr voluminösen Wirkungen, wie sie mit den Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 vorbereitet werden, entgegengewirkt.

Die Festsetzung der zuvor beschriebenen abweichenden Bauweise mit der Längenbeschränkung ist auch deshalb notwendig, da ohne die Regelung zur Bauweise neben der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auch die von Hausgruppen möglich wäre, wobei Hausgruppen mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser sind, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Hausgruppen sind jedoch untypisch für die Umgebung des Plangebiets und sollen auch künftig städtebaulich nicht prägend sein. Deshalb werden sie als unzulässig festgelegt.

6. *Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker, Wintergärten, Balkone, Loggien um bis 1,5 m und bei nicht überdachten Terrassen und ihrer Seitenwände bis zu 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.*

Die Festsetzung dient der eindeutigen Klarstellung der Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen in maßlicher Hinsicht durch genau beschriebene untergeordnete Bauteile. Es werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit werden nach der Art (Vortreten von Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erkern, Wintergärten, Balkonen, Loggien und Terrassen) und nach ihrem Umfang (bis 1,5 m) die Ausnahmen eindeutig bestimmt. Die im Vergleich zu den anderen angeführten untergeordneten Bauteilen fast doppelte Überschreitungstiefe bei Terrassen resultiert aus deren baulich-räumlichen Unbeachtlichkeit. Terrassen sind ebenerdige bauliche Anlagen. Ihre Ausdehnung und die damit verbundenen Versiegelung des Bodens werden durch die Grundflächenzahl eingegrenzt.

Diese Ausnahmen ermöglichen eine funktionelle und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baugrenzen einen einzuhaltenen Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt. Bei Anwendung dieser Festsetzung zur Zulässigkeit des Vortretens von Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

Der Begriff "Hauseingangstreppen" steht stellvertretend für alle Treppen und andere untergeordnete Bauteile, die Zugang zu einem Gebäude ermöglichen oder Teile des Zugangs sind. Beispielsweise gehören dazu Kellertreppen, Stufen und Podeste und jeweils auch deren Überdachungen. In der Festsetzung ist die Zulässigkeit des Vortretens von Terrassenüberdachungen nicht aufgeführt. Es nicht unüblich ist, dass Terrassen in, das Gebäude dominierenden Längen oder sogar in der gesamten Länge der zugehörigen Gebäudeaußenwand ausgebildet werden. In solchen Fällen gehen von den Überdachungen der Terrassen derart dominante Wirkungen aus, die der mit den Baugrenzen bestimmten städtebaulichen Ordnung und Struktur entgegenstehen.

Verkehrsflächen

7. *Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Festgesetzte Straßenverkehrsflächen können neben der Fahrbahn und den Gehwegen auch Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaldebuchten, Schutzstreifen, Straßenbegleitgrün und Sickermulden und anderes umfassen. Die textliche Festsetzung wird aufgenommen, da der innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche die Einteilung der Verkehrsflächen ohne ein Planänderungsverfahren jederzeit abänderbar sein soll.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist somit nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine Widmungsbeschränkung des Straßenbaulastträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt die Rechtsgrundlage.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8. *Die Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-G1-A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten.*
9. *Die Fläche G1-G2-G3-G4-G1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche einen 2,0 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 2,0 m gewährleistet ist.*
10. *Die Fläche Geh1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche von der Bahnhofsallee bis zur Linie G1-J einen 2,5 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 2,5 m gewährleistet ist.*

Die Bestimmung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung dient unabhängig von den privaten Eigentumsverhältnissen der Erschließung des mit dem nördlich Baufenster zulässigen Wohngebäudes durch diese Unternehmen. Somit ist den Versorgungsträgern das Befahren, Verlegen und Bewirtschaften von Erschließungsanlagen uneingeschränkt gestattet.

Während bei öffentlichen Verkehrsflächen damit zu rechnen ist, dass deren Eigentümer die Führung von Versorgungsanlagen und -einrichtungen dulden wird, kann nach Urteil des OVG Koblenz vom 01.08.1984 – 10 C 30/83 von einem städtebaulichen Erfordernis einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen) ausgegangen werden, wenn die Versorgungsanlagen und -einrichtungen nicht unter öffentlichen Flächen verlaufen, sondern durch Privatgrundstücke geführt werden und nicht schon Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte begründet sind.¹⁹

Erklärtes Planungsziel ist die Öffnung des privaten Grundstückes für eine Durchwegung. Mit den Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit soll eine fußläufige Verbindung von der Bahnhofsallee in den nördlichen Landschaftsraum ermöglicht werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11. *In den Baugebieten 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.*

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen

¹⁹ ebenda, § 9 BauGB, Rn 163

Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Hierbei sind die abfallrechtlichen Anforderungen zu beachten.

HINWEIS In Abhängig von der vorhabenbezogenen Nutzung ist die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen (wie z. B. Recyclingmaterial) nicht zulässig, wenn das Grundwasser weniger als 2 m unter der Geländeoberkante anstehen sollte. In einem solchen Fall ist eine entsprechende Nachweisführung der Unbedenklichkeit der Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen erforderlich.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Ausschluss vollständig bodenversiegelter Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

Immissionsschutz

12. *Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:*

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $> 50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von den Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Diese Festsetzung wird im Ergebnis der erstellten Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Anlagenlärm getroffen. Zur Begründung der Festsetzung wird auf die Anlage 07 dieser Begründung

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZPROGNOSE VERKEHRS- UND ANLAGEN-LÄRM
zum Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", 20.05.2022
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG

verwiesen.

Anpflanzen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern

13. In der Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen mit standortgerechten, gebietseigenen Straucharten gemäß "Pflanzliste Gehölze" in einer Pflanzdichte von einem Strauch je angefangene 2 m² Anpflanzfläche anzulegen.

PFLANZLISTE GEHÖLZE

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellane</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparia</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Juniperus communis</i>	L. Gemeiner Wacholder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Weinrose
<i>Rosa ellyptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filzrose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zum Schutz von Natur und Landschaft mit einem landschaftsbezogenen Übergang in die wertvollen Niederungsgebiete im Osten und Norden des Geltungsbereiches, die als Landschaftsschutzgebiet geschützt sind, sowie die als Biotopvernetzungselemente wirksamen Bahnflächen im Westen, die eine Verflechtung mit der freien Landschaft herstellen, sollen die neuen Baugrundstücke entlang ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenze - wie auch die Flächen der Privaten Grünflächen an ihrer westlichen Grenze - durch einen Pflanzstreifen mit Gehölzen begleitet werden. Somit kann eine Gliederung und Mindestbegrünung an den Übergängen der Siedlungsflächen zur angrenzenden freien Landschaft sichergestellt werden.

Die Bedeutung der Pflanzung für die einheimische, wildlebende Fauna wird durch die Verwendung gebietseigener Gehölze sichergestellt und erreicht, dass für heimische wildlebende Tierarten optimale Nist- und Nahrungsbiotope entstehen. Für den Nachweis der Mindestbepflanzung sind nur die Gehölze anrechenbar, die dieser Liste entstammen. Zusätzlich steht es den Grundstückseigentümern frei, andere Gehölze ihrer Wahl zu ergänzen.

- 14.1 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Planstraße A sind in einer Baumreihe 30 Feldahornbäume (*Acer campestre*, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig vorzunehmen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 9,0 m nicht unterschreiten.

Die Festsetzung dient der Ausbildung von Baumreihen, die den Verlauf der Verkehrsfläche begleiten. Die Verkehrsfläche selbst wird möglichst schmal gehalten. Daher wurde in Höhe des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Baumreihe auf die privaten Grundstücke gelegt.

(siehe textliche Festsetzung Nr. 16). Somit kann eine landschaftsgestaltend erforderliche Gliederung und Mindestbegrünung innerhalb der Siedlungsflächen sichergestellt und das Ortsbild aufgewertet werden.

Die Baumpflanzungen haben eine schattenspendende Funktion für die Fahrbahn. Aus klimatischer Sicht kommt dieses den Nutzer*innen der Wegebeziehung der Planstraße entgegen. Darüber hinaus werden durch die Baumreihe auch Elemente der Biotopvernetzung eingebracht, die eine Aufwertung der Siedlungsflächen schaffen.

Es wird eine einheitliche Baumart für alle Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen festgesetzt, um die gliedernde Wirkung des Straßenverlaufs zu betonen und ein einheitliches Bild innerhalb der Siedlungsfläche zu gestalten.

Die einheimische, gebietseigene Baumart "Feldahorn" wurde gewählt, um sowohl die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu erfüllen, als auch mit der geringen Wuchshöhe und Breite den eingeschränkten Platzverhältnissen im Straßenraum zu entsprechen. Der Feldahorn kommt mit den vor Ort gegebenen Standortbedingungen sowie den vorherrschenden Böden gut zurecht.

Die Pflanzqualität "3 x v mDb" steht für 3 x verpflanzt mit Drahtballen und stellt sicher, dass die positiven Wirkungen der Bäume bereits kurz nach der Pflanzung auf die Schutzgüter wirken können.

14.2 Oberirdische Stellplatzanlagen ab 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Feldahornbaum (*Acer campestre*, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen. Die auf und an den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14.1 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

Die Festsetzung dient der Gliederung der Verkehrsflächen sowie der Raumbildung im öffentlichen Straßenraum. So kann eine Gliederung und Mindestbegrünung innerhalb der Siedlungsflächen sichergestellt und das Ortsbild aufgewertet werden.

Die Baumpflanzungen haben eine schattenspendende Funktion für die Stellplätze. Aus klimatischer Sicht kommt dieses den Nutzer*innen der Stellplätze entgegen. Darüber hinaus werden durch die Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Festsetzung der Baumreihen in den Verkehrsflächen auch Elemente der Biotopvernetzung, die eine Aufwertung der Siedlungsflächen schaffen.

Die einheimische, gebietseigene Baumart "Feldahorn" wurde gewählt, um sowohl die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu erfüllen, als auch mit der geringen Wuchshöhe und Breite den eingeschränkten Platzverhältnissen im Straßenraum zu entsprechen. Die Pflanzqualität "3 x v mDb" steht für 3 x verpflanzt mit Drahtballen und stellt sicher, dass die positiven Wirkungen der Bäume bereits kurz nach der Pflanzung auf die Schutzgüter wirken können.

15. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je angefangene 1.500 m² Baugebietsfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 600 m² Baugebietsfläche ein Baum der Pflanzliste "Bäume" mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.

Die Anpflanzung von Laubbäumen soll neben den straßenbegleitenden Baumpflanzungen gemäß der o. g. textlichen Festsetzungen eine Mindestbepflanzung der Bauflächen sicherstellen, die dem Gebietscharakter ländlicher Gärten und Freiflächen im Übergang zur Landschaft entspricht und somit die Ziele des Schutzgutes Biotop- und Artenschutz erfüllt. Die Durchgrünung

des Gebietes mit gebietseigenen, einheimischen Laubbäumen verhindert die Entstehung reiner Ziergärten und sichert eine Vernetzung der gliedernden Gehölzstrukturen untereinander sowie die Vernetzung zu den angrenzenden Siedlungsflächen. Die Festsetzung dient somit insbesondere den Schutzgütern Biotop- und Artenschutz und der Aufwertung des Ortsbildes.

Nachfolgende Darstellung erklärt die Zahl der durch die Festsetzung zu pflanzenden Bäume.
Zu pflanzende Bäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15

Allgemeines Wohngebiet WA 1	20.683,2 m ²	Allgemeines Wohngebiet WA 2	2.242,3 m ²
zulässige Gesamtversiegelung	-14.478,2 m ²	zulässige Gesamtversiegelung	-1.065,1 m ²
verbleibende nichtüberbaubare Fläche	6.205,0 m ²	verbleibende nichtüberbaubare Fläche	1.177,2 m ²
1 Baum angefangener Baugebietsfläche 1.500,0 m²		1 Baum angefangener Baugebietsfläche 600,0 m²	
ergibt: Pflanzerfordernis von 13,8 Bäumen		ergibt: Pflanzerfordernis von 3,7 Bäumen	
gerundet 14 Bäume		gerundet 4 Bäume	
auf nichtüberbaubarer Fläche 1 Baum je 443,2 m ²		auf nichtüberbaubarer Fläche 1 Baum je 294,3 m ²	

16. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zusätzlich zum Pflanzgebot der Textlichen Festsetzung Nr. 15 im Abstand von 0,5 m von der Straßenverkehrsfläche zwischen den Punkten B1 und B2 6 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm), bei einer Grundstücksfrontlänge über 25,0 m mindestens drei Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) in einem Abstand untereinander von 7 bis 11 m zu pflanzen.

Aufgrund der geringen Breite der Verkehrsflächen ist die angestrebte Anlage einer Baumallee innerhalb der Verkehrsflächen nicht möglich. Es wird daher die Anlage der zweiten Baumreihe auf den privaten Grundstücken im Vorgartenbereich vorgesehen. Mit der Festsetzung eines minimalen Pflanzabstandes wird die Ausbildung einer Reihe erreicht und gleichzeitig eine variable Wahl des Standortes ermöglicht. So ist es jedem Grundstückseigentümer möglich, den Standort der Bäume der individuellen Aufteilung des Grundstückes (Zufahrten, Wege etc.) anzupassen. Der Abstand der Bäume untereinander wurde mit mindestens 9m festgelegt, so dass genug Spielraum für die Anlage von Wegen etc. gegeben ist, gleichzeitig aber die Zielsetzung der Anpflanzung einer Baumreihe erfüllt wird.

Die einheimische, gebietseigene Baumart "Feldahorn" wurde gewählt, um sowohl die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu erfüllen, als auch mit der geringen Wuchshöhe und Breite den eingeschränkten Platzverhältnissen in den Vorgärten zu entsprechen. Der Feldahorn kommt mit den vor Ort gegebenen Standortbedingungen sowie den vorherrschenden Böden gut zurecht und kann gleichzeitig den geringen Abstand der Baumpflanzungen zu den angrenzenden zu errichtenden Gebäuden optimal ausnutzen.

Die Pflanzqualität "3 x v mDb" steht für 3 x verpflanzt mit Drahtballen und stellt sicher, dass die positiven Wirkungen der Bäume bereits kurz nach der Pflanzung auf die Schutzgüter wirken können.

17. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist mindestens je angefangene 1.000 m² Grünfläche ein Baum der Pflanzliste "Bäume" als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.

Die Anlage der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dient der Schaffung eines harmonischen Übergangs der Siedlungsflächen zum angrenzenden Bahngelände. Die Bepflanzung mit Bäumen dient der Herstellung einer Überschirmung der Freiflächen sowie der Aufwertung der Grünflächen bezogen auf ihre Wirkung für die Vernetzung der Biotope

untereinander. Die Mindestbepflanzung berücksichtigt in einer Parkanlage anzulegende Freiflächen. Ein vollständig mit Bäumen bepflanzte Grünfläche ist landschaftsräumlich nicht erforderlich.

18. PFLANZLISTE BÄUME

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wild-Apple	<i>Malus sylvestris</i> agg.
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Obstbäume	

Mit der Festsetzung der Verwendung gebietseigener, einheimischer Gehölzarten für die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sowie der privaten Grünflächen Parkanlage wird die Nutzbarkeit der Pflanzung als Nist- und Nahrungshabitat für die wildlebende Fauna sichergestellt und die Bedeutung für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz aufgewertet.

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee am 26.09.2014 bekanntgemachten Fassung sowie die erste Satzung vom 15.03.2021 zur Änderung der Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ / BAUZEITENREGELUNG

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. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben.

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. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

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 Verhütung von Schäden 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 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 des Bebauungsplans

Die im Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauten, insbesondere von Mehrfamilienhäusern in WA 1 sowie von Ein- und Mehrfamilienhäusern in WA 2 wird mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gefolgt.

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche, die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bahnhofsallee im Süden angebunden wird, bestimmt. Die neue Erschließungsstraße stellt eine Sackgasse dar und öffnet sich zu zwei großen Platzsituationen, die auch als Wendeanlagen (für ein Bemessungsfahrzeug von bis 11,0 m Länge) dienen können.

Im Westen der Bauflächen erstreckt sich entlang der Bahnlinie eine private Grünfläche, die die Bauflächen umgibt. Ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit sichert die Möglichkeit, eine öffentliche Durchwegung der Grünfläche anzulegen und das Gebiet somit in die Siedlungsflächen der Gemeinde einzubinden. Über zusätzliche Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird im Norden durch das Allgemeine Wohngebiet hindurch eine Anbindung an die Wege innerhalb der Parkanlage geschaffen, die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche anbindet.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung ehemals intensiv baulich genutzter Flächen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft vorbereitet werden. Vielmehr waren in der Vergangenheit erhebliche Teile des Geltungsbereiches versiegelt und überbaut.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist das Bebauungsplanaufstellungsverfahren zwar vom Verfahren der Umweltprüfung befreit, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB sowie § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden somit im Aufstellungsverfahren sowie in der Abwägung berücksichtigt und der vorliegenden UMWELTINFORMATION zusammengestellt. Die Zusammenstellung erfolgt schutzgutbezogen. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung; Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht bestimmt.

Mit einer faunistischen Kartierung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens ist das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht worden.

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden ergänzt durch textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen. Diese bestimmen

- die Nicht-Einteilung der Straßenverkehrsfläche,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie
- Anpflanzgebote und Bindungen für Bäume und Sträucher.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Von Bedeutung für die Bebauungsplanaufstellung sind die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenen 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)

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 sowie die erste Satzung vom 15.03.2021 zur Änderung der Baumschutzsatzung

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. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" 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.

Immissionsschutzgesetzgebung und -normung (im Land Brandenburg eingeführte Technische Baubestimmungen)

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen sind folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

- **BlmSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- **Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BlmSchV)** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist
Anlage 2 (Schall 03) Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege
- **Freizeitlärm-Richtlinie / Leitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen** vom 12. August 1996 (ABl./96, [Nr. 38], S.878), geändert durch Richtlinie des MLUK vom 15. Juni 2020 (ABl./20, [Nr. 26], S.573)
- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANZ AT 08.06.2017 B5)
- **DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau" - Teil 1:** Grundlagen und Hinweise für die Planung“ vom Juli 2002
- **DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1** "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Mai 1987
- **DIN ISO 9613-2, 1999-10 - Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien**, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren und Entwurf 1997-09
- **DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 - Schallschutz im Hochbau;**
Ausgabedatum 2018-01
Teil 1: Mindestanforderungen
Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen
- **RLS 90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe - RLS-90.** Allgemeines Rundschreiben Straßenbau des Bundesministers für Verkehr, ARS 8/1990, Ausgabe 1990, Berichtigte Fassung 1992
- **Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg - Verkehrsprognose 2030**
- **Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Augsburg, 6. Auflage** August 2007

- **Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie** - Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten ... Heft 3, 2005
- **VDI 3770 "Emissionskennwerte von Schallquellen: Sport- und Freizeitanlagen"**, September 2012

1.b.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark Am Mellensee" dar:

- Gemischte Bauflächen,
- Gewerbliche Bauflächen,
- Grünflächen,
- eine Altlasten- / Altlastenverdachtsfläche mit eingeschätztem hohem Risiko.

Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes des Amtes Am Mellensee in der Fassung vom Mai 2001 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" die gesamte Fläche des Geltungsbereiches als "Siedlungs- und Verkehrsfläche" dar.

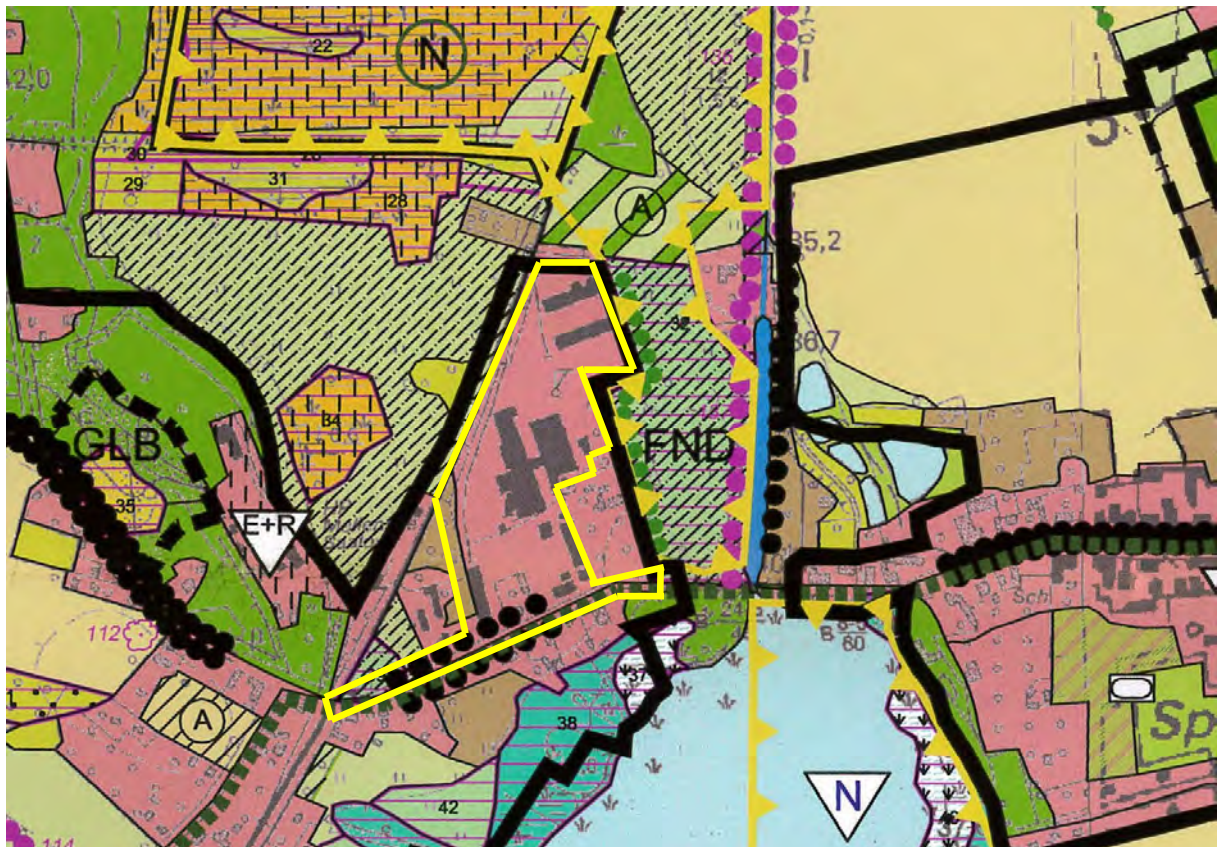


Abb. 16 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Amtes Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19-01 (gelbe Umrandung)

Entlang der Bahnhofsallee ist die Allee bis etwas auf Höhe des denkmalgeschützten Hauses als geschützte Baumallee - Bestand gemäß § 17 BbgNatSchAG aufgenommen. Im weiteren Verlauf Richtung Osten wird eine geplante Baumreihe dargestellt.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" trägt mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes insofern den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung, als eine bauliche Entwicklung bereits im Landschaftsplan vorgesehen war. Die konkretisierende Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet lässt sich aus der Ausweisung als Siedlungsfläche entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gefolgt. Das Plangebiet dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung sowie der städtebaulichen Stärkung des Siedlungszusammenhangs.

1.b.3 Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Die Berücksichtigung der Umweltschutzziele und Umweltbelange erfolgte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 19-01 "Wohnpark am Mellensee" durch

- eine Bestandserfassung der Biotoptypen und deren Kartierung
- eine Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, der umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Einstellung dieser Umweltinformationen in den Planungs- und Abwägungsprozess.

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 zur 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.

Die Bewertung des Schutzguts Tiere und Pflanzen erfolgte nach dem Wertstufenmodell sehr hoch / hoch / mittel / gering / sehr gering.

2.a.1.1 Biotoptypen

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 grundwasser-beeinflussten Sandböden im Geltungsbereich Sternmieren-Birken-Eichenwälder sowie Pfeifengras-Birken-Eichenwälder als potentiell natürliche Vegetation möglich.

Biotoptypen im Plangebiet des B-Plans 19-01 "Wohnpark am Mellensee"

Der Geltungsbereich befinden sich außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten (Landschafts- / Naturschutzgebieten). Das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ grenzt jedoch im Norden und Osten direkt an den Geltungsbereich an.

Für die Flächen im Geltungsbereich wurde zur Erfassung des derzeitigen Biotoptypenbestandes eine Kartierung im Mai 2022 durchgeführt (siehe Abb. "Freiflächen Bestand – Biotoptypen"). Die Biotoptypenzuordnung orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg (Kartierungsanleitung Biotopkartierung Brandenburg) und der Liste der Biotoptypen Brandenburgs von Dr. Frank Zimmermann, Landesumweltamt Brandenburg - Stand 2004).

Es wurden im Mai 2022 im Geltungsbereich folgende Biotoptypen erfasst:

Ruderal Pionierrasen (03229)

In Vorbereitung der Nachnutzung des Geländes wurden bereits vor einigen Jahren ein Großteil der ehemaligen gewerblich genutzten Gebäude sowie die dazwischen liegenden Erschließungs- und Lagerflächen abgerissen und zurückgebaut. Die Flächen wurden großflächig abgeräumt und ein Teil des Bauschutts wurde in drei Haufwerken auf dem Gelände gesammelt und bis heute gelagert.

Auf den nach der Beräumung liegen gebliebenen Flächen haben sich in den letzten beiden Jahren erste Vegetationsbestände eingefunden. Diese sind stark durch Pionierarten bestimmt und bilden ein kleinteiliges Mosaik aus Flächen mit unterschiedlicher Vegetationsdeckung.

Die Artenzusammensetzung zeigt deutlich den Pioniercharakter der Flächen, auch wenn in Teilflächen bereits Gehölze einwandern (Robinie). Ebenfalls aus den Nachbarflächen dringen Schilfbestände in die Flächen vor und beginnen sich auszubreiten.

Die ruderalen Pionierrasen weisen aufgrund ihrer Artenzusammensetzung einen mittleren Biotopwert auf. Ihre Bedeutung für die Fauna wurde im Artenschutz-Gutachten untersucht (siehe Anhang).

Dieser Biotoptyp umfasst mit einer Fläche von ca. 28.064m² den weitaus größten Flächenanteil an den Biotoptypen im Geltungsbereich. Innerhalb der Fläche befindet sich nur noch 1 Gebäude an der Bahnhofsallee (Holzhaus) mit ca. 100m² Grundfläche.

Intensivgrasland fast ausschließlich mit verschiedenen Gräsern (05151)

Östlich der noch erhaltenen Zufahrt aus Betonplatten befindet sich ein Grünlandstreifen, der fast ausschließlich aus verschiedenen Grasarten besteht und offensichtlich häufig gemäht wird.

Aufgrund seiner artenarmen Zusammensetzung wird der **Biotopwert** dieser Flächen als **gering bis mittel** bewertet.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 1.045 m².

Zierrasen, artenarm (05162)

Nördlich der Bahnhofsallee befindet sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze das Gelände des „Erlebnisbahnhofs“ welches als Freizeitgelände angelegt ist. Zierrasenflächen umgeben die Erholungseinrichtungen wie z.B. den Minigolfplatz und zeihen sich bis an den Zaun des Geländes zur Bahnhofsallee heran.

Die Flächen werden intensiv genutzt und gepflegt und stellen sich daher als artenarm dar. Die **Wertigkeit** wird demnach als **gering** eingeschätzt.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 642 m².

Flächige Laubgebüsche, nicht heimische Arten (071032)

Im äußersten Norden des Geltungsbereiches erstreckt sich ein Damm, der mit flächigen Laubgebüschen bewachsen ist. Es handelt sich zum großen Teil um Aufwuchs von Robinien. Diese werden im östlichen Teil von Altbäumen (meist Eichen) überschirmt. Im Geltungsbereich befinden sich nur sehr kleine Teile dieser Laubgebüsche und zwei Altbäume.

Trotz der geringen Flächengröße im Geltungsbereich und der dominierenden, nicht heimischen Gehölzart Robinie wird diesem Biotoptyp aufgrund der engen Verflechtung mit den angrenzenden Altbauabeständen sowie seiner Bedeutung für die Biotopvernetzung eine **mittlere Wertigkeit** zugeordnet.

Dieser Biotoptyp umfasst im Geltungsbereich nur eine Fläche von ca. 90 m², setzt sich aber angrenzend in Richtung Norden fort und bildet eine bandartige Struktur, die im Ost-Westrichtung verläuft.

Einzel-Reihenhausbebauung (12260)

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Wohngrundstück. Die zugehörigen, rückwärtigen Freiflächen sind als Gartenflächen angelegt und stellen sich als Ziergarten dar. Zuwegung zum Grundstück verläuft über die Zufahrt des ehemaligen Gewergrundstücks (Betonplattenweg) sowie angrenzende, die ehemals gewerblich genutzte Halle umgebenden versiegelten Erschließungsflächen. Die **Wertigkeit** kann aufgrund der artenarmen Ausprägung für das Grundstück als **gering** eingeschätzt werden.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 1.053 m². Der Anteil von Gebäuden und vollständig versiegelnden Belägen beträgt ca. 389 m², als Gartenflächen verbleiben ca. 664 m².

Dörfliche Bebauung, ländlich geprägt (12291)

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Wohngrundstück mit einem sehr großen, im Osten brach gefallenem Garten. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt nur der an die Bahnhofsallee angrenzende Streifen von ca. 4m Breite. In diesem Streifen befinden sich zahlreiche Nadelbäume (Fichten), die teilweise bereits abgestorben sind. Unter den Bäumen sind großflächige Brennesselfluren sowie aufgelassene Rasenflächen prägend. Die **Wertigkeit** kann aufgrund der artenarmen Ausprägung als **gering** eingeschätzt werden.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 297 m².

Pflasterstraßen (1261121)

Das Plangebiet wird im Süden der Bahnhofsallee begrenzt, die im Abschnitt zwischen Bahngleisen (Erlebnisbahn im Westen) und der beginnenden Anrampung zur Brücke über den Nottekanal Teil des Geltungsbereiches ist. Die Straße ist eigentlich als Pflasterstraße zu bezeichnen, es wurden jedoch im Laufe der Jahre zahlreiche Ausbesserungsmaßnahmen mit Asphalt vorgenommen, so dass die Fahrbahn selbst heute ein Mosaik aus Kopfsteinpflaster und Asphaltflächen darstellt. Beidseitig verlaufen schmale, unversiegelte Fußwege, die überwiegend eher den Charakter von Trampelpfaden aufweisen.

Beidseitig sind alte Bestandsbäume vorhanden: Es handelt sich überwiegend um Linden (*Tilia cordata*). Vermutlich bildeten die Bestände früher eine durchgehende beidseitige Allee, die jedoch heute nur noch in Fragmenten vorhanden ist. Der Anteil an versiegelten Flächen wird

auf ca. 50% von der gesamten, als Verkehrsfläche eingetragenen Fläche geschätzt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.514m², der versiegelte Anteil demnach ca. 2.257m².

Aufgrund der Versiegelung und der Verkehrsbelastung der Bahnhofsallee (Durchgangsstraße) einerseits, des wertvollen Altbaumbestandes andererseits wird die Wertigkeit insgesamt als gering bis mittel bewertet.

Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (12652)

Die ehemals gewerblich genutzte Halle wird von Erschließungsflächen umgeben, die teilweise vollflächig versiegelt (s.u.), zum Teil aber mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind. Es handelt sich überwiegend um verdichtete Proktorflächen, die als Fahrweg dienen sowie als Abstellflächen für LKW und Maschinen genutzt werden. Zusätzlich befinden sich südlich der Halle Flächen, die mit Rasengittersteinen sowie mit Kies befestigt sind. Die **Wertigkeit** wird als **sehr gering** eingeschätzt.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 2.567 m².

Weg versiegelt (Betonplatten / Asphalt) (12654)

Die Erschließung des gesamten ehemals gewerblich genutzten Geländes erfolgte über eine Zufahrt, die mit Betonplatten befestigt war. Teile dieser Zufahrt bestehen noch heute. Ergänzend wurde bei der Beräumung des Geländes eine große Asphaltfläche im Nordosten des Geländes belassen, welche noch heute besteht. Zusätzlich befinden sich südlich und östlich der Halle Flächen, die mit Asphalt sowie Betonpflaster befestigt sind. Die **Wertigkeit** dieser vollversiegelten Flächen wird als **sehr gering** eingeschätzt.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 3.923 m².

Bauschutt-Aufschüttungen ohne Bewuchs (12711)

Reste des Bauschutts, der bei der Beräumung des Geländes angefallen ist, wurde in zwei großen Haufwerken im Norden des Geltungsbereiches gelagert. Diese sind noch heute nahezu ohne Bewuchs. Die Bedeutung der Aufschüttungen wird als gering bewertet.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 1.850 m².

Bauschutt-Aufschüttungen mit beginnender Spontanvegetation (12713)

In einem weiteren Haufwerk im Osten des Geltungsbereiches wurden offenbar ebenfalls Reste der Beräumung des Geländes aufgeschüttet, hier zeigt sich jedoch bereits eine Besiedelung mit Spontanvegetation (z.B. Brennnessel, Rainfarn, Beifuß, Brombeere). Die Bedeutung der Aufschüttungen wird aufgrund der Artenzusammensetzung als gering bewertet.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 660 m².

Biotoptypen in der Umgebung des B-Plans 19-01 "Wohnpark am Mellensee"

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich die Gleisanlagen, die heute als „Erlebnisbahn“ (Draisinen) genutzt werden. Es handelt sich um Gleise im Schotterbett, auf einem Damm gelegen. Angrenzend an die Gleisanlagen befinden sich z.T. Gebüschbestände oder auch wertvolle Altbäume, die die Bahnlinie begleiten.

Im Norden verläuft ebenfalls ein Damm, der mit Gebüsch (hier Robiniernaufwuchs) sowie Altbäumen (überwiegend Eiche) bewachsen ist.

Im Osten grenzen die frischen – feuchten Wiesen der Notte-Niederung an, die bereits dem Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" angehören. Bestimmend sind hier relativ

artenarme Wiesenbestände, in die z.T. großflächige Schilfbestände eingelagert sind. Gliedernd wirken Weidenbestände, die z.T. als Gebüsch oder als Baumbestände geprägt sind. Die Wiesenbereiche bilden den Übergang zum östlich angrenzenden Notte-Kanal, der im Süden mit dem Mellensee verbunden ist.

Im Südosten des Geltungsbereiches sowie südlich der Bahnhofsallee grenzen große Wohngrundstücke an den Geltungsbereich an, die von Ziergärten umgeben sind. Die südlich der Straße gelegenen Grundstücke grenzen rückwärtig direkt an den Mellensee an.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in direkter Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ auf der östlichen Seite sowie der inzwischen wenig genutzten Bahnlinie im Westen weist die Fläche ein großes Potential für die Ausbildung wertvoller Biotopstrukturen sowie für die Biotopvernetzung auf.

2.a.1.3 Gehölze

Die Gemeinde Am Mellensee hat eine eigene Baumschutzsatzung, die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie auf Bereiche mit einem Bebauungsplan (§ 30 BauGB) anwendbar ist. Da es sich beim Plangebiet um einen Bebauungsplan handelt, gilt somit ab Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans die Baumschutzsatzung und ist bei Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten.

Im Plan "Freiflächen Bestand - Biotoptypen im Geltungsbereich" werden die Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes dargestellt. Hervorgehoben werden jene Bäume, deren Stammumfang den Kriterien der Baumschutzsatzung entsprechend groß genug ist, um den Schutz gemäß der genannten Satzung zu begründen. Alle übrigen Bäume / Gehölze sind gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Am Mellensee untermaßig und somit nicht geschützt.

Standort (siehe Planzeichnung) sowie Stamm- und Kronendurchmesser wurden dem amtlichen Lageplan entnommen. Siehe Anlage 03 dieser Begründung:

FREIFLÄCHEN IM BESTAND – BIOTOPTYPEN IM GELTUNGSBEREICH
des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", 30. Mai 2022
Freie Landschaftsarchitektin Irene Fiedler

Im Plangebiet befinden sich 28 Bestandsbäume, die nach § 1 der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 sowie der Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee vom 03.09.2014 die erforderlichen Stammumfänge aufweisen, um als geschützte Bestandsbäume zu gelten. Davon sind 7 Nadelbäume und 21 Laubbäume.

2.a.1.4 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.

Vor diesem Hintergrund wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" einer artenschutzrechtlichen Beurteilung im Hinblick auf die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) vom Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue unterzogen. Siehe Anlagen 05 und 06 dieser Begründung:

BESTANDSPLAN FAUNA DES FAUNISTISCHEN GUTACHTENS MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", Mai 2022

Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze

FAUNISTISCHES GUTACHTEN MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG (AFB)
zum Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", Mai 2022

Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze

Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten Wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

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.

Die Fläche des Geltungsbereiches war bis vor wenigen Jahren als gewerbliche Fläche östlich der Bahnlinie mit Hallen, Lager- und Verkehrsfläche sehr stark versiegelt und wurde intensiv genutzt. In Vorbereitung der Nachnutzung wurde nach 2019 bereits ein Teil der Gebäude und Erschließungsanlagen abgeräumt und entsiegelt. Der heutige Zustand der Fläche kann bei der Betrachtung der künftigen Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen daher nicht als Ausgangssituation herangezogen werden: Vielmehr muss der Bestand vor Beseitigung der gewerblichen Anlagen Grundlage der Betrachtungen sein.

Hierzu liegt ein objektbezogener Lageplan aus dem Jahr 2019 vor, in dem alle ursprünglich vorhandenen baulichen Anlagen sowie Erschließungsanlagen eingetragen sind und sich die damalige Situation ablesen lässt. Es wird deutlich, dass sich die gesamte Fläche in intensiver Nutzung befand und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen vorbereitet wird.

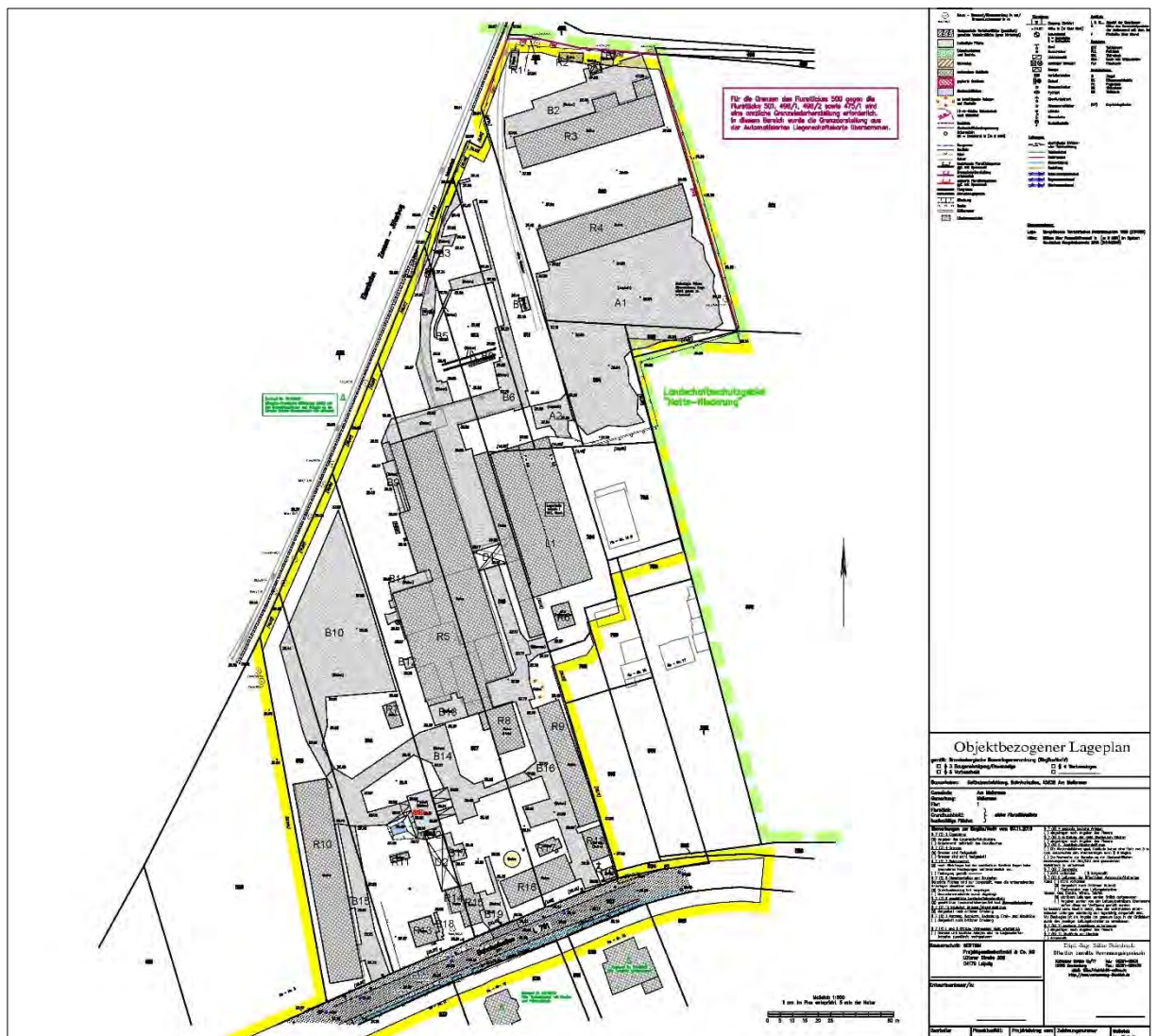


Abb. 17 Objektbezogener Lageplan der ÖbVI Dipl.-Ing. Silke Friedrich vom 06.06.2019 für die Grundstücke Bahnhofsallee 13 und 16 B in Mellensee

Bei einer Nachnutzung der Fläche des Planungsgebietes als Baugebiet handelt es sich zudem um die Erschließung innerörtlicher Flächen, die keine Zerschneidung bisher unbeanspruchter Landschaftsräume im Außenbereich zur Folge haben. Die Anbindung der künftigen Baufläche an bestehende Straßen sowie sonstige Medien ist möglich.

Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens ist für den Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" folgende bestehende und geplante Flächenaufteilung (=Veränderung gemäß Entwurf 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	4,63 ha	0,0 ha
1. Siedlungsraum	4,63 ha	0,0 ha
Bruttobauflächen	4,63 ha	- 1,17 ha
Wohnbauflächen	0,1 ha	+ 2,89 ha
Gemischte Bauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Gewerbliche Bauflächen	4,0 ha	- 4,0 ha
Sonderbauflächen Freizeit	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen Handel	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen Sonstiges	0,0 ha	0,0 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonstige Flächen	0,0 ha	+ 1,17 ha
Grünflächen	0,0 ha	+ 1,12 ha
übergeordnete Verkehrsflächen	0,53 ha	+ 0,05 ha
2. Freiraum	0,0 ha	0,0 ha
Außenbereich		

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt:

Baugebietsflächen: allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	22.925 m²	49,5 %
Straßenverkehrsflächen	12.154 m²	26,3 %
private Grünflächen	11.229 m²	24,2 %
Summe der einzelnen Flächen	gerundet 46.308 m²	100 %

Nachfolgende Übersicht stellt die Grundstücksgrößen der vorgeschlagenen Parzellierung mit der Ermittlung der zulässigen Grundflächen, deren zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Größen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der Grünflächen und der Versorgungsfläche für Elektrizität und Löschwasser dar.

Bebauungsplan 19-01 "Wohnpark am Mellensee"		Berechnung der zulässigen Grundflächen			
Vorentwurf 30.05.2022 Städtebauliches Konzept		zulässige Grundfläche		Überschreitung zul. gesamte	
Baugebietsflächen allgemeines Wohngebiet		festgesetzte GRZ		25%	Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet WA 1 20.683,2 m ²					
überbaute Grundfläche Hauptnutzungen		0,56	11.582,58 m ²	2.895,64 m ²	14.478,22 m ²
3.759,0 m ²	Baufenster nord	bezogen auf das WA 1 + Grünfläche mit 31.912,23 m ² ergäbe sich eine GRZ von 0,363			
3.759,0 m ²	Baufenster mitte				
3.759,0 m ²	Baufenster süd				
101,0 m ²	Denkmal Bahnhofsallee 13				
11.378,0	Summe Grundfläche Hauptnutzungen				
Allgemeines Wohngebiet WA 2 2.242,3 m ²					
überbaute Grundfläche Hauptnutzungen		0,38	852,07 m ²	213,02 m ²	1.065,08 m ²
335,0 m ²	Wohnhaus Bestand	zulässige Gesamtversiegelg. WA 1 + WA 2			
200,0 m ²	Terrasse + Pool Bestand				
255,0 m ²	geplanter Neubau				
30,0 m ²	geplante Terrasse				
820,0	Summe Grundfläche Hauptnutzungen			15.543	m ²
öffentliche Straßenverkehrsflächen 12.153,8 m ²					
Bahnhofsallee 6.079,7 m ²					
Planstraße A 6.074,1 m ²					
Private Grünfläche Parkanlage 11.229,1 m ²					
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen					
östlicher Pflanzstreifen im	WA 1	519,7	m ²		
östlicher Pflanzstreifen im	WA 2	152,8	m ²		
Summe Pflangebote		672,5	m ²		
Räumlicher Geltungsbereich		46.308,4 m ²			

In Fortschreibung der Planung zum Entwurf ist beabsichtigt, diese textliche Festsetzung aufzunehmen:

TF In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 25 % überschritten werden.

Diese Beschränkung gegenüber mit der Baunutzungsverordnung bestimmten zulässigen Überschreitung der bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist auf Plausibilität geprüft worden. Die hohen GRZ 1-Werte ermöglichen die Errichtung der grundstücksbezogenen erforderlichen Nebenanlagen.

2.a.3 Schutzgut Boden

Den geologischen Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) ²⁰ ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" Folgendes zu entnehmen:

- **Geologische Karte 1:25.000**
Ablagerungen in Seen und Altwasserläufen (See- und Altwassersande): Fein- und Mittelsand, humos, z. T. mit Muddelagen, seltener mit verschwemmten Torflagen
- **Bodenübersichtskarte BÜK 300**
überwiegend Kalkerdniedermoores aus Carbonattorf über Flusssand oder carbonatischem Flusssand; gering verbreitet Kalkerdniedermoores aus Carbonattorf über Kalkmudde, z.T. Wiesenmergel; gering verbreitet Reliktkalkanmoor- und Kalkhumusgleye aus carbonatischem Flusssand über Flusssand
- **Landwirtschaftliches Ertragspotenzial**
Bodenzahl vorherrschend 30 bis 50
- die **Wasserbindung des Bodens** ist sehr gering; die **Wasserdurchlässigkeit** ist
im wassergesättigten Boden (1m): extrem 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
- **Bodenerosionsgefährdung Wind:** sehr hoch

Der Landschaftsplan stellt in seiner Karte "Schutzgut Boden" (Stand Mai 2001) für das Planungsgebiet grundwasserbeeinflusste Sandböden (Bodentypen: Sandgraugley / Sand-Humusgley) dar, mit einem mittleren Ertrags-, Regelungs- und Lebensraumpotential. Das Gefährdungspotential wird darüber hinaus mit „durch Überbauung, Verdichtung, Abgrabung, Aufschüttung beeinträchtigte Böden“ im Bestand dargestellt.

Die **Geländehöhen** bewegen sich **zwischen 36,56 m DHHN2016** (im Nordosten des Plangebiets) **und 38,63 DHHN2016 m** (an der südwestlichen Ecke des Plangebiets in der Bahnhofsallee im Übergang zu den Gleisanlagen). Der größte Teil des Planungsgebietes liegt bei ca. 37,5 m DHHN2016. Insgesamt kann die Topographie 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.

Bewertung:

Starke Vorbelastungen und anthropogene Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Versiegelungen / Befestigungen von Oberflächen sind für nahezu das gesamte

²⁰ Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

Planungsgebiet bestimmend und lassen sich aus der Abbildung des objektbezogenen Lageplans vom 06.06.2019 entnehmen (siehe Abbildung 17). Die Gesamtversiegelung nahm mit ca. 22.500 m² ca. 50 % des Gebietes ein und führte zu **erheblichen Einschränkungen in der Bedeutung der Böden** des Geltungsbereiches für das Schutzgut Boden.

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, somit auch keine durch den Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte" zu unterhaltende Gewässer I und II. Ordnung. Im Norden und Nordwesten grenzen außerhalb des Planungsgebietes liegende Kleingewässer an.

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.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 19-01 "Wohnpark am Mellensee" liegt in keinem Wasserschutzgebiet, auch nicht in der Nähe einer Trinkwasserschutzzone.

Bewertung:

Aufgrund der erheblichen ehemaligen Bodenversiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen sind auch die Funktionen des Geltungsbereiches für den Grundwasseranreicherung erheblich eingeschränkt worden. Starke Vorbelastungen sind somit auch für das Schutzgut Grundwasser zu berücksichtigen.

2.a.5 Schutzgut Klima / Luft

Großräumig betrachtet liegt die Gemarkung Mellensee innerhalb der nordhemisphärischen Westwindzone, makroklimatisch ist sie dem ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen. 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.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 8,5 Grad C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt laut Landschaftsplan ²¹ bei ca. 518 mm pro Jahr.

Bewertung:

Der hohe Versiegelungsgrad im Planungsgebiet führte bis zu seinem Abbruch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lokalklima: Großflächige Überbauung und Versiegelung trägt zu einer Aufheizung der bebauten Flächen im Sommer und zu einer Überwärmung bei. Aufgrund der Flächengröße und der ehemaligen Bebauungsdichte ist davon auszugehen, dass diese Beeinträchtigungen gegenüber unbelasteten Außenraumflächen für das Lokalklima des Plangebietes eine sehr eingeschränkte Wirkung hatten.

²¹ Landschaftsplan Amt Am Mellensee siehe oben

2.a.6 Landschaft und biologische Vielfalt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" stellte eine innerörtliche, gewerblich genutzte Fläche dar, die eine Störung des Landschafts- bzw. Ortsbildes darstellte. Der hohe Anteil an Versiegelungen und Gebäuden führte zu einer starken Einschränkung der biologischen Vielfalt.

Bewertung:

Die **erheblich eingeschränkte Bedeutung** der Flächen für die biologische Vielfalt stellt insbesondere in Nachbarschaft zu den wertvollen, sensiblen Niederungsflächen im Umfeld eine Beeinträchtigung dar, die auch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild hatte.

2.a.7 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark Am Mellensee" liegt nicht in jedoch in unmittelbarer Nähe von drei Natura 2000-Schutzgebieten:

- unmittelbar westlich angrenzend das FFH-Gebiet "Königsgraben und Schleuse Mellensee" (Natura 2000 Nr. DE 3746 305),
- in einer nördlichen Entfernung von ca. 70 m das FFH-Gebiet "Horstfelder und Hechtsee" (Natura-2000 Nr. DE 3846-302) und
- in einer südlichen Entfernung von ca. 175 m das FFH-Gebiet " Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See" (Natura 2000 Nr. DE 3846-306).

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter abzuleiten. Es gehen von den im aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzenden Wohngebietsnutzungen keine Gefährdungen auf dieses FFH-Gebiet aus.

Im Zuge des Scopings hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming die Forderung nach einem Screening hinsichtlich der Verträglichkeit der städtebaulichen Planung mit den Erhaltungszielen des angrenzenden FFH-Gebietes "Königsgraben und Schleuse Mellensee" sowie des in 70 m Entfernung liegenden FFH-Gebietes "Horstfelder und Hechtsee" erhoben. Dem ist gefolgt worden (siehe Kapitel 2.b.7).

Die angestellte Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor und, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.



Abb. 18 Landesamt für Umwelt, Naturschutzfachdaten, Gewässerinformationen 10.06.2019, Ausschnitt Ortslage Mellensee mit Lokalisierung des Plangebietes (rote Umrandung)

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Jedoch befindet sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Jedoch befindet sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans folgendes Schutzgebiet:

- in einer nördlichen Entfernung von ca. 113 m das NSG "Horstfelder- und Hechtsee" (Gebiets-ID 3746-503) und
- unmittelbar nördlich und östlich angrenzend und in einer südöstlichen Entfernung von ca. 110 m das LSG "Notte-Niederung" (Gebiets-ID 3746-602).

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" befinden sich östlich zwei geschützte Biotope: "Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte" und "Grünlandbrachen feuchter Standorte".

Die allgemeine Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die über das zu schaffende Bauplanungsrecht hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht als erheblich im Sinne des Gesetzes einzuschätzen sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB vor. Das

Bebauungsplanaufstellungsverfahren darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen der Änderungsplanung. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Alleenschutz

Für den westlichen Teil der Bahnhofsallee ist der Schutz der Allee nach § 17 BbgNatSchAG zu beachten. Dieser ist bei der Erschließung an der Bahnhofsallee zu beachten, auch wenn die Baumbestände im Straßenraum eher lückig sind und nicht mehr das Bild einer geschlossenen Allee aufweisen. Bei Ausbau der Straße ist der Baumbestand trotzdem zu berücksichtigen und zu schützen sowie ggf. zu ergänzen.

2.a.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung: Die Barrierewirkung, die von dem ehemals großflächigen Gewerbebetrieb ausging wird künftig entfallen. Vielmehr kann die Fläche wieder als Teil des Landschaftsraumes wahrgenommen werden.

Erholungsfunktion

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Einrichtungen noch Flächen der öffentlichen Erholungs- oder Freizeitnutzung. Eine Durchwegung bestand während der gewerblichen Nutzung nicht, so dass die Fläche für die Erholung der Anwohner keine Bedeutung aufwies.

Jedoch die gewerblich, an der westlichen Bahnhofsallee gelegenen genutzten Erholungsflächen der "Erlebnisbahn" bilden einen sehr geringen Anteil des Geltungsbereiches. Dieser Geländestreifen entlang der Bahnhofsallee wird künftig der Verkehrsfläche zugeschlagen und dient der Anlage eines Fußweges parallel zur Straßenfläche. Die innerörtlichen Fußwegeverbindungen werden somit ausgebaut und gegenüber dem Bestand aufgewertet.

Innerhalb der künftigen Bauflächen werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen, die über ein festzusetzendes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Luftschadstoffe

Die aufgrund der gewerblichen Nutzung entstandenen lufthygienischen Belastungen / Staubentwicklungen wurden mit der Einstellung des Betriebes und dem Abbruch der Gebäude beendet.

Nach Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurf des Bebauungsplan sind keine erheblichen Verkehrsimmissionen durch die angrenzenden Straßen zu erwarten.

Auch sonstige Nutzungen, die Luftbelastungen verursachen könnten, sind im Planungsgebiet sowie dessen Umfeld nicht vorhanden.

Vorbelastungen durch Luftschadstoffe, die künftig auf den Geltungsbereich einwirken, sind somit nicht zu berücksichtigen.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind bei der Bestandsaufnahme im Plangebiet bis auf den zu einem Hügel aufgebauten geschredderten Ziegel- und Betonabbruch, 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.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Denkmale der Königlich Preußischen Militäreisenbahn, dem Nottekanal sowie einige Wohnhäuser, wie der Villa Bahnhofsallee 12, der Villa Bahnhofsallee 15 (Landsitz Waidmannsruh) und etwas entfernt, allerdings im historischen Zusammenhang stehend, der ehemaligen Ausflugsgaststätte "Seeschänke" in der Hauptstraße 1.

Im räumlichen Geltungsberreich des Bebauungsplans Nr. 19.-01 "Wohnpark am Mellensee" befindet sich ein denkmalgeschütztes Musterhaus der Firma Borsigwalder Holzvertrieb, eine aus dem 1906 gegründeten Holzverarbeitungsbetrieb hervorgegangenen Firma. Das Gelände stand als Gewerbestandort in Verbindung mit der jenseits des Nottekanals liegenden Sägemühle. Dieses Baudenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und ist bei der künftigen Entwicklung zu berücksichtigen.

Das Muster-Wohnhaus besitzt aufgrund seines Standorts direkt an der Hauptdurchgangsstraße und im Zusammenhang mit den gegenüberliegenden Villen Bahnhofsallee 12 und Bahnhofsallee 15 städtebauliche Bedeutung. Es vertritt als Holzhaus eine für die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts und für die brandenburgische Kulturlandschaft charakteristische Bauform.

Des Weiteren ist die baugeschichtliche Bedeutung, die dieses Gebäude innehat, ein Indiz für seinen Denkmalwert. Mit seiner verbretterten Holzrahmenkonstruktion und der Gestaltung in Formen der konservativen Moderne, ist der Bau charakteristisch für einen großen Teil der in den 1920er und 30er Jahre entstandenen hölzernen Einfamilienhäuser. Das Satteldach und die giebelständige Ausrichtung zur Straße haben sich der hier üblichen Bauform angepasst.

Insbesondere dort, wo günstige Verkehrsanbindungen vorherrschten, konnte sich eine umfangreiche Siedlungstätigkeit vollziehen (Holzhaussiedlung Ludwigsfelde, Luckenwalde).

Darüber hinaus kommt ihm als einziges noch verbliebenes Zeugnis der Holzverarbeitungsindustrie, die fast 100 Jahre den Gewerbestandort Mellensee bestimmte, regional- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung zu. Es dokumentiert zum einen die Lage des Betriebs und zum anderen den von der Firma entwickelten Holzhaustypus, der durch die Zusammenarbeit mit den Berliner Architekten Strumpf und Behrens entstand.

In diesem Zusammenhang ist auch das etwas weiter entfernt an der Hauptstraße liegende Holzhaus „Seeschänke“ zu setzen, dessen baukünstlerische und baugeschichtlichen Aspekte zur Aufnahme auf die Liste der Denkmale des Landes Brandenburg führte.²²

Die Vorhabenträgerin hat am 12.04.2021 den Abbruch des denkmalgeschützten Muster-Wohnhaus, Bahnhofsallee 13 in 15838 Am Mellensee bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming angezeigt. Dem vorangegangen war die Erstellung mehrerer Fachgutachten und Stellungnahme zum Zustand und den Schwierigkeiten des Erhalts der Bausubstanz. In Folge der Abbruchanzeige hat die Untere Denkmalschutzbehörde eine bauteilbezogene Bestandsaufnahme gefordert, der die Vorhabenträgerin gefolgt ist. Eine abschließende denkmalrechtliche Entscheidung zum angezeigten Abriss des stark geschädigten und mit Schadstoffen belasteten Holz-Musterwohnhauses steht aus.

Für die Umgebung des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming folgende Denkmale mitgeteilt:

Villen Bahnhofsallee 12 und 15

Die beiden, das Straßenbild prägenden Villen liegen auf der dem Planungsgebiet gegenüberliegenden Straße. Es handelt sich um zwei repräsentative Wohnhäuser, die teilweise mit Nebengebäuden am Nordufer des Mellensees auf großzügigen Grundstücken liegen. Die Baukörper weisen eine vielfältige Gliederung durch Erker, Treppenturm, Vordächer und Zierfachwerk auf. Beide sind so gestaltet, dass, bis auf die Rückseiten, alle weiteren Fassaden Schauffassaden sind. Auch sie besitzen baugeschichtliche, baukünstlerische, städtebauliche und ortsgeschichtliche Bedeutung.

Nottekanal

Der bereits im 16. Jahrhundert angelegte Nottekanal wurde als Schifffahrtsweg insbesondere im Rahmen der Industrialisierung im 19. Jahrhundert verstärkt als Verkehrsweg für den Ausbau Berlins genutzt. Als Transportweg diente er vor allem vor dem Bau der Eisenbahn für Güter wie dem Gips aus Sperenberg, bzw. Ziegeln der in Klausdorf zahlreich vorhandenen Ziegeleien. Nach dem Bau der Königlich-Preußischen Militäreisenbahn wurde er parallel zum Transport auch für die Produkte der in Mellensee ansässigen Holzwirtschaft genutzt. Er besitzt neben seiner verkehrs- und technikgeschichtlichen Bedeutung auch Zeugniswert für die Orts- und Regionalgeschichte.

Königlich-Preußische Militäreisenbahn

Das Plangebiet grenzt nordwestlich unmittelbar an die Königlich-Preußische-Militärbahn (KME) an. Die KME ist mit den Bahnhofsgebäuden und Anlagen an der Strecke Mahlow-Kummersdorf-Gut-Jüterbog sowie dem gesamten Gleiskörper von Zossen bis Jüterbog in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Zum Schutzgegenstand gehören auch die dazugehörigen, noch vorhandenen technischen Einrichtungen wie Signalanlagen, Andreaskreuze, Weichen, Spannwerke, Wasserkranne und Bahnsteiglampen.

In Mellensee gehören das Empfangs-/Dienstgebäude des Bahnhofs Mellensee-Saalow sowie die Erfrischungshalle, ein Güterschuppen, ein freistehendes hölzernes Bahnhofschild auf dem Bahnsteig, die Natursteinpflasterung im gesamten Bahnhofsbereich und der Gleiskörper mit technischen Einrichtungen zum Denkmal der KME.

²² Landkreis Teltow-Fläming, Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 23.06.2020 zum Scopingverfahren, Musterhaus – Wohnhaus, Bahnhofsallee 13

Die KME hat insbesondere eine militär-, verkehrs- wirtschaf- und regionalgeschichtliche Bedeutung. Ursprünglich als militärische Infrastruktur errichtet, wurde die Bahn bereits ab Ende der 1880er Jahre zivil für den Güter- und Personenverkehr genutzt. Das ursprüngliche Dampfsägewerk von Otto Pflüger und der spätere Borsigwalder Holzvertrieb im Plan- gebiet besaßen ebenfalls einen eigenen Anschluss an die Militäreisenbahn.

Das Ensemble des Bahnhofs Mellensee mit der Erfrischungshalle in Holzbauweise ver- deutlicht den wichtigen Aspekt der touristischen Erschließung des Berliner Umlandes.

Weiterhin hat die KME technik- und wissenschaftsgeschichtliche Bedeutung durch die Nutzung der Strecke für die Erprobung von technischen Einrichtungen und die Durchfüh- rung von Fahrversuchen. Schließlich hat die KME baugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung insbesondere mit den orts- und landschaftsbildprägenden Bahnhofsgebäu- den.

2.a.10 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Nach der SUP-Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang 1 b, besteht ein Handlungs- gebot zur Durchführung einer so genannten Nullvariante. Die Nullvariante stellt eine Beschrei- bung der voraussichtlichen Entwicklung des ursprünglichen Umweltzustandes bei Nichtdurch- führung der Planung dar.

Bei der anzunehmenden Nullvariante muss davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet in seinem Zustand vor Abriss der Gebäude sowie Entsiegelung der Böden verblieben wäre.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft wird eingeschätzt, dass auch die straken Vorbelastungen nicht beseitigt worden wären. Langfristig wäre zwar mit dem Verfall der Gebäude und Hallen zu rechnen gewesen, wildlebende Tiere und Pflanzen hätten im Laufe der Zeit die Flächen besiedeln können und entsprechende Biotopstrukturen hätten sich entwi- ckeln können. Eine geordnete Entwicklung hätte jedoch am Standort nicht stattgefunden und das Gelände wäre ein Fremdkörper im Ortsbild aber auch im Landschaftsraum geblieben.

2.b Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung des Bauvorhabens auf dem Gelände des ehemaligen Gewerbebetriebes be- gann neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Bauvorbereitung in Form von Freimachung des Geländes inkl. Abriss der Gebäude. Es wurden erhebliche Vorbelastungen der Schutzgüter (s.o.) beseitigt und eine Regeneration der einzelnen Schutzgüter eingeleitet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird vorbereitet, dass ein Teil der Flächen künftig als Baugebiet oder Verkehrsfläche entwickelt und somit zum Teil überbaut bzw. ver- siegelt wird. In der Summe ergibt sich aber – verglichen mit der ehemaligen Überbauung / Versiegelung – eine Verringerung der versiegelten Flächen um knapp 7.000 m² (siehe Kapitel 2.b.3). Damit wird einerseits für die betroffenen Flächen die Entwicklung als Vegetationsflä- chen vorbereitet und somit langfristig die Regeneration der Flächen und eine erhebliche Auf- wertung ihrer Funktionen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft sichergestellt. Darüber hinaus wird durch Festsetzungen der Mindestbepflanzung der Baugrundstücke, die Auswei- sung einer Grünfläche sowie die Sicherung von Wegerechten innerhalb des Geltungsberei- ches eine erhebliche qualitative Aufwertung der Gesamtfläche – auch der bebauten Flächen

– vorbereitet, die sowohl den Schutzgüter wie auch den Menschen in der Gemeinde Am Mellensee zugutekommen wird.

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

Erhebliche Aufwertung

Der größte Teil der derzeit im Plangebiet kartierten Biotoptypen konnten sich nur entwickeln, weil in Vorbereitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes die ehemalige Bebauung beseitigt wurde.

Mit der Umsetzung der Planung werden sich die Biotoptypen im Planungsgebiet vollständig ändern: dies gilt sowohl bezogen auf den gegenwärtigen Stand als auch bezogen auf den Stand vor dem Abräumen des Geländes.

Aufgrund der Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Dichte (maximal zulässige Versiegelung), der Mindestbepflanzung der Baugebiete und der Verkehrsflächen sowie der Bindungen für eine Bepflanzung in den ausgedehnten Grünflächen, wird die Durchgrünung des Planungsgebietes gesichert und somit auch die Entwicklung von gärtnerischen und parkartigen Biotopstrukturen sichergestellt. Diese Biotoptypen werden voraussichtlich einen geringen bis mittleren Biotopwert erreichen. Das ist jedoch gegenüber den ehemaligen Gewerbeflächen eine qualitative Aufwertung.

Die Entsiegelung und somit Vergrößerung der Vegetationsflächen trägt zudem zur Aufwertung der Quantität der für die wildlebende Fauna und Flora nutzbaren Biotopstrukturen bei.

In der Summe ist mit der Aufwertung des Geltungsbereiches für das Schutzgut zu rechnen.

2.b.1.4 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 Ausnahmevoraussetzungen 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).

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.

Vor diesem Hintergrund wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" einer artenschutzrechtlichen Beurteilung im Hinblick auf die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) vom Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue unterzogen. Siehe Anlagen 05 und 06 dieser Begründung:

BESTANDSPLAN FAUNA DES FAUNISTISCHEN GUTACHTENS MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", Mai 2022

Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze

FAUNISTISCHES GUTACHTEN MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee", Mai 2022

Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze

Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten Wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Das Faunistische Gutachten mit dem Artenschutzfachbeitrag empfiehlt Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere

für Vögel

- Maßnahmen zur Beseitigung von potentiellen Nistplatzstrukturen vor Beginn der Brutzeit,
- eine Bauzeitenregelung,
- als vorbeugende funktionserhaltende Maßnahme eine CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter,
- Regelungen für Gehölzentfernungen und gehölzbrütende Vogelarten,

für Zauneidechsen

- das Aufstellen eines Reptilienschutzzauns

für Fledermäuse

- als vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen eine CEF-Maßnahme Fledermäuse.

Für Säugetiere, Insekten u. weitere Arten sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

2.b.2 Schutzgut Fläche

Durch den Bebauungsplan wird die Nachnutzung ehemals in erheblichem Maße überbauter Flächen vorbereitet. Es kommt in der Summe **dauerhaft zu einer Verringerung der baulichen Dichte**, so dass die Qualität der innerörtlichen Fläche im Verhältnis zur früheren Nutzung verbessert wird.

Mit der Nachnutzung der bereits ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich wird darüber hinaus die Inanspruchnahme von Freiflächen und deren Umwandlung in ein Baugebiet vermieden. Es wird somit Wohnraum geschaffen ohne Freiflächen in der freien Landschaft in Anspruch zu nehmen.

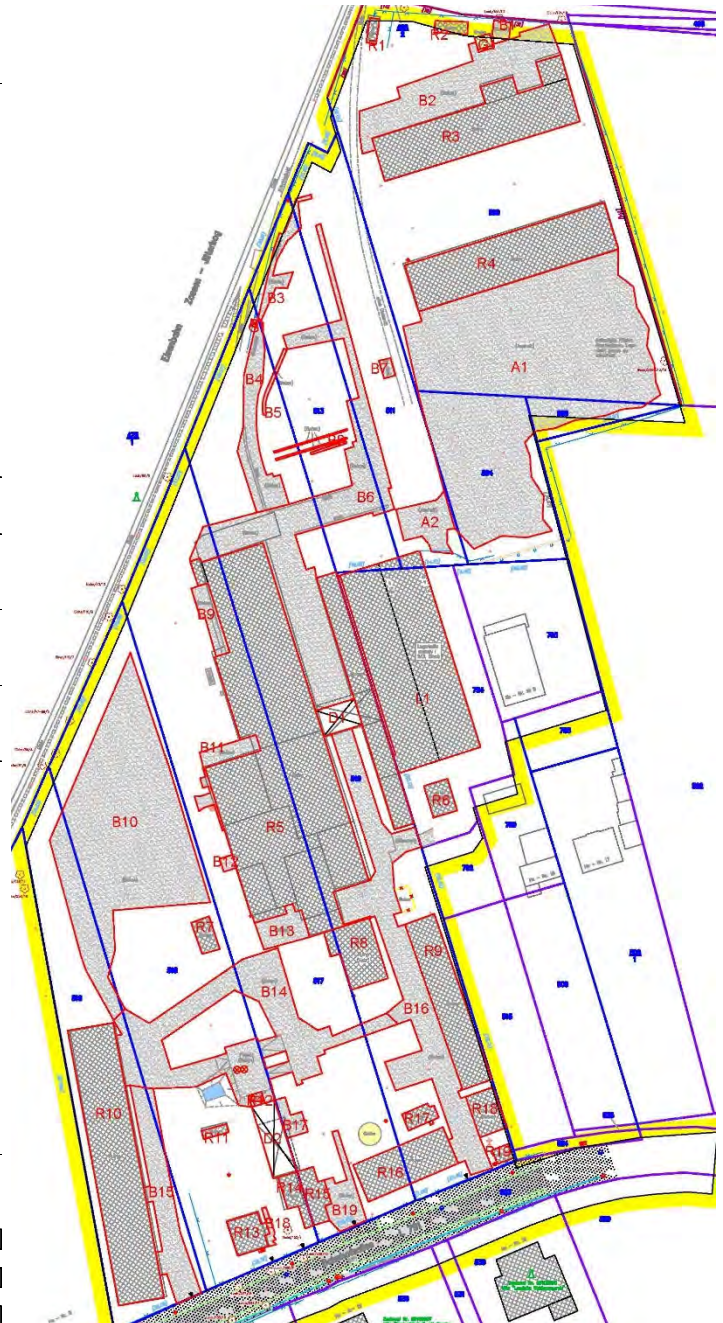
2.b.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Diesem Grundsatz wird vom vorliegenden Bebauungsplan einerseits durch die Nachnutzung eines innerörtlichen Standortes sowie durch die Regelungen zur Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" bereitet mit seinen Festsetzungen bezogen auf das Schutzgut Boden eine Zonierung des Gebietes in unversiegelte Flächen (Private Grünfläche / Parkanlage) sowie Bau- und Verkehrsflächen vor.

Bebauungsplan 19-01 "Wohnpark am Mellensee"
Bestand / ÖbVI-Vermessung: 06.06.2019

Versiegelung durch Gebäude / Ruinen (R)		7.369,5 m²
R 1	anteilig ausserhalb Plangebiet	20,32 m²
R 2	anteilig ausserhalb Plangebiet	33,84 m²
R 3		864,37 m²
R 4		849,49 m²
R 5		2.934,81 m²
R 6		68,48 m²
R 7		52,71 m²
R 8		222,55 m²
R 9		455,18 m²
R 10		1.075,52 m²
R 11		18,75 m²
R 12		13,48 m²
R 13		100,75 m²
R 14		73,24 m²
R 15		92,10 m²
R 16		321,62 m²
R 17		47,11 m²
R 18		103,77 m²
R 19		21,45 m²
Versiegelung durch Lagerhalle (L)		1.436,8 m²
L 1		1.436,83 m²
Versiegelung durch Überdachungen (D)		240,7 m²
D 1		90,54 m²
D 2		150,11 m²
Versiegelung durch Gruben (G)		18,9 m²
G 1	anteilig ausserhalb Plangebiet	15,76 m²
G 2		3,12 m²
Versiegelung durch Asphaltflächen (A)		3.796,9 m²
A 1		3.622,32 m²
A 2		174,55 m²
Versiegelung durch Betonflächen (B)		8.312,7 m²
B 1	ausserhalb Plangebiet	24,59 m²
B 2		707,95 m²
B 3		103,19 m²
B 4		299,99 m²
B 5		18,66 m²
B 6		1.466,51 m²
B 7		17,90 m²
B 8		27,67 m²
B 9		92,71 m²
B 10		2.171,29 m²
B 11		115,27 m²
B 12		15,04 m²
B 13		119,47 m²
B 14		1.270,40 m²
B 15		426,95 m²
B 16		1.207,28 m²
B 17		57,12 m²
B 18		18,84 m²
B 19		151,91 m²
Versiegelung Bahnhofsallee 16 B		1.357,0 m²
Wohnhaus, Garage, Pool, Terrasse		568,33 m²
und Zufahrt Wohngrundstück		
Zufahrt Logistik		788,69 m²
gesamte Versiegelung Plangebiet am 06.06.2019		22.532,5 m²
Neuversiegelung B-Plan 19-01		-15.543,3 m²
Saldo Versiegelungspotenzial		6.989,2 m²



gesamte Versiegelung Plangebiet am 06.06.2019	22.532,5 m²
Neuversiegelung B-Plan 19-01	-15.543,3 m²
Saldo Versiegelungspotenzial	6.989,2 m²

Abb. 19 Bilanzierung der Versiegelungsflächen Bestand 2019 und Planung 2022

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung schränkt der Bebauungsplan den Versiegelungsgrad innerhalb der Bauflächen ein. In der Summe ist eine maximale Versiegelung von ca. 15.545m² zulässig. Dies steht einer ehemaligen Versiegelung von ca. 22.535m² entgegen, so dass sich eine positive Bilanz ergibt: Es werden knapp 7.000m² weniger versiegelte Flächen zulässig sein, als vor Rückbau der gewerblichen Anlagen versiegelt waren.

Bezogen auf das Schutzgut Boden kommt es daher zu einer Verbesserung und Aufwertung der Bedeutung der Flächen mit Umsetzung der Planung.

2.b.4 Schutzgut Wasser

Auch für das Schutzgut Wasser gehen von der Planung positive Umweltauswirkungen aus: Einerseits werden die versiegelten Flächen im Verhältnis zum ehemaligen Bestand reduziert und die Funktionen der Böden für den Grundwasserhaushalt somit regeneriert und aufgewertet. Darüber hinaus sichern textliche Festsetzungen die wasser- und luftdurchlässige Befestigung eines Teils der versiegelten Flächen.

2.b.5 Schutzgut Klima / Luft

Auf das Schutzgut Klima / Luft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls **positive Umweltauswirkungen** zu erwarten sein. Mit der Reduzierung der Versiegelung, der Mindestbepflanzung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen mit Bäumen sowie der Ausweisung einer die Bauflächen einrahmenden Grünfläche wird eine kleinteilige Gliederung der Flächen des Geltungsbereiches sichergestellt. Die Bepflanzungen beschatten die baulich genutzten Flächen und verringern die Überwärmung; sie tragen zu Verdunstung und Abkühlung bei und verbessern somit das Lokalklima.

2.b.6 Landschaft und biologische Vielfalt

Gleiches gilt auch für das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt: Auch hier werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ehemals versiegelte Flächen in Vegetationsflächen umgewandelt und die Qualität der Biotope durch die Festsetzungen zur Mindestbepflanzung sowie Verwendung gebietseigener, einheimischer Gehölze gesichert. Eine bessere Einbindung der Flächen des Geltungsbereiches in den Ortsteil sowie die Verflechtung zu angrenzenden Biotopstrukturen trägt zu einer **Aufwertung dieses Schutzgutes** bei.

2.b.7 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes.

Aus den Gebietsmerkmalen der in der weiteren Umgebung befindlichen FFH- und SPA-Gebiete und ihren kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter abzuleiten.

Im Ergebnis der angestellten Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG wird festgestellt:

Durch den Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ²³ und ²⁴ oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Zuge des Scopings hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming die Forderung nach einem Screening hinsichtlich der Verträglichkeit der städtebaulichen Planung mit den Erhaltungszielen des angrenzenden FFH-Gebietes "Königsgraben und Schleuse Mellensee" sowie des in 70 m Entfernung liegenden FFH-Gebietes "Horstfelder und Hechtsee" erhoben. Dem ist gefolgt worden. Siehe Anlage 04 dieser Begründung:

FFH-VORPRÜFUNG - Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Niederung der Notte bei Zossen", Vorhaben: Wohnpark Am Mellensee, Mai 2022
Planungsgruppe Landschaftsentwicklung GbR

Im Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung wird festgestellt:

Das Vorhaben führt in seinen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu keinen qualitativen und quantitativen Veränderungen der im Wirkraum vorkommenden natürlichen Lebensraumtypen und natürlichen Lebensräume gemäß Anhang I sowie der Arten von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang II der FFH-RL als den maßgeblichen Bestandteilen des FFH-Gebiets "Niederung der Notte bei Zossen". Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes sind folglich nicht gegeben.

Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zu den in der 23 ErhZV, den jeweiligen SDB bzw. Managementplänen formulierten Erhaltungszielen und beeinträchtigt nicht die Kohärenz des Schutzgebietssystems "Natura 2000".

Die Durchführung eines weiteren Prüfschrittes in Form einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist entsprechend nicht erforderlich.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte

- für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ²⁵ und
- 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.

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG).

²³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

²⁴ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

²⁵ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

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.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der umgebenden Verkehrswege ein. Die Berechnung zeigt, dass der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in allgemeinen Wohngebieten (WA) am Tag im Plangebiet weitgehend eingehalten oder unterschritten wird, der OW für die Nacht wird im Osten des Plangebietes eingehalten.

In der Nähe der Gleisanlagen im Westen des Plangebiets werden am Tag Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) ermittelt, so dass der Tages-OW um maximal 4 dB überschritten wird. Während der Nacht werden entlang der Gleisanlagen im Westen sowie der L 791 im Süden Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) ermittelt, so dass der Nacht-OW um bis zu 8 dB überschritten wird.

Im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse können im Rahmen der Bauleitplanung beim Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV herangezogen werden, wobei die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete (MI) i. d. R. die Grenze der Abwägung darstellen.

Am Tag wird der Tages-IGW für WA-Gebiete im gesamten Plangebiet eingehalten oder unterschritten. Somit kann hier für den Tageszeitraum von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, dies gilt auch für Außenwohnbereiche (Terrasse, Garten, Balkon etc.). Auf den Außenwohnbereichen ist während der Nacht nicht von einem dauerhaften Aufenthalt auszugehen.

Nachts wird der Nacht-IGW für WA-Gebiete im Großteil des Plangebiets eingehalten oder unterschritten, der Nacht-IGW für MI-Gebiete wird im gesamten Plangebiet eingehalten oder unterschritten.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der OW der DIN 18005-1 für WA-Gebiete sind für zu schützende Nutzungen im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis für die plangebende Kommune.

Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, städtebauliche Lage des Plangebietes etc.) wird davon ausgegangen, dass den ermittelten Überschreitungen im vorliegenden Fall mittels passiver Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) begegnet werden soll.

Für den Bebauungsplan wird fachgutachterlich empfohlen, einen Hinweis auf den maximal an den Baugrenzen im Plangebiet zu erwartenden Außenlärmpegel aufzunehmen. Dieses wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen.

In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen aufgenommen.

Anlagenlärm

Auf die zu schützenden Nutzungen im Plangebiet wirken die Anlagenlärmimmissionen aus dem westlich gelegenen Freizeitbetrieb ein.

Für die Berechnung der Anlagenlärmimmissionen im Plangebiet kamen auf der sicheren Seite liegende Annahmen zum Ansatz, die den Betrieb an einem sehr gut besuchten Tag überschätzend abdecken und zusätzlich die ausschließlich in den Wintermonaten stattfindende Lagerfeuernutzung berücksichtigen.

Die Berechnung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm auch mit diesen überschätzenden Ansätzen im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten werden. In der Realität sind an der Mehrzahl der Tage noch deutlich größere Unterschreitungen zu erwarten, da die Nutzung im Bereich der Lagerfeuer nur in wenigen Monaten des Jahres stattfindet.

Kritische Spitzenpegelereignisse sind nicht zu erwarten. Lärmkonflikte aufgrund von Anlagenlärmimmissionen (Freizeitbetrieb) sind somit nicht zu erwarten und es sind dementsprechend keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bewertung der Luftschadstoffe

Von den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" zulässigen Nutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten. Die primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchtenden negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen.

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

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen; Beeinträchtigungen sind durch die städtebauliche Planung nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen sind insofern zu erwarten, wenn der Abbruchanzeige die denkmalrechtliche Erlaubnis folgen sollte.

unerhebliche Auswirkungen

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" 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 Bekanntmachung 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 Entdeckungsstätte 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.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 den geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen wie dem Gebäudeenergiegesetz (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.

2.b.13 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

Der Landschaftsplan 1 des Amtes Am Mellensee stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" eine Gemischte Baufläche dar.

Durch den Bebauungsplan wird den Inhalten der Landschaftsplanung im weiteren Sinne Rechnung getragen, da die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aus der Nutzung als Gemischte Baufläche entwickelbar ist.

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts wurden für das Plangebiet nicht erstellt.

2.c Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB

Nach Umsetzung der Planung entstehen keine gefährlichen Stoffe im Sinne des Störfallrechts, § 3 Absatz 5b / 5c BImSchG, da der Bebauungsplan in seinem räumlichen Geltungsbereich keine Störfallbetriebe zulässt. Zudem befindet sich auch kein Störfallbetrieb in der Umgebung des Plangebietes. Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von Hochwasser- oder Erdbebengefährdungsgebieten.

Den Ausführungen folgend, können planungsbedingte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen ausgeschlossen werden.

3 Zusätzliche Angaben

Vorhandene Daten

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf. Die Daten entstammen eigenen Ermittlungen. Des Weiteren wurden Daten des Flächennutzungsplans der Gemeinde Am Mellensee und des Landschaftsplans des ehemaligen Amtes Am Mellensee verwendet.

Eigene Datenerhebungen

In Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wurden eigene Bestandsaufnahmen vorgenommen, um aktuelle Daten bzw. Eindrücke zu erhalten.

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren

Keine

3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB ist nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zu gewährleisten. Die Modalitäten und der Umfang der geplanten Überwachungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde festgelegt.

Im vorliegenden Planverfahren sind die Umweltauswirkungen als geringfügig einzustufen. Ein Monitoring mit den dafür erforderlichen Überwachungsmaßnahmen ist daher aus Sicht von Natur und Landschaftspflege und der Stadt/Gemeinde nicht erforderlich.

3.d Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, Hrsg. LUA Brandenburg

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), April 2009

ABBO (Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Ornithologen) (2001): Die Vogelwelt Von Brandenburg Und Berlin. Rangsdorf (Natur Und Text).

Bobby, C. J., N. D. Burgess, D. A. Hill & H.-G. Bauer: Methoden Der Feldornithologie. Radebeul (Neumann).

Dürr, T. Et Al.: Rote Liste Und Liste Der Brutvögel des Landes Brandenburg. Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.). Naturschutz Und Landschaftspflege In Brandenburg 6 (Heft 2) Beilage

Reck, H.: Flächenbewertung für die Belange des Arten- und Biotopschutzes. Beiträge der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg (Heft 23), 71 – 112

Südbeck et al. 2005, Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (2005)

Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Josef Blab, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Hrsg. Kilda Verlag Bonn-Bad Godesberg, 1993

Arten- und Biotopschutz, Giselher Kaule, UTB, 2. Auflage, 1991

Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000

TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Melensee" dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung. Sie dient der Wohnraumversorgung im Miet- und Eigentumssektor. Es werden in den drei Gebäudekomplexen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 242 Wohnungen errichtet, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 neben der Bestandswohnung voraussichtlich weitere 8 Wohnungen.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die vollständige Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt wird abschließend nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

3 Soziale Auswirkungen

Die vollständige Ermittlung der sozialen Auswirkungen wird abschließend nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Verkehr

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden voraussichtlich durch die Planung nicht berührt.

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes (SBAZV), abrufbar unter www.sbazv.de, zu erstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, 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.

Die eingesetzten 3-Achs-Entsorgungsfahrzeuge haben eine Gesamtlänge von 10,42 m. Die künftig vermehrt eingesetzten 4-Achs-Entsorgungsfahrzeuge sind, wenn auch nur geringfügig, entsprechend länger. Daher ist die Dimensionierung von Wendehämmern für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) nach RAST 06 nicht ausreichend. Eine Vergrößerung des Radius von 6,00 m auf 7,00 m sollte bei der Länge der Fahrzeuge des SBAZV jedoch ein problemloses Wenden ermöglichen.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen.

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Zur Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans ist für den räumlichen Geltungsbereich die Erstellung einer verkehrs- und stadtechnischen Erschließungsplanung erforderlich. In der Planung der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist zu prüfen, ob die Hausanschlüsse Trink- und Schmutzwasser der an der Bahnhofsallee Nr. 16 B bestehenden Wohnbebauung in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind.

Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden.

Die erforderlich werdende innere Erschließung des geplanten Reinen Wohngebietes mit bis zu zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern kann grundsätzlich über die vorgenannten zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) erfolgen.

Hierzu sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, des vorhandenen Anlagenbestandes, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB), jeweils im aktuellen Stand aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.

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

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, hier insbesondere des vorhandenen schmutzwassertechnischen Anlagenbestandes und der vorherrschenden Topographie, ist ggf. für das Plangebiet eine Kombination aus Druck- und Freispiegelentwässerung bzw. ggf. ausschließlich die Druckentwässerung in Betracht zu ziehen.

Bei der Wahl des Standortes des ggf. erforderlichen Abwasserpumpwerkes ist u.a. zu berücksichtigen, dass

- das Abwasserpumpwerk nicht im Bereich von Fahrbahnen angeordnet wird,
- der Standort für Wartungsfahrzeuge über eine befestigte Zufahrt erreichbar sein muss.
- für den Standort vor Baubeginn eine Standortgenehmigung beim Grundstückseigentümer eingeholt werden muss sowie die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des KMS durch den Vorhabenträger zu veranlassen ist (hier auf Grund der geplanten Festsetzung von privaten Verkehrsflächen).

In diesem Zusammenhang wird seitens des DNWAB empfohlen in den Festsetzungen eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen, hier Abwasserpumpwerk, vorzusehen sowie entsprechend darzustellen.

In der Erschließungsplanung sind die erforderlichen Abstände und Schutzstreifenbreiten zwischen geplanten Baumreihen 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. gleichlaufend des DWA-Merkblattes M 162 einzuhalten. Baumpflanzungen dürfen nicht auf der Trasse zukünftiger zentraler öffentlicher Trink- und Schmutzwasseranlagen vorgenommen werden.

Der Anlagenbestand im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, insbesondere bei der Herstellung oder Änderung von Verkehrsflächen, Zufahrten o.ä., hinreichend zu beachten ist - d.h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen 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 hat sich der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Aus § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG), in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt "DVGW W 405" ergeben sich nach Mitteilung des Ordnungsamtes des Landkreises Teltow-Fläming²⁶ folgende Löschwassermengen im Umkreis von 300 m zum Brandobjekt: Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit (keine mindestens feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) sind im Bebauungsplan 96 m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen.

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.

Elektroenergieversorgung

Im Bereich der Bahnhofsallee verlaufen Leitungen der Elektroenergieversorgung der E.DIS Netz GmbH.

Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze der E.DIS Netz GmbH entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorstationen 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 vorhandene Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.

²⁶ Stellungnahme des Ordnungsamtes des LK Teltow-Fläming vom 15.07.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20.-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"

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

- 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 deren Versorgungsnetz.

Die von der E.DIS Netz GmbH herausgegebenen "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabel und Rohranlagen der E.DIS Netz GmbH" sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Gasversorgung

Die Leitungen und Anlagen der EWE Netz GmbH 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 (Bebauungsplan) weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Das "MERKHEFT für Baufachleute - WICHTIGE HINWEISE zur Verhütung von Unfällen und Schutz der Leitungen vor Schäden durch Bauarbeiten" der EWE Netz GmbH ist zu beachten.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH, 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.

Telekommunikationslinien

Der Telekommunikationslinienbestand und -ausbau wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ermittelt.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" sind externe Planungskosten verbunden, da neben der Verwaltung auch Fachplanungsbüros mit der Bearbeitung des Bebauungsplans und der Ermittlung der Umweltbelange beauftragt sind. Die externen Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden für die Gemeinde bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" keine Kosten für Planung und Errichtung von Grün- und Verkehrsanlagen sowie anderen Infrastruktureinrichtungen an. Ausgenommen davon sind folgende finanzielle Aufwendungen an, soweit sie nicht von der Vorhabenträgerin übernommen werden:

- Kosten der Erschließungsanlage für einen nördlich der Bahnhofsallee, der Landesstraße (L) 791, anzulegenden kombinierten Rad- und Fußweg, jedoch nur für den Abschnitt im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und
- Kosten der Errichtung von Löschbrunnen bzw. Löschwasserentnahmestellen.

Die Kosten

- des perspektivisch erforderlichen Ausbaus der Bahnhofsallee (Landesstraße 791) werden durch den Straßenbaulastträger, hier das Land Brandenburg,
- der Errichtung der die Bahnhofsallee begleitenden Geh- und Radwegeanlagen werden von der Gemeinde Am Mellensee

getragen werden

Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt der Gemeinde Am Mellensee entstehen darüber hinaus durch die Kosten für Instandhaltung und Pflege öffentlicher Verkehrsanlagen sowie für die Wege in der privaten Grünfläche, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit belastet sind, soweit dieses nicht in der Verantwortung der Vorhabenträgerin liegt und von dieser übernommen wird.

5.3 Grunderwerb

Infolge des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" ist ein Grunderwerb durch die Gemeinde für die an der Mellenseestraße gelegene Versorgungsfläche mit den Zweckbestimmungen "Elektrizität" und "Löschwasserversorgung" erforderlich. Alternativ ist die Bestellung von Grunddienstbarkeiten der Träger der Medien möglich.

Der Bebauungsplan setzt keine öffentliche Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücken fest. Somit begründet er keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches mit § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

5.4 Planungsschaden

Der Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" begründet Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen

- des § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme)

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche auf Teilflächen der Flurstücke 506/1, 515, 509, 520 bis 522 der Flur 1 in der Gemarkung Mellensee für den erforderlichen Ausbau der Bahnhofsallee mit einem nördlich geführten, kombinierten Geh- und Radweg

- des § 41 BauGB (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten)

Der Bebauungsplan begründet jedoch keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 41 BauGB (Entschädigung bei Begründung von Bindungen für Bepflanzungen) und gemäß § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).

Da der Bebauungsplan in der Bahnhofsallee deren Verkehrsflächen in geringen Umfang auch auf privaten Grundstücken festsetzen soll, wird er Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches mit § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme) begründen.

6 Bodenordnung

Der Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" erfordert eine private Bodenordnung, die bereits vorbereitet wird. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, die nach ihrer Errichtung durch die Vorhabenträgerin der Gemeinde übertragen wird.

TEIL IV VERFAHREN

1 Wahl des Aufstellungsverfahrens: Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ²⁷ liegen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB ²⁸ vereinbar.

Der von der Gemeinde Am Mellensee im Ortsteil Mellensee aufzustellende Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung als Maßnahmen der Innenentwicklung. Er trägt einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan, der im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** aufgestellt werden soll, ist an die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen gebunden. Nachfolgend werden die Prüfergebnisse dargestellt.

a) **Nach 13a BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt**

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, **wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...**

Aus der Ableitung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden für den Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark Am Mellensee" Wohngebietsflächen sowie Grün- und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für die überbaubaren Flächen werden Grundflächenzahlen bestimmt.

Um der 1. Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB - Beschränkung der Größe der festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern - zu genügen, darf für den gesamten, ca. 46.308 Quadratmeter großen räumlichen

²⁷ **§ 1 BauGB - Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

²⁸ **§ 1 BauGB - Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark Am Mellensee" die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mathematisch keinesfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,43 überschreiten.

Im Ergebnis der Projektbesprechung der Vorhabenträgerin mit der Gemeinde Am Mellensee am 16.07.2019 ist bestimmt worden, dass der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans auch die Bahnhofsallee einschließt. Den Planungsüberlegungen des Vorhabenträgers sind für die Erschließung und die Freiraumgestaltung Flächen bereitzuhalten, die nicht als Baugebietsflächen mit einer zulässigen Grundfläche festgesetzt werden. Mit der Planungsstand des Vorentwurfes vom 30.05.2022 sollen festgesetzt werden:

- Baugebietsfläche (allgemeine Wohngebiete) 22.925 m²
- als öffentliche Straßenverkehrsflächen zu bestimmende Flächen
der Bahnhofsallee und der Planstraße A 12.154 m²
- Grünflächen 11.229 m²
- räumlicher Geltungsbereich des aufzustellenden B-Plans Nr. 19-01
ca. 46.308 m²

Mit dem Vorentwurf des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" wird eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 12.435 Quadratmeter festgesetzt. Diese Gesamtgrundfläche überschreitet keinesfalls die in den Anwendungsvoraussetzungen festgelegte Grundfläche von 20.000 Quadratmetern.

Bebauungsplan 19-01 "Wohnpark am Mellensee" Vorentwurf 30.05.2022 Städtebauliches Konzept		Berechnung der zulässigen Grundflächen			
Baugebietsflächen allgemeines Wohngebiet	22.925,5 m ²	zulässige Grundfläche festgesetzte GRZ	Überschreitung zul. gesamte 25% Versiegelung		
Allgemeines Wohngebiet WA 1	20.683,2 m ²				
überbaute Grundfläche Hauptnutzungen		0,56	11.582,58 m ²	2.895,64 m ²	14.478,22 m ²
3.759,0 m ² Baufenster nord		bezogen auf das WA 1 + Grünfläche mit 31.912,23 m ² ergäbe sich eine GRZ von 0,363			
3.759,0 m ² Baufenster mitte					
3.759,0 m ² Baufenster süd					
101,0 m ² Denkmal Bahnhofsallee 13					
11.378,0	Summe Grundfläche Hauptnutzungen				
Allgemeines Wohngebiet WA 2	2.242,3 m ²				
überbaute Grundfläche Hauptnutzungen		0,38	852,07 m ²	213,02 m ²	1.065,08 m ²
335,0 m ² Wohnhaus Bestand					
200,0 m ² Terrasse + Pool Bestand					
255,0 m ² geplanter Neubau					
30,0 m ² geplante Terrasse					
820,0	Summe Grundfläche Hauptnutzungen				
öffentliche Straßenverkehrsflächen	12.153,8 m²				
Bahnhofsallee	6.079,7 m ²				
Planstraße A	6.074,1 m ²				
Private Grünfläche Parkanlage	11.229,1 m²				
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen					
östlicher Pflanzstreifen im WA 1	519,7 m ²				
östlicher Pflanzstreifen im WA 2	152,8 m ²				
Summe Pflangebote	672,5 m ²				
Räumlicher Geltungsbereich	46.308,4 m²				

Hinsichtlich der unzulässigen Kumulation nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist zu beachten:

"In der Fallgruppe bis 20.000 m² Grundfläche sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen. In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB - festgesetzte Grundfläche von 20.000 m² bis von weniger als 70.000 m² - ist die Kumulation gemäß Anlage 2 Ziff. 2.2 BauGB zu berücksichtigen.

Mit dieser Regelung soll insbesondere ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 m² Grundfläche zu erhalten. Auf diese Weise sollen europarechtswidrige Umgehungen der Grundflächenbegrenzung ausgeschlossen werden. Dieser Grundsatz ist in § 3b Abs. 2 Satz 1 UVPG umgesetzt. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht danach auch, wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen, zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte erreichen oder überschreiten; sog. kumulierende Vorhaben. Ein enger Zusammenhang ist nach § 3b Abs. 2 Satz 2 UVPG gegeben, wenn diese Vorhaben als technische oder sonstige Anlagen auf dem-selben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind, weiterhin dann, wenn sie als sonstige in Natur und Landschaft eingreifende Maßnahmen in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen sowie weiterhin dann, wenn sie einem vergleichbaren Zweck dienen.

Ein solcher Zusammenhang kann nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan (im "Normalverfahren", also mit Umweltprüfung), auch nicht mit einem einfachen Bebauungsplan (§ 13 BauGB). ... Dabei kommt es nicht auf die "Absicht" der Gemeinde zur Kumulation an, sondern darauf, dass Kumulation objektiv gegeben ist."

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" steht in keinem Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne nach § 13a BauGB. Somit liegt kein Verstoß gegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

- b) **Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)²⁹ und³⁰ oder nach Landesrecht unterliegen. Auch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter**

²⁹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

³⁰ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

bestehen³¹ oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark Am Mellensee" liegt nicht in jedoch in unmittelbarer Nähe von drei Natura 2000-Schutzgebieten:

- unmittelbar westlich angrenzend das FFH-Gebiet "Königsgraben und Schleuse Mellensee" (Natura 2000 Nr. DE 3746 305),
- in einer nördlichen Entfernung von ca. 70 m das FFH-Gebiet "Horstfelder und Hechtsee" (Natura-2000 Nr. DE 3846-302) und
- in einer südlichen Entfernung von ca. 175 m das FFH-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See" (Natura 2000 Nr. DE 3846-306).

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter abzuleiten. Es gehen von den im aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzenden Wohngebietsnutzungen keine Gefährdungen auf dieses FFH-Gebiet aus.

Die angestellte Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVP-Gesetz kommt zu dem Ergebnis, dass der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor und, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

³¹ 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



Abb. 20 Landesamt für Umwelt, Naturschutzfachdaten, Gewässerinformationen 10.06.2019, Ausschnitt Ortslage Mellensee mit Lokalisierung des Plangebietes (rote Umrandung)

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Jedoch befindet sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Jedoch befindet sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans folgendes Schutzgebiet:

- in einer nördlichen Entfernung von ca. 113 m das NSG "Horstfelder- und Hechtsee" (Gebiets-ID 3746-503) und
- unmittelbar nördlich und östlich angrenzend und in einer südöstlichen Entfernung von ca. 110 m das LSG "Notte-Niederung" (Gebiets-ID 3746-602).

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" befinden sich östlich zwei geschützte Biotope: "Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte" und "Grünlandbrachen feuchter Standorte".

Die allgemeine Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die über das zu schaffende Bauplanungsrecht hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht als erheblich im Sinne des Gesetzes einzuschätzen sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB vor. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand

der Festsetzungen der Änderungsplanung. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 19-01 "Wohnpark am Mellensee" liegt in keinem auch nicht in der Nähe eines Wasserschutzgebietes.

2 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat am 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" im OT Mellensee gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee Nr. 13/19 am 21.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht worden.

3 Scoping

Mit der E-Mail vom 02.04.2020 wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" ein Scoping eingeleitet. Das Landesumweltamt Brandenburg, der Landkreis Teltow-Fläming und das Eisenbahnbundesamt sind aufgefordert worden, im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der zu berücksichtigenden Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans aus

- naturschutzrechtlicher,
- artenschutzrechtlicher,
- bodenschutzrechtlicher,
- wasserschutzrechtlicher sowie
- immissionsschutzrechtlicher

Sicht ihre Belange mitzuteilen.

In der Mitteilung sollten sie sich auf Ihren Aufgabenbereich beschränken und Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können.

Insofern die beteiligten Behörden über natur-, arten-, boden-, wasser- oder immissionsschutzrechtliche Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, hatten sie diese der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Die Untere Naturschutzbehörde des LK Teltow-Fläming wurde gebeten, die artenschutzrechtlichen Forderungen auch im Hinblick auf die zwischenzeitlich vollständige Beräumung und Einebnung des Baugrundstückes Bahnhofsallee 13 zu konkretisieren. ggf. einen geringeren Untersuchungsaufwand / Zahl der Begehungen zu ermöglichen.

Im Ergebnis dessen gingen Stellungnahmen ein, die bei der Planaufstellung Berücksichtigung fanden. Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming nach einem Screening hinsichtlich der Verträglichkeit der städtebaulichen Planung mit den Erhaltungszielen des angrenzenden FFH-Gebietes "Königsgraben und Schleuse Mellensee" sowie des in 70 m Entfernung liegenden FFH-Gebietes "Horstfelder und Hechtsee" wurde gefolgt.

TEIL V ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" basiert auf den Ergebnissen einer städtebaulichen Variantenbetrachtung. Mögliche Planungsalternativen und die entsprechende Abwägung sind im Kapitel 4.1 "Entwicklung des städtebaulichen Konzepts" des Teils "Ziele, Grundlagen, und Inhalte des Bebauungsplans" dargelegt.

2. Abwägung der betroffenen Belange

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" werden gemäß § 3 Absätze 1 und 2 BauGB zwei Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung und gemäß § 4 Absätze 1 und 2 BauGB zwei 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

Die Abwägung der städtebaulichen Belange wird erst nach den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

Die Abwägung der Umweltbelange wird erst nach den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

Die Abwägung der sozialen wird erst nach den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

2.4 Abwägung ökonomischer Belange

Die ökonomischen Belange betreffen nur den Finanzhaushalt der Gemeinde Am Mellensee.

TEIL VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

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

BEBAUUNGSPLAN - Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannte Arten von Nutzungen
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zweckenicht zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweckenur im ersten Vollgeschoss zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO*
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplans. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
4. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO*

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 19,5 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*
6. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Erker, Wintergärten, Balkone, Loggien um bis 1,5 m und bei nicht überdachten Terrassen und ihrer Seitenwände bis zu 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

Verkehrsflächen

7. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8. Die Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-G1-A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*
9. Die Fläche G1-G2-G3-G4-G1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche einen 2,0 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 2,0 m gewährleistet ist. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*
10. Die Fläche Geh1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche von der Bahnhofsallee bis zur Linie G1-J einen 2,5 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 2,5 m gewährleistet ist. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11. In den Baugebieten 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. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Immissionsschutz

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
- | | |
|-------------------|---|
| $R'_{w,ges}$ | = $L_a - K_{Raumart}$ |
| mit L_a | = maßgeblicher Außenlärmpegel |
| mit $K_{Raumart}$ | = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen |
| | = 35 dB für Büroräume und Ähnliches |

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von den Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Anpflanzen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern

13. In der Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen mit standortgerechten, gebietseigenen Straucharten gemäß "Pflanzliste Gehölze" in einer Pflanzdichte von einem Strauch je angefangene 2 m² Anpflanzfläche anzulegen.

PFLANZLISTE GEHÖLZE

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellane	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparia	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Juniperus communis	L. Gemeiner Wacholder
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corybifera agg.	Heckenrose
Rosa rubiginosa agg.	Weinrose
Rosa ellyptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filzrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 14.1 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Planstraße A sind in einer Baumreihe 30 Feldahornbäume (*Acer campestre*, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig vorzunehmen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 9,0 m nicht unterschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 14.2 Oberirdische Stellplatzanlagen ab 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Feldahornbaum (*Acer campestre*, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen. Die auf und an den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14.1 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

15. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je angefangene 1.500 m² Baugebietsfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 600 m² Baugebietsfläche ein Baum der Pflanzliste "Bäume" mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

16. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zusätzlich zum Pflanzgebot der Textlichen Festsetzung Nr. 15 im Abstand von 0,5 m von der Straßenverkehrsfläche zwischen den Punkten B1 und B2 6 Feldahornbäume (*Acer campestre*, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm), bei einer Grundstücksfrontlänge über 25,0 m mindestens drei Feldahornbäume (*Acer campestre*, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) in einem Abstand untereinander von 7 bis 11 m zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

17. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist mindestens je angefangene 1.000 m² Grünfläche ein Baum der Pflanzliste "Bäume" als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

18. PFLANZLISTE BÄUME

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wild-Apple	<i>Malus sylvestris</i> agg.
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Obstbäume	

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

ARTENSCHUTZ / BAUZEITENREGELUNG

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. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben.

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. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

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 Verhütung von Schäden 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 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.