

GEMEINDE AM MELLEENSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 20-01
"WOHNEN AN DER HECHTSEESTRASSE"
im Ortsteil Saalow

ENTWURF

BEGRÜNDUNG
12. AUGUST 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	6
1	Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel.....	6
2	Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation.....	7
3	Übergeordnete Planungen.....	18
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	18
3.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung	18
3.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung	22
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0...	23
3.5	Flächennutzungsplan	25
4	Planung	26
4.1	Planungsentwicklung und städtebauliches Konzept.....	26
4.2	Wesentlicher Planinhalt.....	30
4.3	Begründung der Festsetzungen	31
TEIL II	UMWELTBERICHT	53
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	53
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	54
1.b.1	Fachgesetze	54
1.b.2	Fachplanungen.....	63
1.b.3	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	64
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	65
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario).....	65
2.a.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	65
2.a.1.1	Biototypen.....	65
2.a.1.3	Gehölze	69
2.a.1.4	Fauna	71
2.a.1.4.1	Brutvögel	72
2.a.1.4.2	Rast- und Zugvögel	79
2.a.1.4.3	Säugetiere	79
2.a.1.4.4	Fledermäuse.....	80
2.a.1.4.5	Amphibien / Reptilien.....	81
2.a.1.4.6	Insekten	81
2.a.2	Schutzgut Fläche.....	83
2.a.3	Schutzgut Boden	85
2.a.4	Schutzgut Wasser	86
2.a.5	Schutzgut Klima / Luft.....	86
2.a.6	Landschaft und biologische Vielfalt	87
2.a.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	88

2.a.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	90
2.a.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	90
2.a.10	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	91
2.b	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	92
2.b.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	93
2.b.1.1	Biotoptypen.....	93
2.b.1.4	Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens.....	95
2.b.2	Schutzgut Fläche.....	106
2.b.3	Schutzgut Boden.....	107
2.b.4	Schutzgut Wasser.....	108
2.b.5	Schutzgut Klima / Luft.....	108
2.b.6	Landschaft und biologische Vielfalt.....	109
2.b.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	110
2.b.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	111
2.b.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	112
2.b.10	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB).....	113
2.b.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	118
2.b.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	118
2.b.13	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	119
2.b.14	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes...	119
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder soweit möglich zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....	119
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	122
2.e	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.....	122
3	Zusätzliche Angaben.....	122
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren.....	122
3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	122
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	123
3.d	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	124
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	125
1	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur.....	125
2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	125
3	Soziale Auswirkungen.....	128
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	131
5.	Finanzielle Auswirkungen.....	136
5.1	Verfahrenskosten.....	136

5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	136
5.3	Grunderwerb.....	136
5.4	Planungsschaden	136
6	Bodenordnung.....	136
TEIL IV	VERFAHREN.....	138
1	Wahl des Aufstellungsverfahrens: Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.....	138
1	Aufstellungsbeschluss	140
2	Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung	140
2.1	Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	140
2.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	141
TEIL V	ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	143
1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	143
2.	Abwägung der betroffenen Belange.....	143
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange.....	143
2.2	Abwägung der Umweltbelange	143
2.3	Abwägung der sozialen Belange	143
2.4	Abwägung ökonomischer Belange.....	143
TEIL VI	RECHTSGRUNDLAGEN.....	144
	BEBAUUNGSPLAN - TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	145

Anlagen

01	STÄDTEBAULICHES KONZEPT Fortschreibung der Variante 2 vom 12.08.2022 zum Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"
02	BESTANDSPLAN FAUNA UND GESCHÜTZTE BIOTOPE zum B-Plan "Wohnen an der Hechtseestraße" in der Fassung Februar 2021
03	FREIFLÄCHEN BESTAND - BIOTOPTYPEN in der Fassung (zum Vorentwurf) 01. Februar 2021
04	AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT vom 30.05.2022 zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"
05	AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE vom 30.05.2022 zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"

TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel

Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Hermon Projektentwicklungs GmbH als private Vorhabenträgerin hat die im Außenbereich liegenden Grundstücke (Flurstücke 219/9, 219/10, 219/11 und 219/12, Flur 3, Gemarkung Saalow) südlich der Hechtseestraße im Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee erworben und beabsichtigt diese mit Einfamilienhäusern zu bebauen.

Das Vorhaben ist im November 2019 mit der Gemeindeverwaltung Am Mellensee erörtert worden. Im Ergebnis der Erörterung wurde ein Planerfordernis festgestellt. Die bisher verfolgte Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat sich nicht als geeignet herausgestellt, die erforderliche sichere Erschließung zu erlangen. Deshalb ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB erörtert und schlussendlich auch eingeleitet worden.

Für die Erschließung des geplanten Wohnsiedlungsbereichs bieten sich eine öffentliche oder eine private Straßenverkehrsanlage an; Letztere in Verbindung mit einer grundbuchrechtlichen Eintragung von Dienstbarkeiten (Geh- Fahr und Leitungsrecht). Für die Erschließung sowie zur Sicherung vorhandener Anlagen der technischen Infrastruktur sind die südlich gelegenen Flurstücke 219/7 und 450 sowie das nördlich, an die Hechtseestraße anbindende Flurstück 219/2 der Flur 3, Gemarkung Saalow in ihrer städtebaulichen Lage zu bestimmen. Somit werden sie in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen auf den Flurstücken 219/2 und 219/5 der Flur 3, Gemarkung Saalow, (Grundstück Hechtseestraße Nr. 7 A) genießen zwar Bestandsschutz. Im Zuge der Planung von Wohnbaugrundstücken auf den südlich angrenzenden Freiflächen ist eine gesamträumliche städtebauliche Betrachtung notwendig. Auch sind in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Planungsziel

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauten, insbesondere von Einfamilienhäusern. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine private Straßenverkehrsanlage erfolgen. Dazu bedarf es einer Erschließungsplanung. Die äußere Erschließung soll über Anbindungen an die nördlich geführte Hechtseestraße und die südliche Mellenseestraße erfolgen, wobei im Planaufstellungsverfahren zu klären ist, inwieweit die südliche Anbindung für den Kfz-Verkehr geöffnet werden soll. Zur Erfüllung der Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Festsetzung örtlicher Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Mit der städtebaulichen Planung soll auch der Missstand beseitigt werden, dass das im nördlichen Plangebietsteil an der Hechtseestraße, auf den Flurstücken 219/2 und 219/5, der Flur 3 liegende Wohngrundstück eine gesicherte Erschließung erhält. Derzeit ist dieses Grundstück von der unmittelbaren Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsanlage durch ein schmales Grundstück anderer Eigentumsverhältnisse getrennt.

Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit weitere, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindliche und angrenzende Grundstücke über die neu zu errichtende innergebietsliche private Straßenverkehrsanlage erschlossen werden können oder auch sollen.

Für die Umweltbelange ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen. 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.

Große Teile westlich eines, das Plangebiet von Norden nach Süden querenden Weges sind ein Trockenrasenbiotop. Die am 23.01.2020 stattgefundenen Begehungen des Plangebietes mit einem Fachplanungsbüro hat das Trockenrasenbiotop bestätigt. Dieses ist gemäß § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Somit ist das Planverfahren mit seiner städtebaulichen Zielstellung nur zulässig, wenn in unmittelbarer Nähe neue gleichartige Biotopstrukturen angelegt werden können (Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG¹).

2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" liegt im Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee. Diese zu großen Teilen dem Außenbereich angehörige Fläche wird

- im Norden von der Hechtseestraße,
- im Osten von den Einfamilienhausbebauungen des Siedlungszusammenhangs Saalow,
- im Westen von einer Naturbrache mit einem stehenden Gewässer und
- im Süden von der Mellenseestraße / Landesstraße (L) 79

begrenzt. Der ca. 0,75 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 219/2, 219/5, 219/7, 219/9 bis 219/12 und 450 der Flur 3 in der Gemarkung Saalow.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Erschließung in zwei städtebaulichen Varianten betrachtet. Aufgrund straßenverkehrlicher Belange (Sichtdreiecke im Bereich Mellenseestraße, keine Fahrzeugdurchquerung des Plangebietes) und naturschutzrechtlicher Belange (Alleebaumschutz) wird die Planung einer das Plangebiet von der Hechtseestraße zur Mellenseestraße durchführenden Erschließungsstraße nicht weiterverfolgt. Somit entfällt auch die Ausbildung eines verkehrssicheren Einmündungsbereichs an der Mellenseestraße.

Daraus ergibt sich keine Erforderlichkeit der Einbeziehung des privaten, von einem Hausgarten geprägten Flurstückes 219/7 der Flur 3 in der Gemarkung Saalow. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" wird um das Flurstück 219/7 verkleinert. Er umfasst nun eine Fläche von ca. 0,74 ha.

¹ § 30 BNatSchG Gesetzlich geschützte Biotope

- (3) Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.
- (4) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.



Abb. 01 und 02 Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto und dem Liegenschaftskataster der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 27.03.2022, mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 20-01 (rote Umgrenzung), noch mit dem Flurstück 219/7

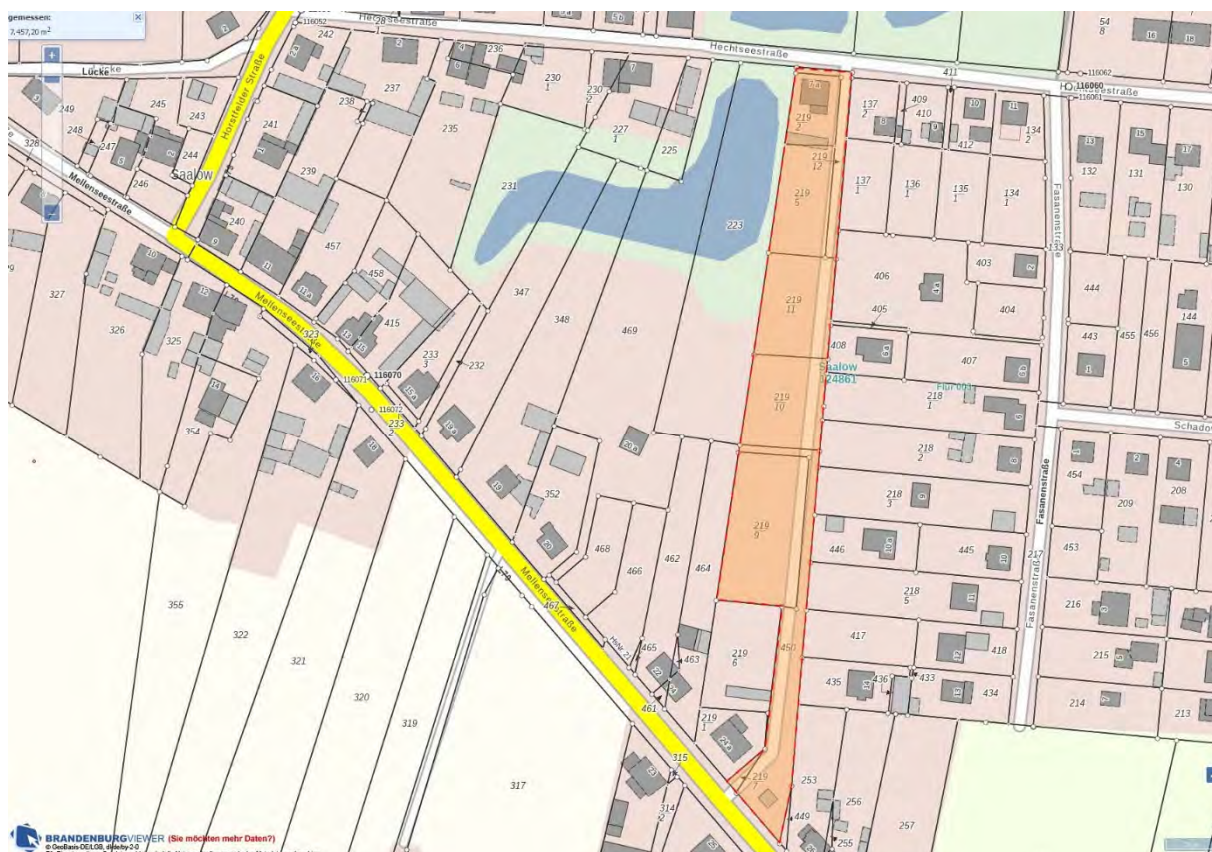




Abb. 03 Einmündungsbereich des Plangebietsmitte an der Mellenseestraße © Steffen Pfrogner 24.11.2020



Abb. 04 Blick von der Aufweitung des Plangebietes nach dem Wegegrundstück (Flurstück 450) nach Norden / zur Hechtseestraße © Steffen Pfrogner 24.11.2020



Abb. 05 Blick von der Plangebietsmitte nach Norden mit dem bebauten Wohngrundstück Hechtseestraße 7 A © Steffen Pfrogner 24.11.2020



Abb. 06 Blick von der Plangebietsmitte nach Norden / zur Hechtseestraße © Steffen Pfrogner 26.11.2019



Abb. 07 Blick von der Plangebietsmitte nach Norden zur Hechtseeestraße

© Steffen Pfrogner 24.11.2020



Abb. 08 Blick von der westl. Plangebietsmitte nach Norden zur Hechtseeestraße

© Steffen Pfrogner 24.11.2020

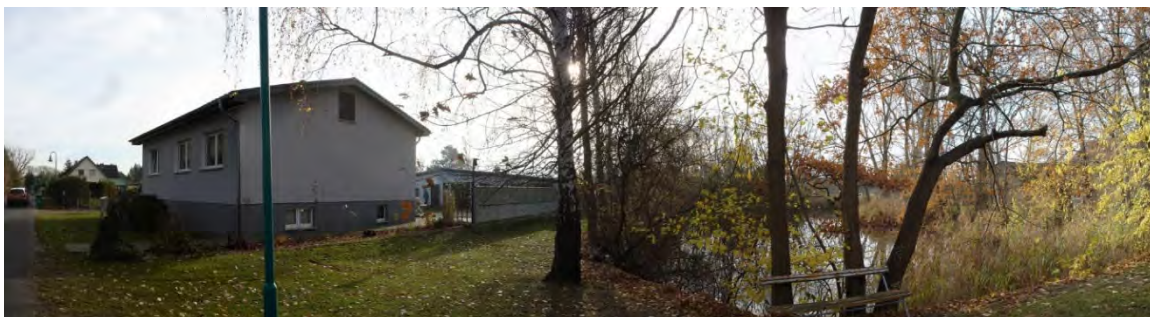


Abb. 09 Blick auf das Grundstück Hechtseestr. 7 A und angrenzenden Teich

© Steffen Pfrogner 24.11.2020



Abb. 10 Blick von der Hechtseeestraße in Richtung Westen auf Grundstück 7 A

© Steffen Pfrogner 24.11.2020

Eigentumsverhältnisse

Die in der Flur 3 in der Gemarkung Saalow liegenden Grundstücke des Plangebietes gehören zwei verschiedenen Eigentümern:

Flurstücke 219/2 und 219/5	privates Eigentum (1)
Flurstücke 219/9 bis 219/12 und 450	privates Eigentum der Vorhabenträgerin (2)

Angrenzende rechtsverbindliche Planungen

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" grenzen keine rechtsverbindlichen städtebaulichen Planungen und Satzungen an.

Nutzungs- und Bauungsstruktur

Das Plangebiet ist bis auf ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück unbebaut. Dieses aus den Flurstücken 219/2 und 219/5, der Flur 3 bestehende Wohngrundstück liegt im nördlichen Plangebietsteil an der Hechtseestraße, jedoch von dieser durch ein schmales Grundstück anderer Eigentumsverhältnisse getrennt. Insofern besteht für das Wohngrundstück keine gesicherte Erschließung.

Von der Hechtseestraße im Norden führt ein von einer Fahrzeugfahrspur geprägter unbefestigter Weg nach Süden zur Mellenseestraße. Die Freiflächen des Plangebietes sind u. a. von einem Trockenrasenbiotop geprägt.

Straßenverkehrsflächen und -anlagen

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird verkehrsseitig und tangierend im Norden von der gemeindlichen Hechtseestraße und im Süden von der Mellenseestraße, der Landesstraße (L) 79 erschlossen.

Der das Plangebiet tangierende Abschnitt der Landesstraße befindet sich straßenrechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt von Saalow. 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 - Wünsdorf - Zossen (Linie 706 der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH).

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Saalow 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.

Diese Anlagen befinden sich u. a. unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plangebietes angrenzend in der nördlich zum Geltungsbereich gelegenen "Hechtseestraße" sowie in der südlich zum Geltungsbereich gelegenen "Mellenseestraße" / Landesstraße (L) 79 bzw. deren Seitenbereiche.

Folgende in Betrieb befindliche Anlagen sind vorhanden:

Hechtseestraße	Abwasserdruckleitung in östlicher Fließrichtung (DS 125 x 7,4 PEHD) Abwasserkanal in westlicher Fließrichtung (250 STZ) Trinkwasserleitung (160 x 14,6 PEHD)
Mellenseestraße	Abwasserkanal in westlicher Fließrichtung (250 STZ) Trinkwasserleitung (PEHD d160)

Das am nördlichen Randbereich des Plangebietes gelegene Wohngrundstück - derzeit einzige Wohnbebauung des ansonsten unbebauten Plangebietes - ist über einen Trinkwasser- bzw. eine Schmutzwasser-Hausanschluss an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS angeschlossen.

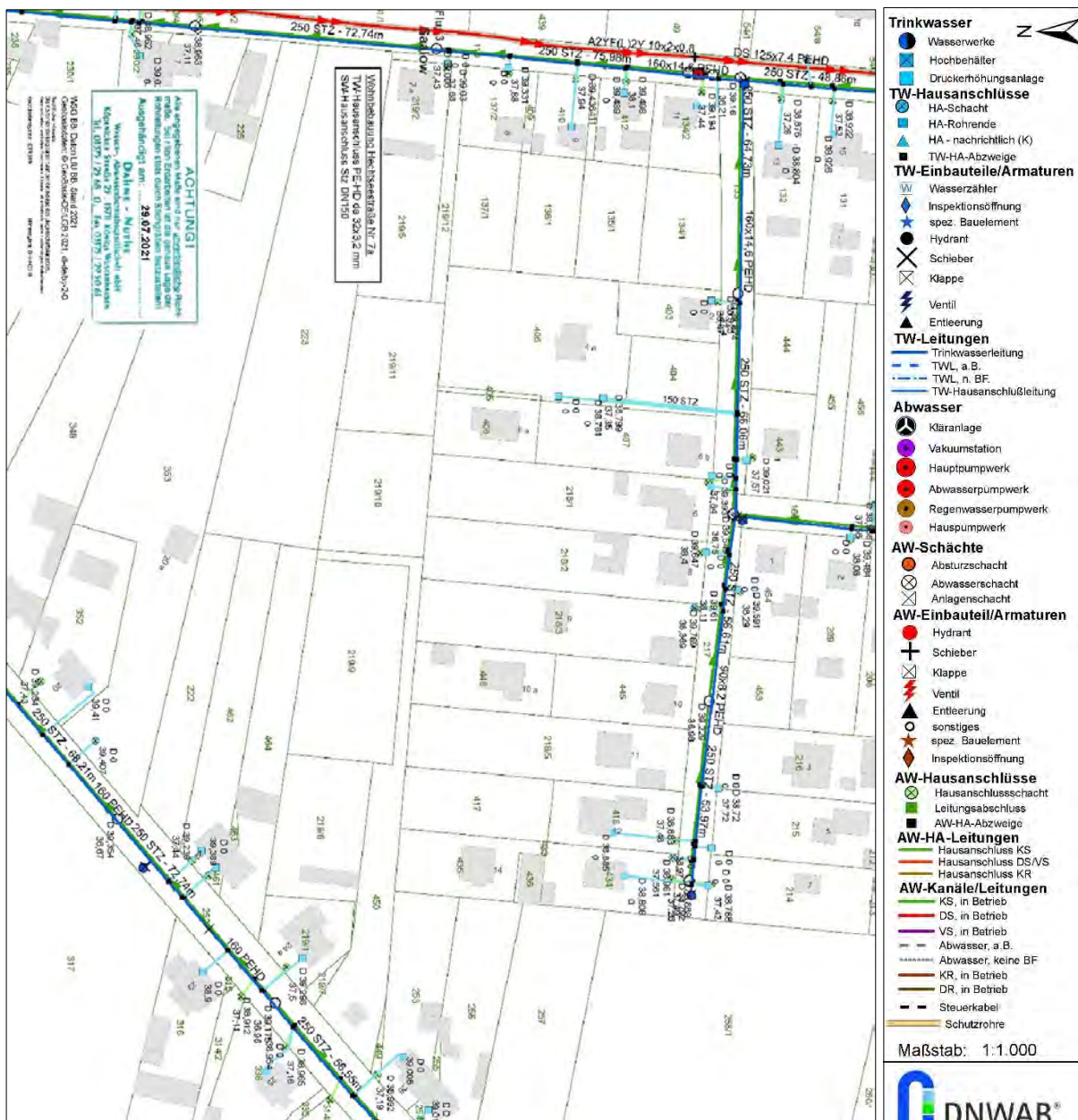


Abb. 11 Anlage 1 der Stellungnahme der Dahme-Nuthe Wasser, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) vom 29.07.2021 zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01: Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen; Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße in der Gemeinde Am Mellensee OT Saalow, Blatt 1/1

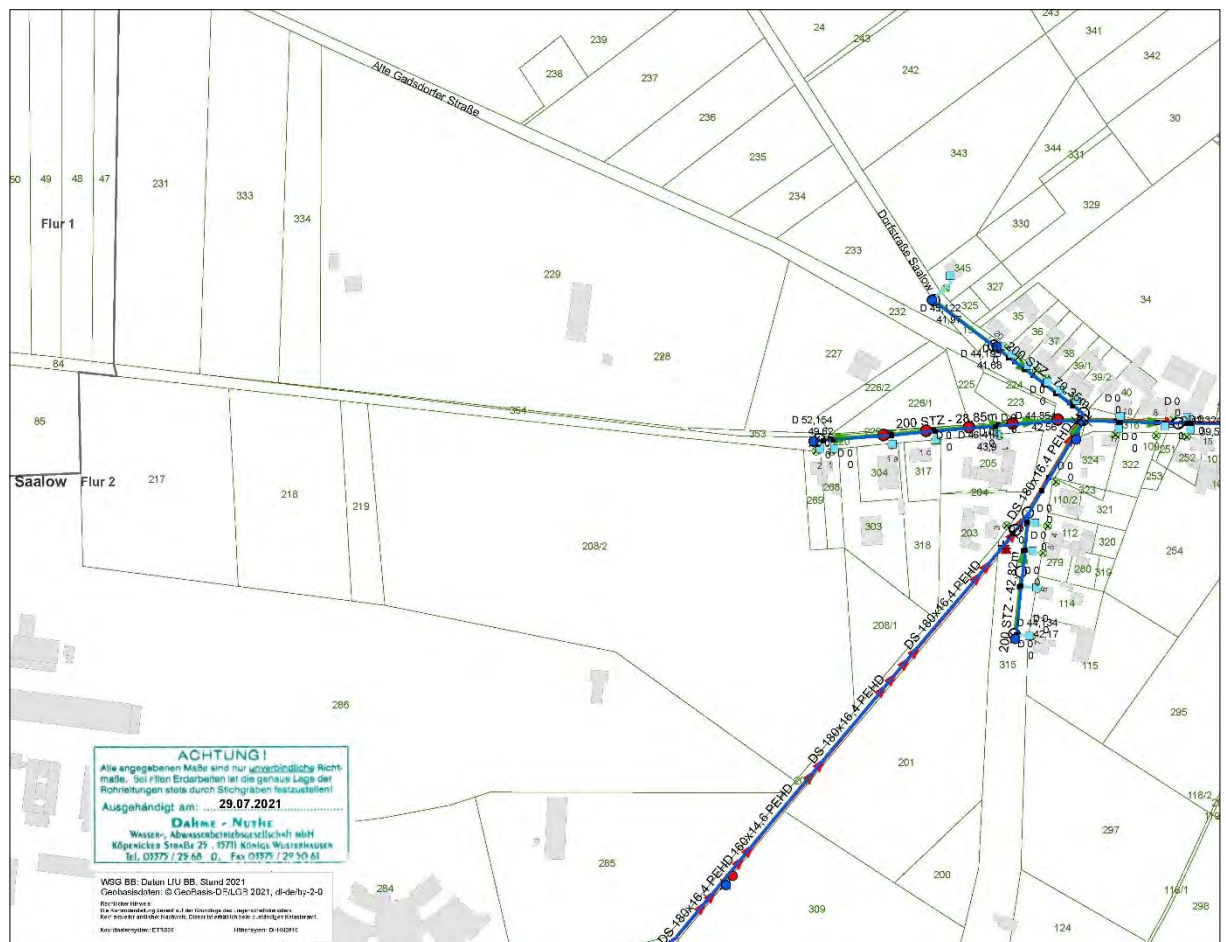


Abb. 12 Anlage 2 der Stellungnahme der Dahme-Nuthe Wasser, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) vom 29.07.2021 zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01:

Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen; Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtsee-
straße in der Gemeinde Am Mellensee OT Saalow, Blatt 1/1, hier: im Bereich möglicher Kompensa-
tionsmaßnahmen – Flurstücke 229, 334, 208/2 der Flur 2, Gemarkung Saalow

Maßnahmenblatt	MAßNAHMEN-BEZEICHNUNG	MAßNAHMEN-NR.
	Herstellung und Entwicklung von Trockenrasen <i>Ausgleich für den Verlust von Trockenrasen</i>	ENTWURF
FLÄCHE (HA) • ca. 0,5	LAGE IM RAUM  	
LAGE • Gemarkung Saalow • Flur 2 • Flurstück(e) 208/2, 219 • es handelt sich um Teil- flächen der Flurstücke		
EIGENTUM • bekannt		

Abb. 13 Auszug aus dem Maßnahmenblatt zum Ausgleich für den Verlust von Trockenrasen auf den Flurstücken 208/2 und 219 in der Flur 2, Gemarkung Saalow

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 südlichen Plangebietes befindet sich an der Mellenseestraße ein Löschbrunnen / Oberflurentnahmestelle.



Abb. 14 und 15

Einmündungsbereich des Plangebietesmitte an der Mellenseestraße mit dem Löschbrunnen / Oberflurentnahmestelle

© Steffen Pfrogner 24.11.2020

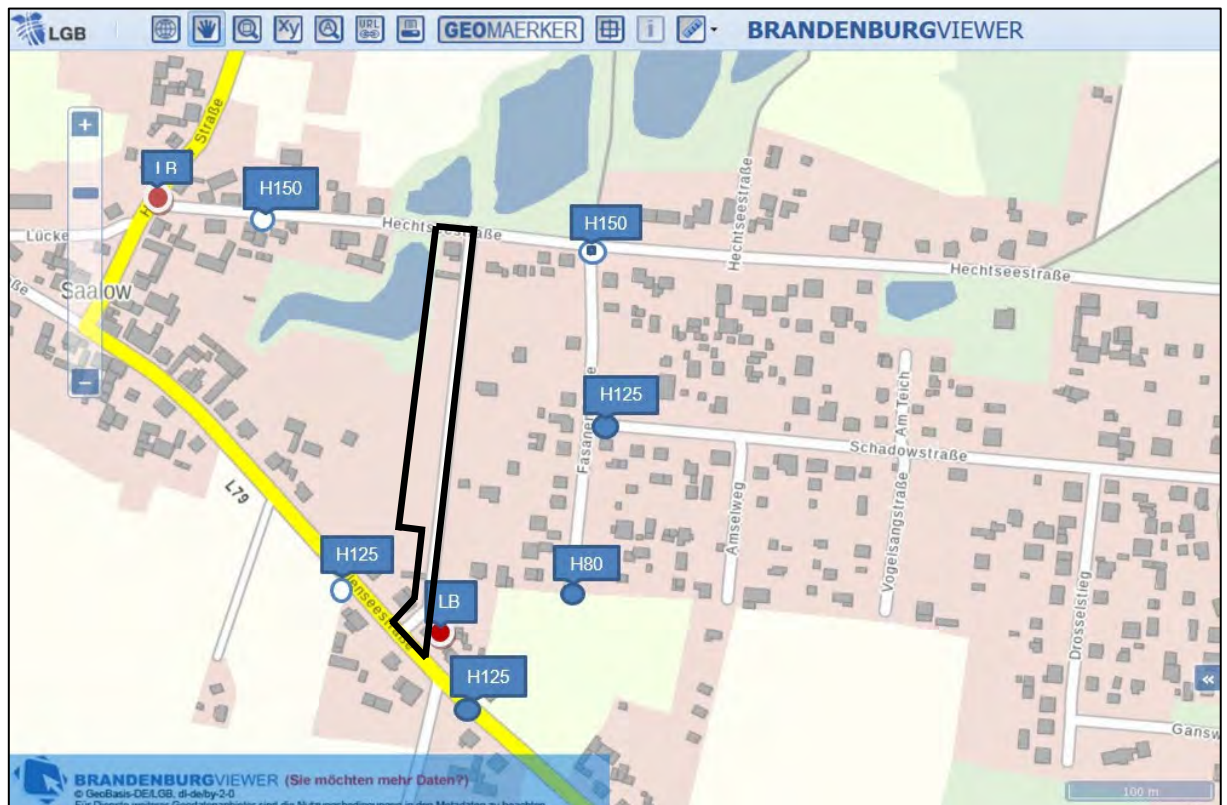


Abb. 16 Auszug aus dem Brandenburgviewer mit Darstellung der Löschwasserbrunnen (LB) und der Hydranten in der Umgebung des Plangebietes

Folgende Entfernungen der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Löschbrunnen zu den im Brandfall zu erreichenden Objekten sind ermittelt worden:

1. vom Löschbrunnen an der Mellenseestraße zum Bestandswohnhaus Hechtseestraße 7A: ca. 290 m,
2. vom Löschbrunnen an der Horstfelder Straße / Hechtseestraße zum Bestandswohnhaus Hechtseestraße 7A: ca. 220 m

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

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"

(keine mindestens feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) sind im Bebauungsplan 96 m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen.

Die vorhandenen Hydranten dienen nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Am Mellensee und dem Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) (KMS) nur zur Erstbrandbekämpfung.

Die beiden Löschbrunnen an der Mellenseestraße und an der Horstfelder Straße / Hechtseestraße gehören der Gemeinde und können dem Grundschutz dienen. Diese Löschbrunnen sichern über 2 Stunden jeweils einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) ab.

Elektroenergieversorgung

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist an das Mittel- und Niederspannung-Elektronetz der E.DIS AG, Regionalbereich Ost Brandenburg angeschlossen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" befinden sich an der Mellenseestraße die farblich gestaltete, der örtlichen Versorgung dienende Trafostation "Mellenseestraße" der E.DIS Netz GmbH sowie die an das Mittelspannungsnetz der E.DIS Netz GmbH angeschlossene Trafostation "BHKW Saalow" für die ca. 1 km südlich am Rehagener Weg 6 gelegene Biogasanlage Saalow. Für beide Trafostationen sind keine gesonderten Zufahrten notwendig.

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

Gasversorgung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" wird im Norden von einer in der Hechtseestraße liegenden Gasversorgungsleitung (110 PE 1993) und im Süden von einer in der Mellenseestraße liegenden Gasversorgungsleitung (225 PE 1993) tangiert. Das im nördlichen Plangebietsteil befindliche Grundstück Hechtseestraße 7a ist über eine Hausanschlussleitung an die Gasversorgungsanlagen der EWE Netz GmbH angebunden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben (Bebauungsplan) weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 20-01 sowie in den zum Ausgleich für den Verlust von Trockenrasen bestimmten Teilflächen der Flurstücke 208/2 und 219 der Flur 2 in der Gemarkung Saalow befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der

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

Mit Anlagen weiterer Gasversorgungsbetreiber kann gerechnet werden, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.

Im Plangebiet befinden sich keine **Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH**.

In der Straßenverkehrsfläche der Hechtseestraße liegend, tangiert ein **Telekommunikationslinienbestand (Rohr- und Kabelsysteme mit den zugehörigen Anlagen) der DNS:NET Internet Service GmbH** im Norden den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20-10 "Wohnen an der Hechtseestraße".

Die DNS:NET Internet Service GmbH wird voraussichtlich im 1. Quartal 2022 einen Glasfaserausbau in diesem Siedlungsbereich des Ortsteils Saalow durchführen.

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 Saalow hat keinen Anteil am Freiraumverbund nach Ziel 6.2 LEP HR.

Abb. 17

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 31.03.2020 zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages hat die Gemeinsam Landeplanungsabteilung (GL) mitgeteilt, dass **die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.**

Die Gemeinde Am Mellensee plant die Entwicklung von ca. 0,6 ha Wohnsiedlungsfläche im Ortsteil Saalow. Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Ziel 5.2 LEP HR, Anschluss neuer Siedlungsflächen ⁴
- Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR, Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1 ha/1.000 EW)⁵

Da das Plangebiet Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet von Saalow 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. 20-1 "Wohnen an der Hechtseestraße" 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 ⁶

4 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.

5 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.

6 LEP HR, Ziel (Z) 5.6 - Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

- (1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.
- (2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
- (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

- Ziel 5.7 LEP HR, Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ⁷

Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 ⁸: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrs-sparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007 ⁹: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden
- Grundsatz 5.1 LEP HR ¹⁰: Innenentwicklung und Funktionsmischung;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR ¹¹: Freiraumentwicklung

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹ LEP HR, Grundsatz (G) 6.1 - Freiraumentwicklung

- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

3.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung

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 Saalow an. Die Planaufstellung dient der Innenentwicklung im Ortsteil Saalow. Die städtebauliche Planung folgt der Ergänzung des baulichen Bestandes 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 Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Saalow 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, insbesondere der dichter bebauten Ortsmitte von Saalow um die Mellenseestraße, die Lücke und die Horstfelder Straße herum ist mit der Planung nicht verbunden. Die Planung stärkt die Bedeutung des strukturell geeigneten Siedlungsschwerpunktes im Ortsteil Saalow.

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 Entwicklung der neuen Siedlungsfläche im Ortsteil Saalow wird ein geringer Teil des räumlich vom Siedlungszusammenhang umschlossenen Freiraums in Anspruch genommen. Dieser Freiraum ist über den nordwestlich des Plangebietes liegenden Teich mit dem von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Freiraum nördlich der Hechtseestraße verbunden. Einseitige Belastungen und Überbeanspruchungen des Freiraumes, die seine Funktionsfähigkeit beeinträchtigen, werden

soweit möglich vermeiden. Mit der Planung erfolgt keine Zerschneidung des Freiraumes, insbesondere der großräumig unzerschnittenen Freiräume, durch Infrastrukturtrassen. Die Multifunktionalität dieser innerörtlichen Freiraumfläche um den Teich bleibt weiterhin wirksam. Eine Gefährdung 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 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Maßgebend für die Festsetzung eines GSP ist in erster Linie das Vorhandensein der im LEP HR vorgegebenen 11 Ausstattungsmerkmale (u.a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, allgemeinmedizinische Versorgung, Kita, Jugendbetreuung, Altenpflege). Die Planungsstelle hat die Prüfung der Ausstattungskriterien vorgenommen und 31 Ortsteile ermittelt, die in Anwendung der Kriterien des LEP HR als Grundfunktionale Schwerpunkte festgesetzt werden.

Die GL hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51, Seite 1321 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

Nach der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der Ortsteil Saalow 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

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans

- ein Wohnbaufläche,
- eine Markierung einer Altlast, Altlastenverdachtsfläche / einer geschlossenen Mülldeponie,
- am Rand des Plangebietes ein geschütztes Biotop und
- an der Mellenseestraße eine geschützte Allee

dar. Der aufzustellende Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

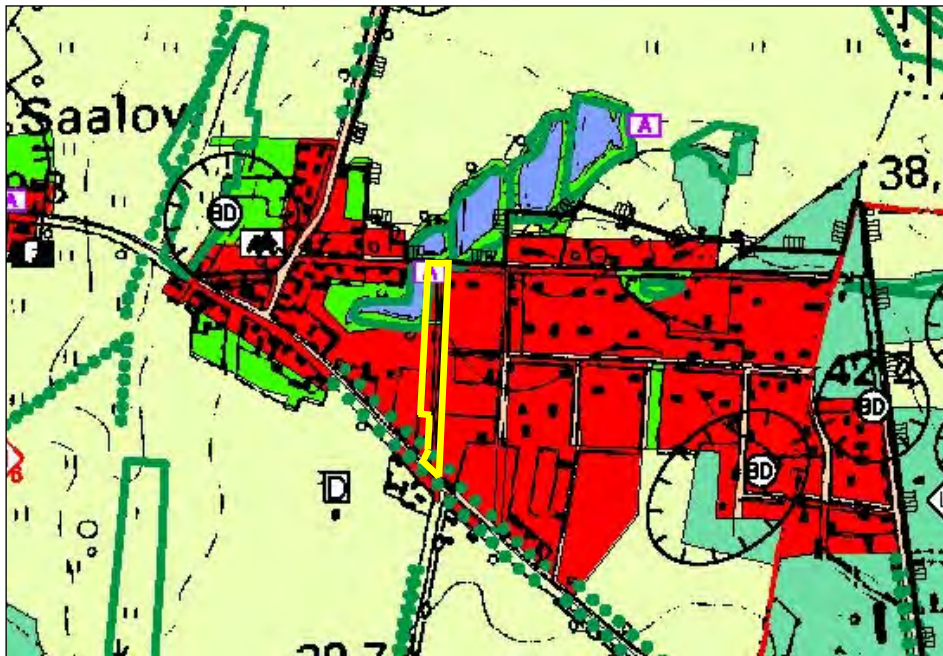


Abb. 18

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
(FNP)
der Gemeinde
Am Mellensee
(3. Änderung 2011)

mit Darstellung
des räumlichen Gel-
tungsbereiches
des aufzustellenden
Bebauungsplanes Nr.
20-01 "Wohnen an
der Hechtseestr."
(gelbe Umgrenzung)

4 Planung

4.1 Planungsentwicklung und städtebauliches Konzept

Den ersten Überlegungen zur Entwicklung des Plangebietes ist eine durchgehende Erschließungsstraße zu Grunde gelegt worden. Aufgrund des schmalen, der Vorhabenträgerin gehörenden Grundstücksstreifens östlich des einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebauten Grundstückes an der Hechtseestraße bietet sich nur eine östlich im Plangebiet verlaufende Erschließungsachse an. An diese werden westlich die neuen ca. 560 bis 570 großen Wohnbaugrundstücke konzipiert.

Zur Diskussion sind zwei städtebauliche Varianten entworfen worden, die sich hauptsächlich in der Führung der neuen, von Norden nach Süden führenden Erschließungsstraße unterscheiden. Der Grad der Überbauung der zu entwickelnden Wohnbaugrundstücke orientiert sich am Bestand des umgebenden Siedlungsgebiets. Zum Schutz von Natur und Landschaft mit einem landschaftsbezogenen Übergang in den zum Teil naturbelassenden Bereich um das angrenzende Gewässer sollen die neuen Baugrundstücke entlang ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenze durch einen Pflanzstreifen mit Gehölzen begleitet werden. Somit kann eine Gliederung und Mindestbegrünung innerhalb der Siedlungsflächen sichergestellt werden.

Zu städtebaulichen Orientierung als auch aus Gründen des Klimaschutzes wird entlang der Erschließungsstraße in Verbindung mit einer Straßenentwässerungsmulde eine Baumreihe vorgesehen. Diese liegt bewusst an der westlichen Seite der Fahrbahn, um insbesondere der starken Sonnenstrahlung auf die versiegelten Flächen der Erschließungsstraße eine Schattenwirkung entgegenzustellen.

In Variante 1 durchzieht die Verkehrsfläche den gesamten Geltungsbereich in Nord-Südrichtung und bindet im Süden an die Mellenseestraße an. Der Einmündungsbereich der Verkehrsfläche wird hier beidseitig durch kleine private Grünflächen begleitet.

In Variante 2 mündet die Verkehrsfläche in einem Wendehammer. Eine fußläufige Anbindung an die Mellenseestraße wird innerhalb einer privaten Grünfläche sichergestellt, die sich ausgehend vom Wendehammer im Richtung Süden erstreckt.

Aufgrund straßenverkehrlicher Belange (Sichtdreiecke im Bereich Mellenseestraße, keine Fahrzeugdurchquerung des Plangebietes) und naturschutzrechtlicher Belange (Alleebaumschutz) wird die Planung einer das Plangebiet von der Hechtseestraße zur Mellenseestraße durchführenden Erschließungsstraße nicht weiterverfolgt. Dieses findet sich dann in der Fortschreibung der Variante 2 des städtebaulichen Konzepts wieder, die nunmehr den anzulegenden Rad- und Fußweg sowie die Versorgungsfläche der Elektroenergie und der Löschwasserversorgung an der Mellenseestraße deutlich darstellt.

Das Konzept berücksichtigt auch 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.

Die beidseitig zum anzulegenden Rad- und Fußweg verbleibenden Grundstücksflächen sollen als private, naturbelassene Grünflächen entwickelt werden.

nachfolgende

Abb. 19 bis 21 Städtebaulichen Konzept in den Varianten 1 und 2 vom 01.02.2021
Städtebaulichen Konzept mit Fortschreibung der Variante 2 vom 22.04.2022

STÄDTEBAULICHES KONZEPT Variante 1

01.02.2021



Bestandsgrundstück 01	1.353	m ²
Neubaugrundstück 02	572	m ²
Neubaugrundstück 03	565	m ²
Neubaugrundstück 04	571	m ²
Neubaugrundstück 05	569	m ²
Neubaugrundstück 06	562	m ²
Neubaugrundstück 07	559	m ²

STÄDTEBAULICHES KONZEPT Variante 2

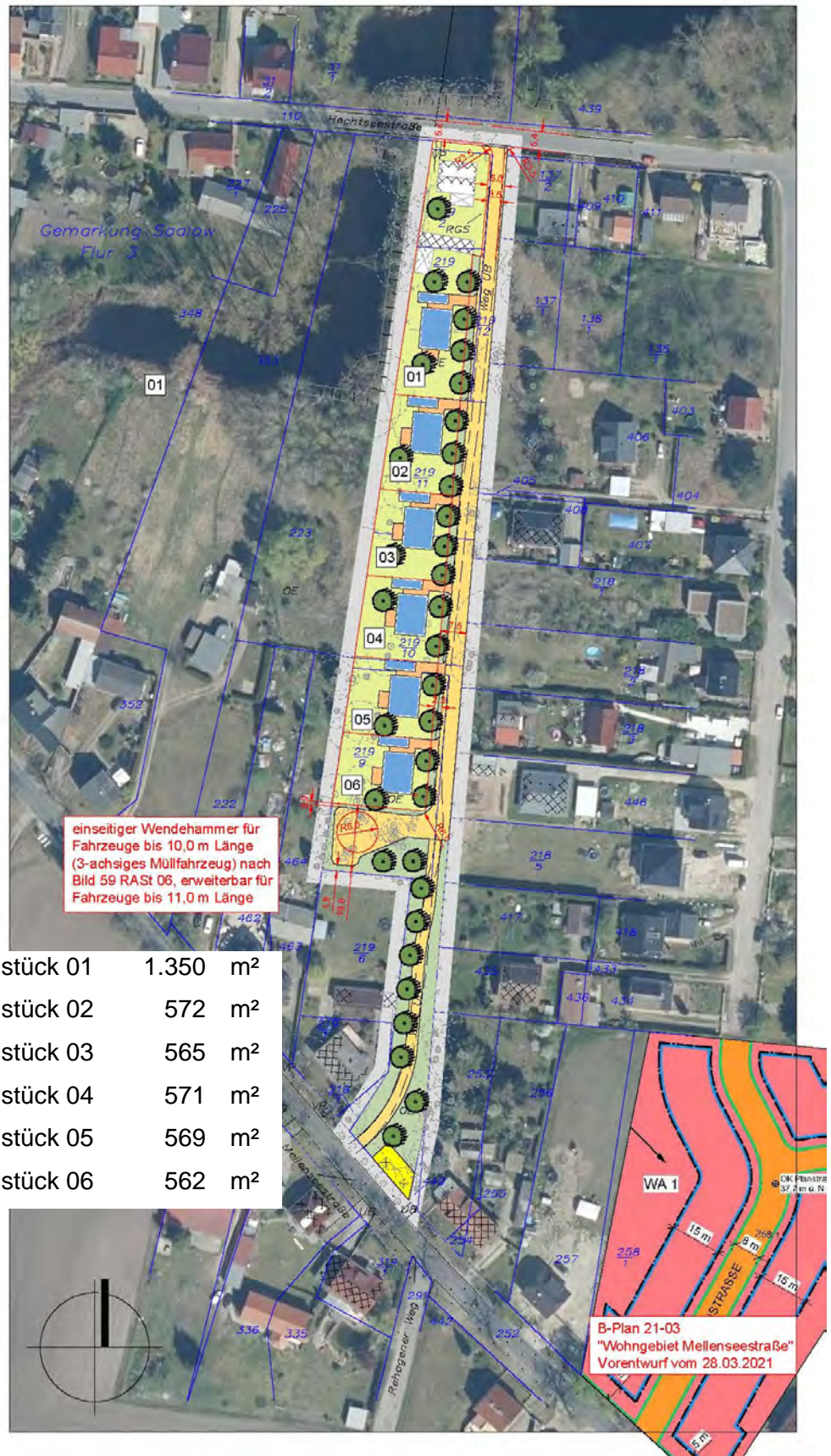
01.02.2021



Bestandsgrundstück 01	1.353	m ²
Neubaugrundstück 02	572	m ²
Neubaugrundstück 03	565	m ²
Neubaugrundstück 04	571	m ²
Neubaugrundstück 05	569	m ²
Neubaugrundstück 06	562	m ²

STÄDTEBAULICHES KONZEPT Fortsschreibung der Variante 2

12.08.2022



4.2 Wesentlicher Planinhalt

Der im Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauten, insbesondere von Einfamilienhäusern wird mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes gefolgt.

Für die innere Erschließung des Plangebietes werden zwei private Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Rad- und Fußweg", die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hechtseestraße im Norden und der Mellenseestraße im Süden angebunden werden, bestimmt. Diese private Verkehrsfläche wird für den Fahrzeugverkehr jedoch nicht an die Mellenseestraße angeschlossen. Dafür erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Wendeanlage für ein Bemessungsfahrzeug von bis 11,0 m Länge.

Mit der planzeichnerischen Festsetzung des reinen Baugebietes bis an die Hechtseestraße heran, soll auch der Missstand beseitigt werden, dass das im nördlichen Plangebietsteil an der Hechtseestraße, auf den Flurstücken 219/2 und 219/5, der Flur 3 liegende Wohngrundstück eine gesicherte Erschließung erhält. Derzeit ist dieses Grundstück von der unmittelbaren Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsanlage durch ein schmales Grundstück anderer Eigentumsverhältnisse getrennt. Dazu bedarf es einer privaten Bodenordnung der davon betroffenen Grundstückseigentümer.

Im südlichen Plangebiet wird von der Wendeanlage hin zur Mellenseestraße eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Rad- und Fußverkehr festgesetzt. Die beidseitig verbleibenden Grundstücksflächen werden als private Grünflächen bestimmt.

Für die Umweltbelange ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen. 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.

Große Teile westlich eines, das Plangebiet von Norden nach Süden querenden Weges sind ein Trockenrasenbiotop. Die am 23.01.2020 stattgefundene Begehung des Plangebietes mit einem Fachplanungsbüro hat das Trockenrasenbiotop bestätigt. Dieses ist gemäß § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Somit ist das Planverfahren mit seiner städtebaulichen Zielstellung nur zulässig, wenn in unmittelbarer Nähe neue gleichartige Biotopstrukturen angelegt werden können (Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG).

Im südlichen räumlichen Geltungsbereich an der Mellenseestraße erfolgt die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit den Zweckbestimmungen "Elektrizität" und "Löschwasserversorgung".

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden ergänzt durch textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Diese bestimmen

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" ist das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft worden.

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. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebiets entspricht den im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans formulierten Intentionen der Planung.

Im reinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche und sportliche Zwecke werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1).

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.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" können sich die Grundflächenzahlen nur teilweise an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren. Mit der geplanten, von Einzelhäusern geprägten Bebauungsstruktur wird eine Versiegelung erwartet, die wesentlich unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (für allgemeine Wohngebiete $GRZ \leq 04$) bleibt. Diese Grundflächenzahlen berücksichtigen die städtebaulich vertretbaren Hauptgebäude mit ihren Terrassen.

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 Vollgeschosse¹² als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf zwei beschränkt. Diese Festsetzung zu den Geschossigkeiten orientiert sich an den in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes bestehenden Bebauungen.

¹² 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.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im reinen Wohngebiet (WR) 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.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen und einer Baulinie wird eine Zonierung der zu bebauenden Bereiche vorbereitet. Das straßenseitig angeordnete Baufenster mit seiner Baulinie resultiert aus einer straßenbegleitenden, Orientierung gebenden städtebaulichen Ordnung. Dies soll auch dazu beitragen, eine städtebauliche Ruhe in dem linienartig anzulegenden privaten Straßenraum zu bringen.

Die im Baufenster straßenseitig festgesetzte Baulinie berücksichtigt den Wurzelschutz und die Kronenausbildung der

- im reinen Wohngebiet,
- in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche,
- zwischen der Baulinie und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich",
- im Abstand von 0,5 m von dieser Verkehrsfläche und
- je Grundstück

zu pflanzender Bäume.

Zusammen mit der hinteren Baugrenze wird ein Baufenster für die Errichtung von hauptsächlich Wohngebäuden festgesetzt. Damit wird einerseits ein klare städtebauliche, reihenartige Bebauungsstruktur ermöglicht.

Andererseits soll damit auf den wenig tiefen Baugrundstücken in Verbindung mit Pflanzflächen im Übergangsbereich zum Naturraum die Anlage von, nach Norden sehr schmal werdender Hausgärten sichergestellt werden.

Zumindest im südlichen Plangebiet kann dadurch ein landschaftsräumlich wirksamer Übergang vom Baugebiet (reines Wohngebiet) in den noch unberührten innerörtlichen Landschaftsraum gesichert werden.

Im nördlichen Baugebiet ist die Anlage eines wirksamen Hausgartens nicht mehr möglich; dafür ist die Tiefe des Baugebietes nicht ausreichend genug. Der 2,5 m breite Pflanzstreifen bildet jedoch einen Mindestpuffer von der überbaubaren Grundstücksfläche zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden Brachflächen mit einem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops der Biotopklassifizierung "Standgewässer einschließlich Uferbereiche, Röhrichte etc." und des Biotoptyps "Gewässer in Lehm-, Ton- und Mergelgruben" als unbedingt verbliebener, zu erhaltender biotopvernetzender Naturraum innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Saalow.

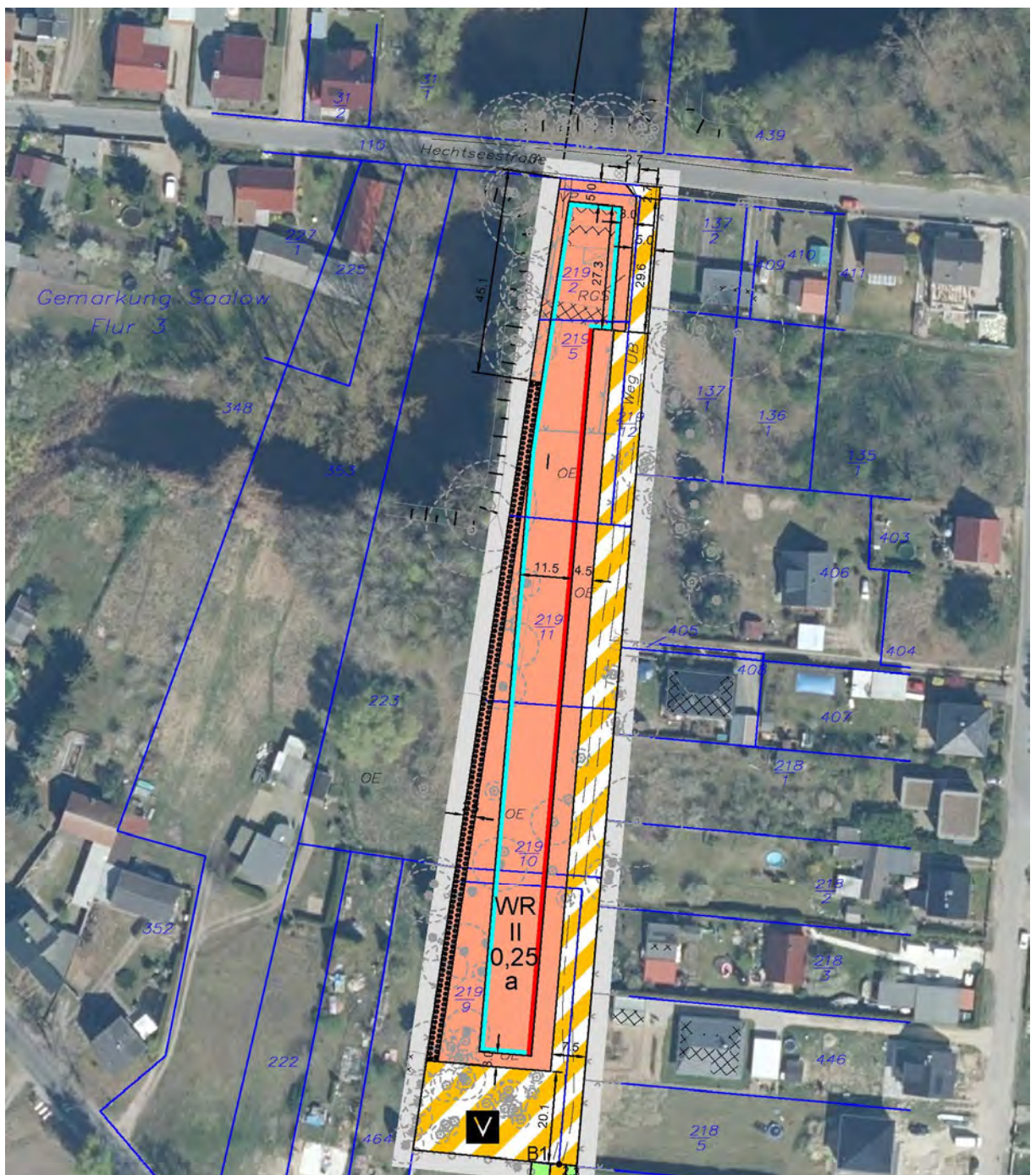


Abb. 22 Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 vom 12.08.2022 mit Orthophoto der Umgebung Geobasisdaten: Digitale Orthophoto DOP © GeoBasis-DE/LGB 2020 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

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.

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Das Plangebiet ist von der sie tangierenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hechtseestraße im Norden und der Mellenseestraße im Süden erschlossen. Die innere Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt durch die neu anzulegende Straßenverkehrsanlage. Die städtebauliche Planung konzipiert neben dem Bestand Grundstück der Hechtseestraße 7a bis zu sechs weitere Wohnbaugrundstücke, die von dieser stichstraßenartigen Verkehrsanlage erschlossen werden sollen.

Für die innere Erschließung des Plangebietes werden zwei private Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Rad- und Fußweg", die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hechtseestraße im Norden und der Mellenseestraße im Süden angebunden werden, bestimmt. Diese private Verkehrsfläche wird für den Fahrzeugverkehr jedoch nicht an die Mellenseestraße angeschlossen.

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, diese neue Verkehrsanlage nicht selbst herzustellen. Die Trägerschaft dieser Verkehrsanlage möchte die Gemeinde der Vorhabenträgerin bzw. der künftigen Eigentümergemeinschaft der geplanten Wohnbaugrundstücke überlassen, so dass sie hierfür die Festsetzung als private Verkehrsfläche wählt. Da diese ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und weder Fahrzeug-Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen muss, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben.

Da nach den Planungsüberlegungen die Straße als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualität hergestellt werden soll, hat sich die Gemeinde zur Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" entschieden.

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Straßenkategorie ES V "Wohnstraße" zugeordnet.

Dem Erläuterungsbericht der Entwurfsplanung der BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, vom 25.04.2022 zur Erschließung B-Plan "Wohnen an der Hechtseestraße" gibt nachfolgende Entwurfparameter vor.

Die Fahrstreifenbreite ist mit 4,75 m vorgesehen (RASt 06, Kapitel 6.1.1.2 in Verbindung mit Kapitel 5.2.2):

- Die Breite des Wegeflurstückes ist kleiner als 8 m.
- Die Länge der Straße ist gering (< 300 m).
- Die Verkehrsstarken liegen unter 400 Kfz/h.
- Der Schwerverkehrsanteil ist gering.
- Linienbusverkehr ist nicht vorhanden.

Die Fahrbahnbefestigung von 4,75 m dient als Mischverkehrsfläche und wird seitlich durch Tiefborde begrenzt. Die Bankette werden überfahrbar hergestellt. In den verbleibenden seitlichen Räumen sind Entwässerungseinrichtungen (Versickerungsmulde) anzuordnen.

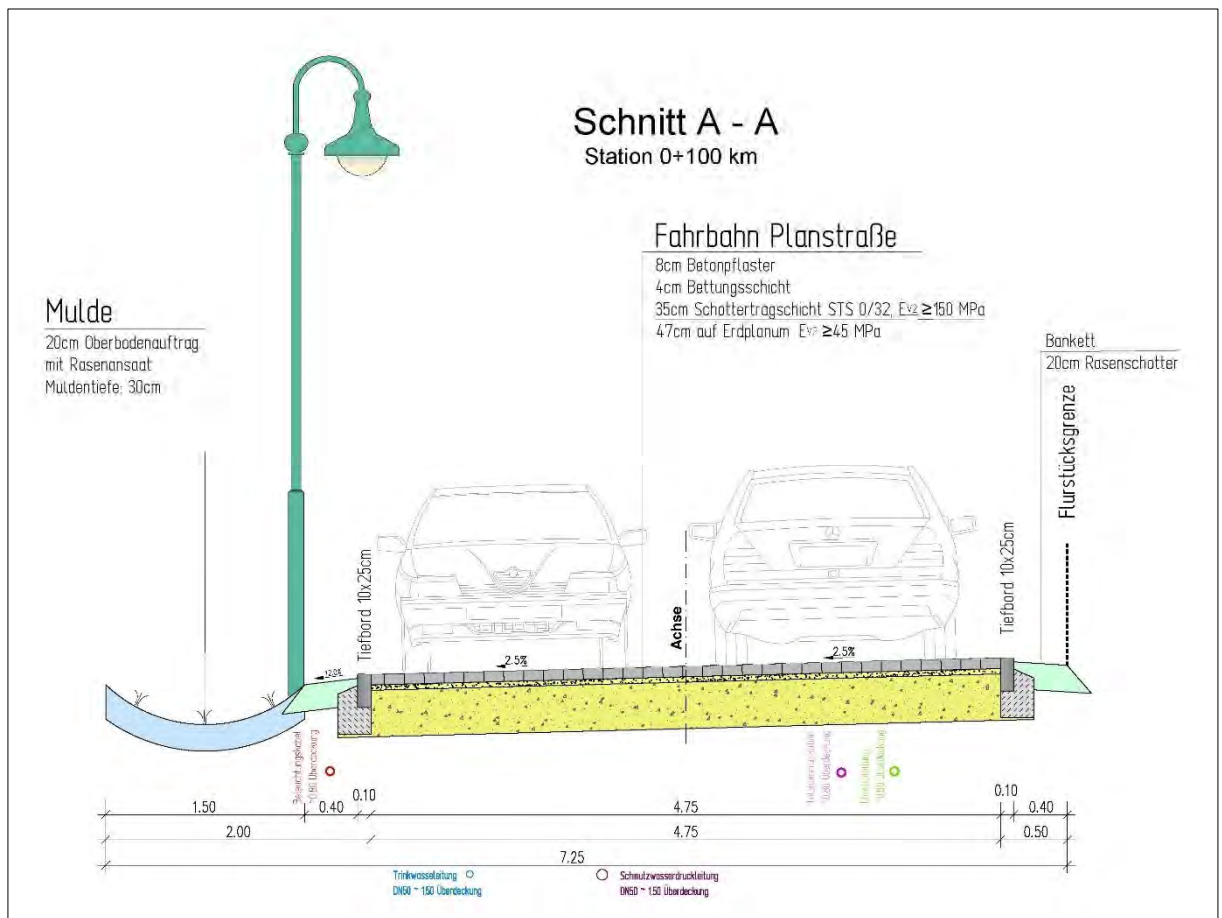


Abb. 23 Regelquerschnitt A-A (Verkehrsberuhigter Bereich, Schnittachse West-Ost) der Entwurfsplanung der BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, zur Erschließung B-Plan "Wohnen an der Hechtseestraße", 29.04.2022, ohne Maßstab

Der zu errichtenden Erschließungsstraße liegt folgender **Querschnitt A-A** zu Grunde:

- 1,50 m Versickerungsmulde
- 0,40 m Schotterrasenbankett
- 0,10 m Betontiefbordstein
- 4,75 m Fahrbahn – Betonpflaster, grau
- 0,10 m Betontiefbordstein
- 0,40 m Schotterrasenbankett
- 7,25 m Gesamtbreite

Der nördliche, in Höhe des bebauten Grundstücksbereichs Hechtseestraße 7a, konzipierte Teil der an die Hechtseestraße anbindenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll als einstreifige Richtungsfahrbahn errichtet werden. Die Fahrstreifenbreite ist mit 3,50 m geplant (RASt 06, Kapitel 6.1.1.6 – Einstreifige Richtungsfahrbahnen).

Diesem zu errichtenden Straßenabschnitt liegt der **Querschnitt C-C** zu Grunde:

- 0,40 m Schotterrasenbankett
- 0,10 m Betontiefbordstein
- 3,50 m Fahrbahn – Betonpflaster, grau (inklusive Entwässerungsrinne)
- 0,10 m Betontiefbordstein
- 0,40 m Schotterrasenbankett
- 4,50 m Gesamtbreite

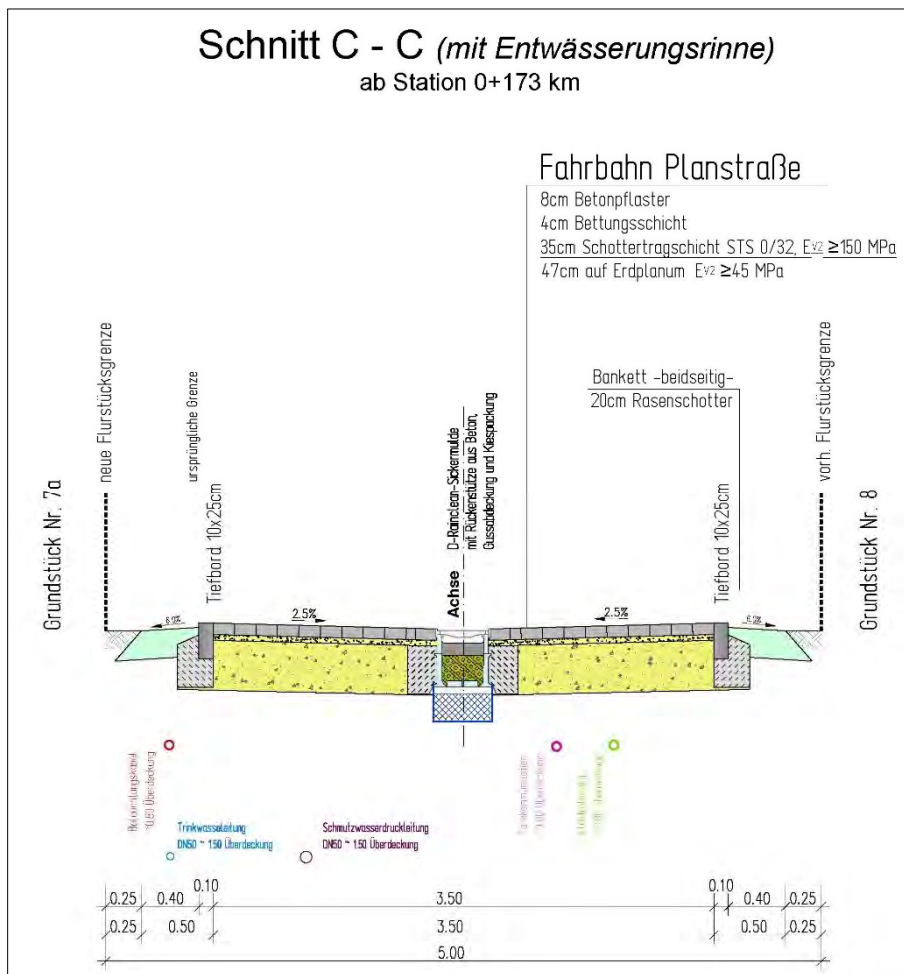


Abb. 24 Regelquerschnitt C-C (Verkehrsberuhigter Bereich, Bereich des Grundstückes Hechtseestraße 7a, Regenentwässerung über D-Rainclean-Rinne, Schnittachse West-Ost) der Entwurfsplanung der BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, zur Erschließung B-Plan "Wohnen an der Hechtseestraße", 09.08.2022, ohne Maßstab

Der Straßenabschnitt soll im innenliegenden Dachprofil ausgebildet werden. Mittig der Straße befindet sich eine Entwässerungsrinne, welche mit einem speziellen Filtersubstrat gefüllt ist. Diese funktioniert nach dem Prinzip einer Versickerungsmulde. Durch das integrierte Filtersubstrat wird das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser gereinigt und danach in die sich darunter befindende Kiesrigole abgegeben. Anschließend kann das Niederschlagswasser in den Untergrund versickern.

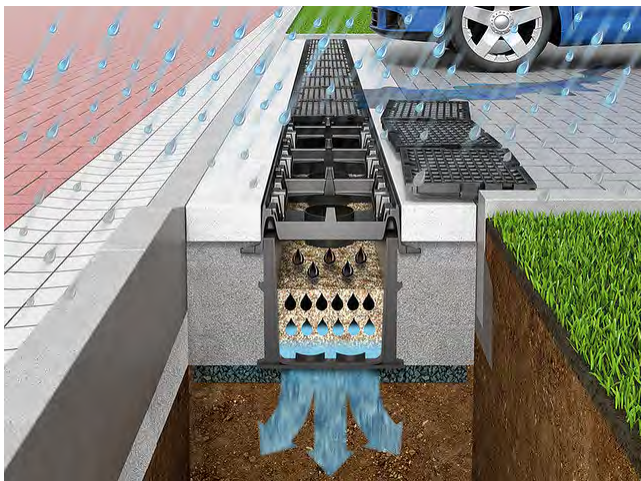


Abb. 25
D-Rainclean Sickermulde mit Gussabdeckung der Funke Kunststoffe GmbH

Quelle:
<https://www.funkegruppe.de/markenbereiche/ctrl/as/cp/bereich/d-rainclean/produkte/d-rainclean-sickermulde-mit-gussabdeckung-klasse-d-400.html>

Die fußläufige Anbindung des Erschließungsgebietes an die Mellenseestraße (Landesstraße 79) wird durch einen privaten gemeinsamen Geh- und Radweg sichergestellt, der sich ausgehend vom Wendehammer in Richtung Süden erstreckt.

Dem zu errichtenden gemeinsamen Geh- und Radweg liegt der **Querschnitt B-B** zu Grunde:

0,50 m Schotterrasenbankett
2,50 m Geh- und Radweg – Asphalt
0,50 m Schotterrasenbankett
3,50 m Gesamtbreite

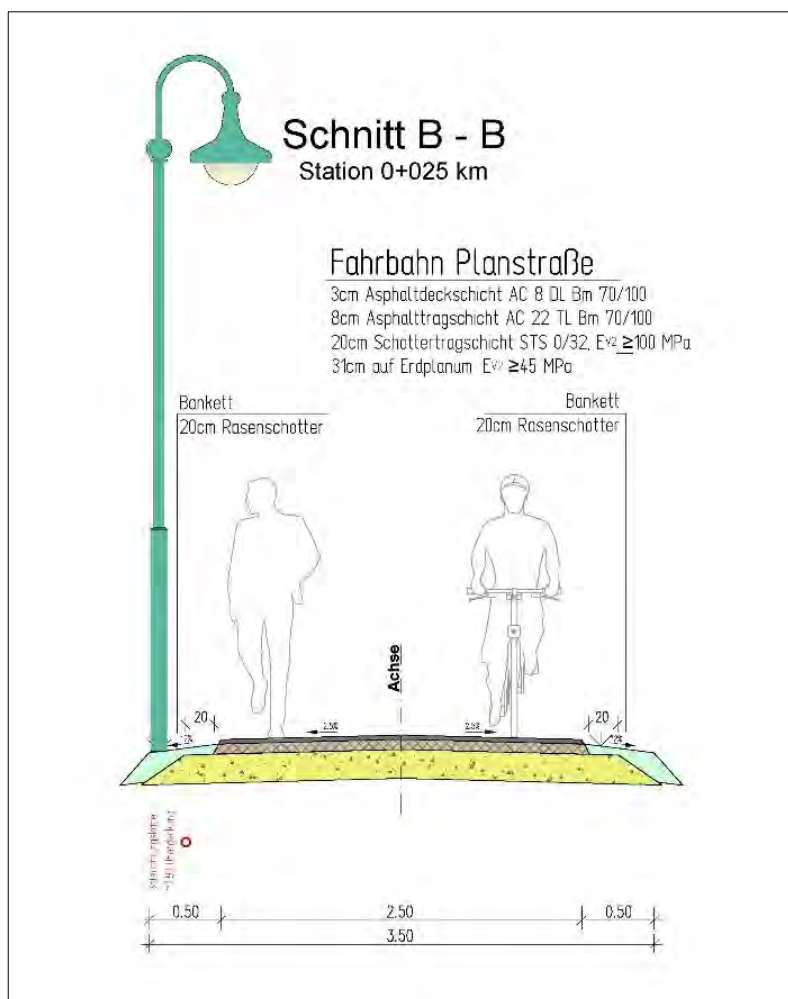


Abb. 26
Regelquerschnitt B-B
(Rad- und Fußweg, Schnittachse West-Ost)
der Entwurfsplanung der BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen,
zur Erschließung B-Plan "Wohnen an der Hechtseestraße",
29.04.2022, ohne Maßstab

Die Möglichkeit der Festsetzung von öffentlichen und privaten Flächen bezieht sich auf die (allgemeinen) Verkehrsflächen wie auch auf die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.¹³

Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" geht die Gemeinde eine Selbstbindung ein, die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt, so im vorliegenden Fall als Mischverkehrsfläche.

¹³ BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, Verlag C.H.Beck, Lieferung 141, Februar 2021, § 9 Rn 104. Söfker

Darüber hinaus bringt die Festsetzung zum Ausdruck, dass die Gemeinde die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Verkehrszeichen 325.1 und 325.2) anstrebt; eine Bindung der dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde entfaltet die Festsetzung jedoch nicht.

Wendeanlage der Stichstraße

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer. Eine fußläufige Anbindung zur Mellenseestraße wird innerhalb der sich daran anschließenden Grünfläche vorgesehen, die sich ausgehend vom Wendehammer im Richtung Süden erstreckt.

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 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" in Verbindung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung fest. Mit einem Erschließungsplanungsentwurf ist nachgewiesen worden, dass diese Fläche einschließlich ihres Wendehammers die Befahrung von dreiachsigen Müllfahrzeugen mit einer Fahrzeuglänge bis 11,00 m zulässt. Der verkehrsberuhigte Bereich ist der Straßenkategorie ES V "Wohnstraße" der Rast 06 zuzuordnen. In dieser privaten Verkehrsfläche können die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr entsprechend der "Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr" in Verbindung mit der "DIN 14090" hergestellt und deren Anforderungen erfüllt werden.

Versorgungsflächen

Die im südlichen räumlichen Geltungsbereich an der Mellenseestraße vorhandenen Anlagen der Energieversorgung (zwei Transformatorenstationen) und der Löschwasserversorgung (Löschbrunnen / Oberflurentnahmestelle) werden über die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit den Zweckbestimmungen "Elektrizität" und "Löschwasserversorgung" planungsrechtlich gesichert.

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

Da den privaten Grünflächen vorrangig eine natur- und landschaftsschutzfachliche Funktion zugeordnet ist, sollen sie nicht der öffentlichen und damit uneingeschränkten Nutzung dienen. Dieses würde dem damit verfolgten naturschutzfachlichen Schutzziel zuwiderlaufen.

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

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. *In den reinen Wohngebieten (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung*
 - *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 - *sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Dass die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein sollen, resultiert aus der vorgesehen kleinteiligen Parzellierung und dem Ruhebedürfnis der zulässigen Wohnnutzung auf den von der Hechtseestraße abgewandten Baugebietsfläche.

Der Ausschluss der in den reinen Wohngebieten (WR) ausnahmsweise zulässigen "Anlagen für sportliche Zwecke" begründet sich einerseits aus der städtebauräumlichen Konzeption. Es ist davon auszugehen, dass sportliche Anlagen größere zusammenhängende Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden erfordern. Diesem steht das städtebauliche Konzept einer kleinteiligen Siedlungsstruktur entgegen. Um die Verwirklichung dieser städtebaulichen Intention nicht zu gefährden, werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Andererseits berücksichtigt der Ausschluss das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit. Die Beurteilung von Sportanlagen hat sich 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 Nebenstraßennetz in die allgemeinen Wohngebietsflächen hinein- und wieder herausgeführt werden können, mit der Folge erheblicher immissionsschutzrechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Konflikte. Das soll mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke vermieden werden.

Damit sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig.

Zur Befriedung der unmittelbar mit der Wohnnutzung in Verbindung stehenden Kinderbetreuung, die im ungünstigsten Falle auch bei den Erziehungsberechtigten in deren Wohnungen stattfinden kann, sollen Teile oder vollständig Gebäude für Einrichtungen der Kinderbetreuung zulässig sein.

Die in § 3 Absatz 4 BauNVO bestimmten, ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude schließen auch solche ein, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. *Im reinen Wohngebiet (WR) mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 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 Saalow und auch hier bei den Bebauungen im Umfeld des Plangebiets weder vorherrschend noch verträglich. Eine Längenbeschränkung erscheint erforderlich und wird mit jedoch großzügig auf 18 m bestimmt.

Die Beibehaltung dieser im 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 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.

3. *Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen und der Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker, Wintergärten, Balkone, Loggien um bis 1,5 m und auf der zur Verkehrsfläche abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche bei nicht überdachten Terrassen bis zu 2,5 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 und der Baulinie 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 "Hauseingangstreppe" 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.

4. *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in gemessen von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Abschnitt A-B in einer Tiefe von 2,0 m, im Abschnitt B-C in einer Tiefe von 3,0 m und gemessen von der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in einer Tiefe von 4,0 m Stellplätze und Garagen unzulässig.
Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz je Baugrundstück ist ein nicht überdachter Stellplatz auf der Zufahrtsfläche in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Diese Festsetzung dient der Ausbildung zusammenhängender Vorgartenzonen, die vom Straßenraum erlebbar sind und diesen räumlich aufweiten. Neben diesen Zielen zur Verbesserung des Ortsbildes werden - zusammen mit der Bepflanzung der Verkehrsflächen mit Straßenbäumen – von diesen Vorgärten auch Funktionen der Biotopvernetzung erfüllt und so eine Aufwertung der Siedlungsflächen für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" erreicht.

In § 23 der Baunutzungsverordnung werden überbaubare Grundstücksflächen geregelt. Nach Absatz 5 können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Zu den baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gehören z.B. auch Stellplätze und Garagen.

Die mit der Festsetzung bestimmten Abstände von den beiden Verkehrsflächen

- *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und*
- *Hechtseestraße im unmittelbaren Anschluss an die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs)*

begründen sich städtebaulich aus weitgehend von Nebenanlagen, einschließlich Garagen und Stellplätzen freigehaltenen vorderen Grundstücksflächen.

Die Vorgartensituationen der unmittelbaren Umgebung der Hechtseestraßenbebauungen haben von der Grundstücksgrenze gemessen eine Tiefe von 3 bis 4 m, an anderer Stelle durch weit zurückgesetzte Wohngebäude auch bis zu 14 m. Dieses gilt es aufzugreifen und den straßenbegleitenden Hauptbebauungen (Wohngebäude) den räumlich erlebbaren Vorrang einzuräumen. Die untergeordneten Nutzungen sollen in den Hintergrund treten.

Etwas anders verhält es sich in der privaten, neu zu errichtenden Erschließungsanlage. Hier ist der Verkehrsraum wesentlich schmaler und als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die Tiefe von 2,0 m berücksichtigt den baulichen Bestand des Grundstückes Hechtseestraße 7a, die Tiefe von 3,0 m den Schutz (insbes. Wurzelschutz) der im Vorgartenbereich anzupflanzenden Einzelbäume.



Abb. 27 Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto und dem Liegenschaftskataster der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 14.08.2022, mit der Darstellung der Baufuchten an der Hechtseestraße im unmittelbaren Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 20-01 (rote Linie)

Wenn mehr als ein Stellplatz errichtet werden soll, darf ein zusätzlicher Stellplatz, soweit er nicht überdacht ist, auch innerhalb der bis 4,5 Meter von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemessenen tiefen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Diese Regelung unterstützt die Vermeidung unnötiger zusätzlich Versiegelungen, die bei nebeneinander angeordneten Stellplätzen und ihren damit auch größer ausfallenden Zufahrtsflächen erforderlich werden. Ein einzelnes Fahrzeug im Bereich der städtebaulich begründeten konzipierten Vorgartenzone zugunsten der Verringerung notwendiger Versiegelungen und als ein Beitrag zum Klimaschutz (Verringerung aufheizbarer Flächen) hinnehmbar.

Größe von Baugrundstücken

5. Im reinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von über 550 m² aufweisen.

Mit der Umsetzung der Planungsinhalte wird sich der bisher unbebaute, brachliegende innerörtlich, von Einfamilienhausgrundstücken geprägte Siedlungsbereich des Ortsteils Saalow zwischen der Hechtseestraße im Norden, der Fasanenstraße im Osten und der Mellenseestraße im Süden vollständig verändern. Der bisherige größtenteils brachliegende Freiraum wird mehreren Wohnbaugrundstücken weichen. Diese veränderte städtebauliche Struktur soll den Charakter des Wohnens in einem durchgrünten Siedlungsbereich tragen. Auch die festgesetzte Mindestgröße von über 550 m² für die zu bildenden Baugrundstücke soll zur nachhaltigen Durchgrünung des zu entwickelnden Gebietes beitragen. Das städtebauliche Konzept mit seinem Parzellierungsvorschlag ist darauf abgestellt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Die Einteilung der privaten 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.

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

7. *Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Als private Verkehrsflächen kommen nur solche in Betracht, auf denen kein öffentlicher Verkehr stattfindet bzw. stattfinden soll. Ob und inwieweit dies beabsichtigt ist, beurteilt sich nach den allgemeinen Grundsätzen, insbesondere des § 1 Abs. 3 Satz 1¹⁶ und Abs. 7¹⁷ BauGB.

¹⁶ **§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

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.

¹⁷ **§ 1 Abs. 7 BauGB**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

So dürfte es in der Regel spezifischer Gründe bedürfen, um Festsetzungen privater Verkehrsflächen, das heißt auf im Privateigentum verbleibenden Grundstücken, festzusetzen, vor allem im Hinblick auf die Nutzungsverhältnisse und -erfordernisse auf privaten Flächen.¹⁸

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

Die Bestimmung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückserschließung dient unabhängig von den privaten Eigentumsverhältnissen der Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke 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

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

Sollen öffentliche Straßen und Wege für den Kraftfahrzeugverkehr festgesetzt werden, kommt regelmäßig eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nicht in Betracht, obwohl auch Festsetzungen zu Gunsten der Allgemeinheit zulässig sind.²⁰ Im vorliegenden Bebauungsplan werden weder öffentliche Straßen und Wege und diese für den Kraftfahrzeugverkehr festgesetzt. Das zugunsten der Allgemeinheit bestimmte Gehrecht und das Fahrrecht für Radfahrer in der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" sichert eine Durchwegung des Plangebietes, was ein Zugeständnis der privaten Grundstückseigentümerin an das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept ist.

Die Gemeinde hält es nicht für erforderlich, in diesem privat zu entwickelnden und zu erschließenden kleinen Plangebiet eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Sie hat jedoch das Interesse bekundet den Bewohner*innen dieses Siedlungsbereichs eine fußläufige und mit Fahrrad zu erfolgende Durchwegung zu ermöglichen. Somit hat sie im Einvernehmen mit der privaten Grundstückseigentümerin sich für die Festsetzung dieses Gehrechtes und Fahrrechtes für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit entschieden.

¹⁸ BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, Verlag C.H.Beck, Lieferung 141, Februar 2021, § 9 BauGB, Rn 104. Söfker

¹⁹ ebenda, § 9 BauGB, Rn 163

²⁰ ebenda, § 9 BauGB, Rn 167

Anpflanzen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern

9. 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 corybifera</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 den zum Teil naturbelassenden Bereich um das angrenzende Gewässer sollen die neuen Baugrundstücke entlang ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenze durch einen Pflanzstreifen mit Gehölzen begleitet werden. Somit kann eine Gliederung und Mindestbegrünung innerhalb der Siedlungsflächen sichergestellt werden.

Die Gehölzpflanzungen dienen darüber hinaus dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Überbauung und Beseitigung von Vegetationsflächen im Geltungsbereich. 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.

10. Im reinen Wohngebiet sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baulinie und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Abstand von 0,5 m von dieser Verkehrsfläche je Grundstück bei einer Grundstücksfrontlänge bis 25,0 m zwei 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.

Die Festsetzung dient der Ausbildung einer Baumreihe, die den Verlauf der Verkehrsfläche begleitet. Die Verkehrsfläche selbst wird möglichst schmal gehalten und beinhaltet auch die für die Versickerung des Niederschlagswassers erforderlichen Mulden. Daher wurde die Baumreihe selbst auf die privaten Grundstücke gelegt. 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 7 bis 11m festgelegt, so dass genug Spielraum für die Anlage von Wegen etc. gegeben ist, gleichzeitig aber die Zielsetzung der Anpflanzung einer Baumreihe erfüllt wird. Somit kann eine Gliederung und Mindestbegrünung innerhalb der Siedlungsflächen sichergestellt und das Ortsbild aufgewertet werden.

Die Baumpflanzungen haben insbesondere durch ihre westlich von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestimmte Anordnung eine schattenspendende Funktion für die Fahrbahn. Aus klimatischer Sicht kommt dieses den Nutzer*innen der Wegebeziehung von der Hechtseestraße zur Mellenseestraße sehr entgegen. Darüber hinaus werden durch die Baumreihe auch Elemente der Biotopvernetzung eingebracht, die der Minderung / Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen dienen können.

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. Die Baumpflanzungen stellen darüber hinaus eine Maßnahme zum Ausgleich entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Pflanzqualität "3 x v mDb" steht für 3 x verpflanzt mit Drahtballen.

11. *Im reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Baugebietsfläche ein Obstbaum mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.*

Die Anpflanzung von Obstbäumen soll neben den straßenbegleitenden Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 eine Mindestbepflanzung sicherstellen, die dem Gebietscharakter dörflicher Gärten entspricht und somit die Ziele des Schutzgutes Biotop- und Artenschutz erfüllt. Die Durchgrünung des Gebietes mit Obstbäumen 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 und stellen darüber hinaus einen Ausgleich für die mit der Überbauung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke größer als ein herkömmliches Einfamilienhausgrundstück gebildet werden. Eine Mindestbegrünung der (Bau-) Grundstücke soll sichergestellt werden. Mit der Bestimmung eines auf eine konkrete Baugebiets-Mindestbegrünungsfläche bezogenen Pflanzgebots soll eine Festsetzung getroffen werden, die von der Größe der künftigen Grundstücke unabhängig ist. Nach den im städtebaulichen Konzept konzipierten Parzellierungen sind mit Ausnahme des Bestandsgrundstückes mindestens zwei Obstbäume je Baugrundstück zu pflanzen, auf dem Bestandsgrundstück, wenn es nicht geteilt wird, mindestens drei Obstbäume.

- 12.1 *In der privaten Grünfläche "Naturbelassene Parkanlage 1" sind im Abschnitt zwischen den Punkten B1-B2 6 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) als Baumreihe in Fortführung der Anpflanzung der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu pflanzen.*
- 12.2 *In der privaten Grünfläche "Naturbelassene Parkanlage 2" 2 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen.*

13. *In der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind 2 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen.*

Die Festsetzung dient der Fortsetzung der Baumreihe, die den Verlauf der Verkehrsfläche nördlich der Grünfläche begleitet. Hier begleitet die Baumreihe den Fuß- und Radweg, der die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der südlichen Mellenseestraße verbindet. Dies dient der Verdeutlichung der Durchwegung des Plangebietes von der Hechtseestraße zur Mellenseestraße und somit der Aufwertung des Ortsbildes. 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 der schmalen, den Fußweg begleitenden Grünfläche gerecht zu werden. Die Baumpflanzungen stellen ebenfalls eine Maßnahme zur Kompensation entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Sie haben insbesondere durch ihre westlich von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestimmte Anordnung eine schattenspendende Funktion. Mit der Baumreihe werden Elemente der Biotopvernetzung eingebracht, die der Minderung / Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen dienen können.

Bei der festgesetzten Baumart *Acer campestre* (Feldahorn) handelt es sich um eine gebiets-eigene Baumart, die mit den vor Ort gegebenen Standortbedingungen sowie den vorherrschenden Böden gut zurechtkommt und gleichzeitig den geringen Abstand der Baumpflanzungen im Straßenraum zu den angrenzenden zu errichtenden Gebäuden optimal nutzt. Es wird eine Baumart für alle Baumpflanzungen entlang der Wegeverbindung festgesetzt, um die gliedernde Wirkung der Wegebeziehung zu betonen und ein einheitliches Bild innerhalb der Siedlungsflächen zu gestalten.

Pflanzliste alte Obstsorten

Die Artenwahl der Obstbäume ist auf Grundlage der "Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg", der Humboldt-Universität zu Berlin, vorzunehmen. Es werden folgende alte Obstsorten empfohlen:

Sorte ²¹	Standortansprüche
Alkmene	
Altmärker Goldrenette	
Ananasrenette	
Baumanns Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Boskoop	
Brettacher	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Cox Orangenrenette	
Croncels	

²¹ Empfohlene Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

Sorte ²²	Standortansprüche
Danziger Kantapfel	geringer bis mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherter Wasserbedarf
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Breuhahn	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gelber Edelapfel	mittlere Nährstoffversorgung
Goldparmäne	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Dr. Oldenburg	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gravensteiner	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Goldrenette von Blenheim	
Jakob Lebel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Jakob Fischer	
Roter James Grieve	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Kaiser Wilhelm	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Landsberger Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Ontario	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Prinz Albrecht von Preußen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Roter Boskoop	
Roter Eiserapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Rote Sternrenette	
Rheinischer Bohnapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Prinzenapfel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Schöner von Nordhausen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung

Sorte ²³	Standortansprüche
Bosc's Flaschenbirne	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Clapps Liebling	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Conference	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Gellerts Butterbirne	
Gute Luise von Arvanches	
Gräfin von Paris	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Köstliche von Charneu	mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Kruschkenbirne	
Madame Verte	
Doppelte Philippsbirne	

- ²² Empfohlene Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)
- ²³ Empfohlene Birnensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

Sorte ²⁴	Standortansprüche
Büttners Rote Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Prinzessinkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Schwarze Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Kassins Frühe	mittlerer Nährstoffbedarf
Werdersche Braune	mittlerer Nährstoffbedarf

Sorte ²⁵	Standortansprüche
Anna Späth	
Graf Althanns Reneklode	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, ausreichende Wasserversorgung
Große Grüne Reneklode	
Hauszwetsche	
Königin Viktoria	
Mirabelle aus Nancy	
Ontariopflaume	
The Czar	

²⁴ Empfohlene Kirschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, GRITTNER 2007, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

²⁵ Empfohlene Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

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

Vögel (Avifauna)

Regelung bei Entfernung von Gehölzen für gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. **Allerdings kommt solche eine Antragstellung in der Regel nur in Betracht, wenn die Befreiung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erforderlich ist, was bei privaten Bauvorhaben regelmäßig nicht der Fall ist.**

Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen an Gebäuden oder der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es sind je verlorengegangenen Brutplatz zwei Nistkästen aufzuhängen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten.

Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhandene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Amphibien / Reptilien

Vermeidungsmaßnahme Teichfrosch

Während der Baumaßnahmen ist ein 0,5 m hoher untergrabungs- und überklettersicherer Amphibienschutzzaun an folgenden Stellen aufzustellen:

- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 150 m entlang der Ostseite und teilweise Südseite des westlichen Kleingewässers (von der Hechtseestraße und dann entlang des Ost- und Südufers bis zur Westseite des Flurstücks 353) sowie
- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 50 m, entlang der Südseite der nördlichen Kleingewässer (in Höhe Nordseite Plangebiet).

Dieser Amphibienschutzzaun ist vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen fachgerecht herzustellen und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu entfernen. Die Standsicherheit des Amphibienschutzzaunes ist regelmäßig zu kontrollieren (z. B. ökologische Baubegleitung) und die Funktionstüchtigkeit zu erhalten.

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 UMWELTBERICHT

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die im Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseeestraße" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauten, insbesondere von Einfamilienhäusern wird mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes gefolgt.

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hechtseeestraße im Norden angebunden wird, bestimmt. Diese private Verkehrsfläche wird für den Fahrzeugverkehr nicht an die Mellenseestraße angeschlossen. Dafür erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Wendeanlage für ein Bemessungsfahrzeug von bis 11,0 m Länge. Als Zweckbestimmung dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein "Verkehrsberuhigter Bereich" bestimmt.

Mit der planzeichnerischen Festsetzung des reinen Wohngebietes bis an die Hechtseeestraße heran, soll auch der Missstand beseitigt werden, dass das im nördlichen Plangebietsteil an der Hechtseeestraße, auf den Flurstücken 219/2 und 219/5, der Flur 3 liegende Wohngrundstück eine gesicherte Erschließung erhält. Derzeit ist dieses Grundstück von der unmittelbaren Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsanlage durch ein schmales Grundstück anderer Eigentumsverhältnisse getrennt. Dazu bedarf es einer privaten Bodenordnung.

Im südlichen Plangebiet wird von der Wendeanlage hin zur Mellenseestraße eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Rad- und Fußverkehr festgesetzt. Die beidseitig verbleibenden Grundstücksflächen werden als private Grünflächen bestimmt.

Für die Umweltbelange ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen. 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.

Große Teile westlich eines, das Plangebiet von Norden nach Süden querenden Weges sind ein Trockenrasenbiotop. Die am 23.01.2020 stattgefundene Begehung des Plangebietes mit einem Fachplanungsbüro hat das Trockenrasenbiotop bestätigt. Dieses ist gemäß § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Somit ist das Planverfahren mit seiner städtebaulichen Zielstellung nur zulässig, wenn in unmittelbarer Nähe neue gleichartige Biotopstrukturen angelegt werden können (Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG).

Im südlichen räumlichen Geltungsbereich an der Mellenseestraße erfolgt die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit den Zweckbestimmungen "Elektrizität" und "Löschwasserversorgung".

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden ergänzt durch textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseeestraße" ist das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz geprüft worden.

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 Pflegeschnitte 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.

Hinweis zur Anwendung der Baumschutzsatzung

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans findet die gemeindliche Baumschutzverordnung keine, sondern die Eingriffsregelung nach den §§ 14 ff BNatSchG Anwendung. Insofern es sich bei der Beseitigung von Sträuchern oder Bäumen um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG handelt, was hier auf Grund der bauplanungsrechtlichen Außenbereichslage der Fall ist, unterliegt der Gehölzbestand allein der Eingriffsregelung.

Es gelten die Regelungen des Vermeidungsgrundsatz nach § 15 Absatz 1 BNatSchG bzw. die Kompensationspflicht nach § 15 Absatz 2 BNatSchG. Damit soll zum einen verhindert werden, dass die Bäume schutzlos sind und zum anderen soll ein Nebeneinander von Zulassungsverfahren nach § 17 BNatSchG sowie der Baumschutzverordnung ausgeschlossen werden.

Ist der Bebauungsplan rechtswirksam geworden, findet nach § 18 Absatz 2 BNatSchG die Eingriffsregelung keine Anwendung mehr und die Bäume unterliegen dann im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

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.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

§ 38 Gewässerrandstreifen

- (1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.
- (2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
- (3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,
2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,
3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.

Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.

- (4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:
 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

- (5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Für den Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" ist die Beschreibung des § 54 Abs. 4 - Bewirtschaftung des Grundwassers - des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) beachtlich:

- (4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, unter den Voraussetzungen des Satzes 1 vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.

1.b.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans

- ein Wohnbaufläche,
- eine Markierung einer Altlast, Altlastenverdachtsfläche / einer geschlossenen Mülldeponie,
- am Rand des Plangebietes ein geschütztes Biotop und
- an der Mellenseestraße eine geschützte Allee

dar. Der aufzustellende Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes des Amtes Am Mellensee in der Fassung vom Mai 2001 stellt bezüglich der damals selbständigen Gemeinde Saalow für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine Landwirtschaftsfläche dar, für die eine Planungsabsicht zur Siedlungsentwicklung als "Gemischte Baufläche" besteht. Das Planungsgebiet liegt demnach in einem großflächig als gemischte Baufläche ausgewiesenen Gebiet, welches bestehende bebaute Bereiche sowie landwirtschaftlich oder als Gärten genutzte Flächen miteinschließt.

Entlang der Mellenseestraße ist die Allee als geschützte Baumallee gemäß § 17 BbgNatSchAG aufgenommen. Die Kleingewässer nördlich sowie nordwestlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls als Bestands-Standgewässer eingetragen.

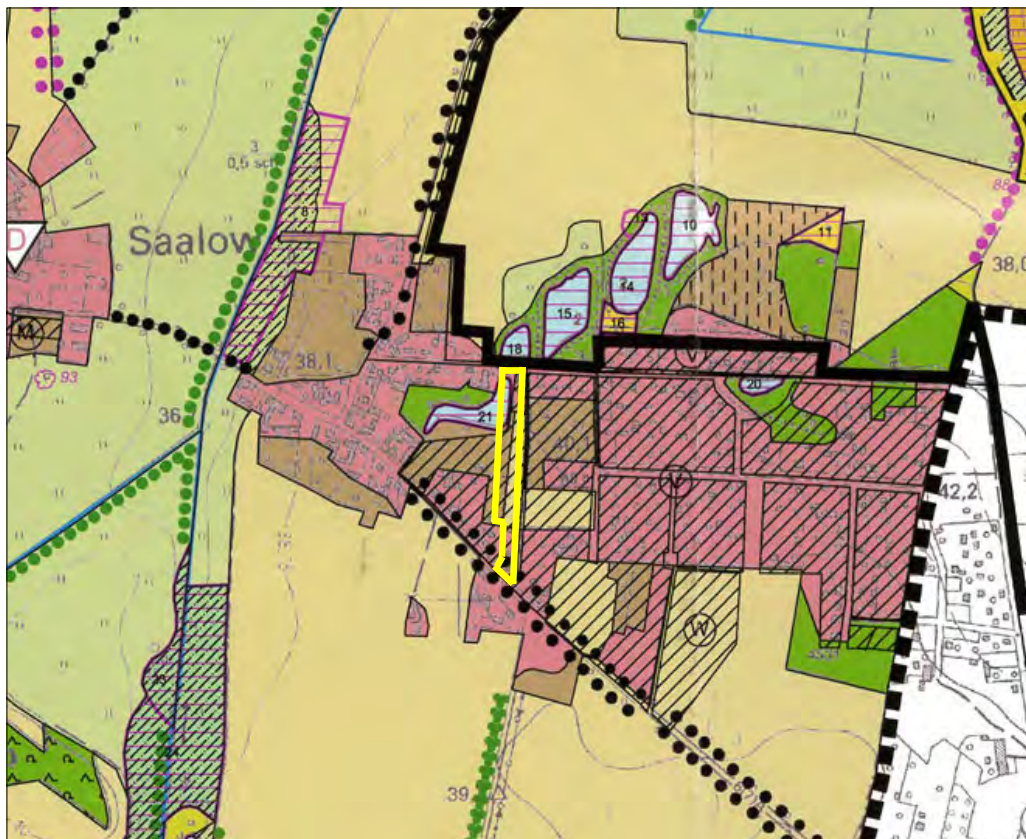


Abb. 28 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Amtes Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20-01 (gelbe Umrandung)

Gemäß § 9 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen. Wenn den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" trägt mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes insofern den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung, als eine bauliche Entwicklung bereits im Landschaftsplan vorgesehen war. Die konkretisierende Festsetzung als reines Wohngebiet lässt sich aus der Ausweisung als gemischte Baufläche entwickeln, da es sich hier nur um einen kleinen Flächenanteil an der gesamten Baufläche in Saalow handelt. Die gewerblichen Anteile der Siedlungsflächen können in den benachbarten Gebieten entwickelt werden.

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 des Ortsteils Saalow.

Auch wenn bei der Erweiterung des Siedlungszusammenhangs Freiraum in Anspruch genommen wird, erfolgt keine Inanspruchnahme und die Zerschneidung des großräumigen Freiraums. Durch die räumliche Bündelung der innerörtlichen Siedlungsentwicklung des Ortsteils Saalow werden bandartige Zerschneidungswirkungen vermieden.

Die von der Hechtseestraße aus, gegebene öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Gewässerrandes des an das Plangebiet angrenzenden Teichs, der unter naturschutzrechtlicher Beachtung für die Erholungsnutzung geeignet sein kann, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" nicht verändert.

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 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" 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 Biototypen

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden-, Klima- und Grundwasserverhältnisse wäre auf den grundwasserbeeinflussten Sandböden im Geltungsbereich Sternmieren-Birken-Eichenwälder sowie Pfeifengras-Birken-Eichenwälder als potentiell natürliche Vegetation möglich.

Biotoptypen im Plangebiet des B-Plans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"

Der Geltungsbereich befinden sich außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten (Landschafts- / Naturschutzgebieten).

Für die Flächen im Geltungsbereich wurde zur Erfassung des derzeitigen Biotoptypenbestandes eine Kartierung im Herbst 2020 durchgeführt (siehe **Kartierung** / 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 November 2020 im Geltungsbereich folgende Biotoptypen erfasst:

Sandtrockenrasen (05121201) – geschützter Biotoptyp gemäß § 30 BNatSchG

Im Zusammenhang mit der Selektiven Biotopkartierung durch das Landesumweltamt wurde innerhalb des Geltungsbereiches bereits im Jahr 2016 ein Trockenrasen-Biotop aufgenommen. Diese Kartierung wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Vor-Ort-Begehungen im Frühjahr 2020 überprüft und bestätigt. Im Rahmen einer erneuten Sichtung im Oktober 2020 wurde das Datenblatt aus dem Jahr 2016 ergänzt.



Abb. 29 Fotodokumentation Bestand Trockenrasenbiotop im Plangebiet

© Ralf Schwarz 26.10.2020

Dem Datenblatt "**Grundbogen – Biotopkartierung im Land Brandenburg**" ist folgende **Beschreibung** zu entnehmen:

- **Im Jahr 2016:** Sandtrockenrasen, dominiert von Rotstraußgras und Rauhblatt-Schwingel. Östlich verläuft ein Sandweg. Einzelne und truppweise Birken Wkl 4-5. Zentraler Streifen kurz gemäht, restliche Fläche brach.

- **Im Jahr 2020:** Sandtrockenrasen ruderalisiert, v.a. Rauhlattschwingel-Dominanz, auch Rot-Straußgras, als verarmte Variante der Grasnelken-Flur zuzuordnen, im Südwestteil Land-Reitgras, westliche Hälfte gemäht, der Teil aufgelassen (nach Luftbild seit 2004) mit Gehölzsukzession (Kiefer, Birke und späte Traubenkirsche), ein Einzelbaum: Birke, schwaches Baumholz.

Unter **Bemerkungen** wird aufgeführt:

- **Im Jahr 2016:** angrenzendes Offenland brach, westlich Land-Reitgras, Glatthafer, PEP Maßnahmenvorschlag 054.
- **Im Jahr 2020:** ggü. 2016 Zunahme Gehölzsukzession und Verbrachung Teilfläche, daher Zunahme ruderaler und halbruderaler Arten sowie Gehölzsukzession, 2016 und 2020 keine Grasnelken gefunden.

Es liegt außerdem ein **Vegetationsbogen** vor, dem die Pflanzenarten mit den jeweiligen Deckungsgraden entnommen werden können (kann auf Nachfrage eingesehen werden).

Die Abgrenzung und Lage des geschützten Sandtrockenrasens im Planungsgebiet ist dem Datenauszug der Kreisverwaltung Teltow-Fläming zu entnehmen und wurde in den Plan „Biototypen / Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet“ übernommen.

Der Sandtrockenrasen umfasst den größten Teil der Freiflächen westlich des unbefestigten Weges und grenzt direkt an diesen Biototyp an. Innerhalb des Sandtrockenrasens kommt nur vereinzelt Gehölzjungwuchs sowie ein Bestandsbaum (Birke) vor. Ein Streifen innerhalb des Sandtrockenrasens wird offensichtlich regelmäßig gemäht.

Sandtrockenrasen sind zwar im Land Brandenburg noch relativ weit verbreitet, unterliegen aber einem starken Rückgang und gelten somit als gefährdet. Der erfasste Trockenrasen Biototyp Nr. "05121201 – Sandtrockenrasen" gilt im Land Brandenburg gemäß §32 BbgNatSchG als gesetzlich geschützter Biototyp und ist im Rahmen der Planung besonders zu beachten.

Dieser Biototyp umfasst eine Fläche von ca. 1.636 m².

Artenarme oder ruderal trockene Brachen mit spontanem Gehölzaufwuchs (0513322)

Vom Westen und Süden her wandern Gehölze (Aufwuchs von z.B. Zitterpappel, spätblühender Traubenkirsche, Birke und Kiefer) sowie Gebüsche (z.B. Brombeere, sowie Ziergebüsche wie Schneebeeren) in den Trockenrasenbestand (siehe oben) ein; es zeigen sich hier zunehmend Tendenzen der Verbuschung. Darüber hinaus weisen ruderal Stauden sowie flächige Bestände aus Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*) auf den ruderalen Charakter der Flächen im Randbereich des Planungsgebietes hin. Diese Flächen werden somit dem Biototyp Nr. 0513322, "artenarme oder ruderal trockene Brachen mit spontanem Gehölzaufwuchs" zugeordnet.

Aufgrund seiner ruderalen Ausprägung wird der **Biotopwert** dieser Flächen als **mittel** bewertet. Bei fortschreitender Sukzession kann die Verbuschung sowie die Ruderalisierung sich in den benachbarten Sandtrockenrasen ausbreiten und den reinen Sandtrockenrasen zurückdrängen.

Dieser Biototyp umfasst eine Fläche von ca. 2-080 m².

Weg unbefestigt (12651)

Durch den Geltungsbereich zieht sich in Nord-Süd-Richtung ein ca. 2,5 bis 3,0 m breiter unbefestigter, jedoch stark verdichteter, Weg (Trampelpfad), der als Verbindungsweg zwischen der Hechseestraße im Norden und der Mellenseestraße im Süden genutzt wird.

Die **Wertigkeit** kann aufgrund der o. g. Beeinträchtigungen als **gering** eingeschätzt werden.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 780 m².

Aufgelassenes Grasland frischer Standorte mit Anteilen von ruderalen Staudenfluren (05132)

Im Randbereich des unbefestigten Weges sowie im Bereich der Aufweitung zwischen den benachbarten Grundstücken im Süden des Geltungsbereiches verläuft ein Streifen aufgelassenes Grasland mit eingestreuten ruderalen Staudenfluren. In einigen Abschnitten wird dieser Streifen von den angrenzenden Nutzern mehr oder weniger häufig gemäht und ist als Scherrasen ausgebildet. Im Bereich der Aufweitung im Süden des Planungsgebietes wird offensichtlich seltener gemäht und es können sich vereinzelt Gehölze (Brombeere, Wildrose) efinden.

Aufgrund der hohen Störungsintensität in Nachbarschaft zum unbefestigten Weg, kann die **Wertigkeit** als **gering** bis maximal mittel (im Süden) eingeschätzt werden.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 1.417 m².

Einzel- (und Reihen-)hausbebauung (12260)

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Wohngrundstück. Die zugehörigen Freiflächen sind im direkten Hofbereich (von Haupt- und Nebengebäuden umgeben) überwiegend versiegelt (Plattenbelag) oder teilversiegelt befestigt (Schotter, Rasengittersteine) oder werden als Gartenflächen genutzt. Neben Zier- und Scherrasenflächen sind Teile auch als Beetflächen (Nutzgarten) gestaltet. Die **Wertigkeit** kann aufgrund der artenarmen Ausprägung für das Grundstück im Geltungsbereich als **gering** eingeschätzt werden.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 1.074 m². Der Anteil von Gebäuden und vollständig versiegelnden Belägen beträgt ca. 300 m², mit Rasengittersteinen sind ca. 100 m² befestigt, als Gartenflächen verbleiben ca. 680 m².

Intensivgrasland (05151)

Südlich des bestehenden Wohngrundstücks befindet sich eine Fläche, die als Intensivgrasland ausgeprägt und durch regelmäßige Mahd bestimmt wird. Hier finden sich größtenteils Süßgräser und nur einzelne, wenige krautige Pflanzenarten. Die **Wertigkeit** kann aufgrund der artenarmen Ausprägung als **gering** eingeschätzt werden.

Dieser Biotoptyp umfasst eine Fläche von ca. 435 m².

Biotoptypen in der Umgebung des B-Plans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"

Straßen (12612)

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von zwei asphaltierten Straßen eingerahmt. Aufgrund der Vollversiegelung und des Verkehrs ist die Wertigkeit sehr gering.

Artenarme oder ruderale trockene Brachen mit spontanem Gehölzaufwuchs (0513322)

Wie im Geltungsbereich selbst setzt sich die ruderale Brache mit spontanem Gehölzaufwuchs im Westen und Südwesten (südlich des Rücksprungs) des Planungsgebietes fort. Aufwuchs von z.B. Zitterpappel, spätblühender Traubenkirsche und Birke sowie Gebüsche wie Brombeere, Himbeere, Holunder und vereinzelt Ziergebüsche sowie flächige Bestände aus Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*) breiten sich innerhalb der ruderalen Brache aus.

Im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden, wertvollen Biotopstrukturen des Kleingewässers ergeben sich jedoch vielfältige und kleinteilige Biotopstrukturen, die einer Vielzahl von wildlebenden Tierarten als Lebensraum dienen können. Aufgrund dieser Lage im Biotopverbund kommt der Fläche trotz der ruderalen Ausprägung eher ein mittlerer bis hoher Biotopwert zu.

Kleingewässer, beschattet (02122)

Nordwestlich des Planungsgebietes sowie auch nördlich angrenzend an die Hechtseestraße befinden sich Kleingewässer, welche durch umgebenden Gehölz- und Altbaumbestand beschattet werden. Die Kleingewässer wurden von der selektiven Biotopkartierung des Umweltamtes erfasst und stellen – wie auch der Sandtrockenrasen im Planungsgebiet – einen geschützten Biototyp gemäß § 30 BNatSchG dar. Die Bedeutung dieses Biototyps wird auch anhand der im Rahmen der faunistischen Untersuchung kartierten wildlebenden, vielfach geschützten Tierarten ersichtlich. Der Biotopwert dieser Flächen ist als sehr hoch zu beurteilen.

Einzel- (und Reihen-)hausbebauung (12260)

Im Südwesten und Osten des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Wohngebiete, die überwiegend durch Einzel- und Reihenhausbauung bestimmt werden. Die zugehörigen Freiflächen sind als Gartenflächen genutzt. Sie sind meist als Zier- und Obstgärten gestaltet und weisen durch kleinteilige, vielfältige Strukturen sowie häufig vorhandenen Baumbestand eine mittlere bis hohe Wertigkeit für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz auf.

2.a.1.3 Gehölze

Die Gemeinde Am Mellensee hat eine eigene Baumschutzsatzung, die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 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. Diese Bäume werden in der folgenden Tabelle zusammengestellt. Alle übrigen Bäume / Gehölze sind gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Am Mellensee untermaßig und somit nicht geschützt.

Standort und Baumnummer (siehe Planzeichnung) sowie Stamm- und Kronendurchmesser wurden dem amtlichen Lageplan entnommen und durch die Baumart (eigene Erhebungen siehe Tabelle) ergänzt.

Vorhandener Gehölzbestand im Plangebiet (Stammumfang einstämmig: > 0,6 m bzw. ab zweistämmig: > 0,4m)

Nr.	Gehölzart		Stammumfang [m]	Kronendurch- messer [m]
55	Pinus sylvestris	Kiefer	1,2	5,0
56	Pinus sylvestris	Kiefer	0,8	6,0
57	Betula pendula	Birke	1,0	5,0
70	Pinus sylvestris	Kiefer	1,1	6,0
71	Prunus serotina	Spätblühende Traubenkirsche	2 x 0,6	5,0
72	Pinus sylvestris	Kiefer	1,0	5,0
73	Pinus sylvestris	Kiefer	0,9	5,0
74	Pinus sylvestris	Kiefer	0,8	4,0
75	Pyrus communis	Birne	1,2	6,0
110	Tilia cordata	Linde	2,0	5,0
118	Tilia cordata	Linde	1,3	6,0
127	Tilia cordata	Linde	1,8	10,0
336	Pinus sylvestris	Kiefer	3 x 0,5	5,0
337	Pinus sylvestris	Kiefer	2 x 0,5	3,0
413	Salix spec.	Weide	1,5	4,0
414	Picea abies	Gem. Fichte	1,1	7,0
434	Tilia cordata	Linde	1,5	6,0

Im Plangebiet befinden sich somit 17 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 9 Nadelbäume und 8 Laubbäume.

In Plan und Tabelle werden jeweils 1 Obstbaum sowie eine Baumweide dargestellt, da ihr Stammumfang den über 60 cm liegt; gemäß Baumschutzsatzung sind diese beiden Bäume jedoch aufgrund der Baumart und ihrer Lage innerhalb der Siedlungsflächen nicht geschützt.

Die 4 Linden stehen im Straßenraum der Mellenseestraße und sind Teil der gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützten Baumallee, die die Mellenseestraße beidseitig säumt.

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. 20-01 "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.

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor. Somit erfolgten eine Bestandsaufnahme und Bewertung an folgenden Terminen:

Uhrzeit	Datum	Wetter
06.30-08.15	12.03.2020	6-8 °C, bedeckt, Schauer, nass, leichter Wind aus W
10.45-12.15	07.04.2020	17-20 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus W-SW
06.00-08.30	16.04.2020	12-15 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus W
09.15-10.30	06.05.2020	15-18 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus W
18.00-20.30	09.05.2020	19 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus NW
05.00-07.30	26.05.2020	10-14 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus SW
13.15-14.30	02.06.2020	20 °C, sonnig mit einzelnen Wolken, trocken, morgens windstill, dann leichter Wind aus W
19.30-21.45	09.06.2020	19-21 °C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W-SW
19.30-21.30	07.07.2020	18-20 °C, sonnig mit Wolken, trocken, leichter Wind aus SW, dann windstil

2.a.1.4.1 Brutvögel

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte nach Südbeck (et al) durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Zum Einsatz kam ein Fernglas der Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W). Aufgenommen wurden Art und Anzahl. Die Reviermittelpunkte bzw. ermittelte Nistplätze der festgestellten Vogelarten wurden punktgenau im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Die Auswertung der Tageskarte wurde nach Abschluss der Untersuchungen so vorgenommen, dass den einzelnen Beobachtungen Reviere zugeordnet wurden.

Dabei wurden 5 Angaben unterschieden:

- Brutvogel (Bv, besetztes Nest mit Eiern oder Jungen; frische Eierschalen; Altvögel tragen Futter oder Kotballen; u.a.)
- Brutverdacht (V, Nestbau, Angst- und Warnverhalten, Balz, Territorialverhalten, Beobachtung eines Paares im typischen Nisthabitat zur Brutzeit u.a.)
- Nahrungsgast (NG, Vogelart wurde nur zur Nahrungsaufnahme beobachtet)
- Singwarte (S, Vogelart sitzt singend auf erhöhter Position)
- Durchflug (D, Vogelart überfliegt das Gelände in eine bestimmte Richtung)

Des Weiteren erfolgte eine Unterteilung der Vögel in Arten mit dauerhaften bzw. jährlich wechselnden Niststätten.

Dauerhafte Niststätten:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSch G	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Blaumeise (Bv)	Parus caeruleus	H	2a	3	-	M03-A08	-	-	-	+	PG/ U
Hausrotschwanz (Bv, V)	Phoenicurus phoenicurus	N	2a	3	-	M03-A-09	-	-	-	+	U
Hausperling (Bv)	Passer domesticus	H, F	2a	3	-	E03-A09	V	-	-	+	U
Kohlmeise (Bv, V)	Parus major	H	2a	3	-	M03-A08	-	-	-	+	U
Star (Bv, Ng)	Sturnus vulgaris	H	1	3	X	E02-A08	3	-	-	+	PG/ U

Die o. g. Vögel sind dafür bekannt, dass sie überwiegend ihre Niststätte dauerhaft, d. h. über Jahre hinweg, nutzen. Dennoch kann auch hier ein Wechsel erfolgen.

Jährlich wechselnde Niststätten:

Vogelart	Lateini- scher Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSch G	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus me- rula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	+	U
Blässhuhn (Bv)	Fulica atra	B, NF	1	1	x	A04- E07	-	-	-	+	U
Buchfink (Bv)	Fringilla co- elebs	F	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	U
Elster (Bv)	Pica pica	F	2a	3	-	A01- M09	-	-	-	+	U
Fitislaubsänger (S)	Phyl- loscopus trochilus	B	1	1		A04- E08	-	-	-	+	U
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	+	U
Klappergras- mücke (V)	Sylvia cur- ruca	F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	+	U
Mäusebussard (Df)	Buteo bu- teo	F	2	3, W2	-	E02- M08	-	-	-	+	PG/ U
Mönchsgas- mücke (Bv)	Sylvia atri- capilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	U
Nebelkrähe (Bv)	Corvus cor- one cornix	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	+	U
Ringeltaube (Bv, Ng)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02- E11	-	-	-	+	PG/ U
Stockente (Ng)	Anas platyrhyn- chos	B, F, NF	1	1	x	E03- M08	-	-	-	+	U
Zilp Zalp (Bv)	Phyllosco- pus colly- bita	B	1	1		A04- M08	-	-	-	+	U

Legende

RLD: Rote Liste Deutschland (2016)
RLBB: Rote Liste Brandenburg (2008)
BArtSchV: + = in der Bundes-Artenschutzverordnung als streng geschützte Art aufgelistet
EU-VSchRL: + = im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgelistet
Status: BV = Brutvogel, V = Brutverdacht, Ng = Nahrungsgast, W = Wintergast / Überwinterer,
DZ = Durchzügler / Rastvogel, Df = Durchflug

Rote Liste: 1 = Vom Aussterben bedroht
2 = Stark gefährdet
3 = Gefährdet,
R = Art mit geographischer Restriktion
V = Vorwarnliste
u = unregelmäßig brütende Arten

Fundort (FO): PG: Plangebiet
U: Umgebung

Neststandort

B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

Als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt

- 1 Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz
- 2 i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern), Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 2a System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 3 i.d.R. Brutkolonie, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 4 Nest und Brutrevier
- 5 Balzplatz
- § zusätzlich Horstschutz nach § 19 BbgNatSchAG

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 mit der Aufgabe des Reviers
- 4 fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers
- Wx nach x Jahren (gilt nur für ungenutzte Wechselhorste in besetzten Revieren)

Fortpflanzungsperiode

A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20., 21.-30/31. eines Monats)

Vorkommen in B

Ag = Ausnahmegast, Bg = Brutgast, Dz = Durchzügler, uB = unregelmäßiger Brutvogel, Wg = Wintergast

Avifauna im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 3 Vogelarten festgestellt, von denen 1 Art Brutvogel war, was sich wie folgt darstellt:

Blaumeise

Die Blaumeise wurde 1 x als Brutvogel in einem Nistkasten am Westrand des Grundstücks im Nordteil des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit unmittelbar angrenzender Umgebung und lag somit vollständig im Plangebiet.

Ringeltaube

Die Ringeltaube war 1 x Nahrungsgast im Zentrum des Plangebiets. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Star (RL BRD 3)

Der Star war 3 x Nahrungsgast im Zentrum des Plangebiets. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Bewertung Avifauna im Plangebiet

Von den im Plangebiet kartierten Vogelarten, steht nur der Star (RL D 3) in der Roten Liste der BRD. Die anderen beiden im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten werden nicht in der Roten Liste der BRD oder des Landes Brandenburg aufgeführt.

Als Brutvogel wurde nur die Blaumeise 1 x im Plangebiet festgestellt. Ringeltaube und Star waren nur Nahrungsgäste.

Alle o. g. vorgefundenen Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen des Siedlungsbereichs und werden allgemein als 'verbreitet' bezeichnet bzw. sind für diese Region als ortstypisch anzusehen. Sie sind dafür bekannt, dass sie Störungen tolerieren und sich auf derartig belastete Biotope angepasst haben.

Nach BfN 2017 gelten als Indikatorarten für den intakten Lebensraum „Siedlungsbereich“ (da dementsprechende Vorprägung) die Vogelarten Dohle, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Wendehals.

Im Plangebiet wurde keine der Indikatorarten festgestellt bzw. nur eine Rote Liste Art als Nahrungsgast kartiert.

Bezogen auf diese 10 Indikatorarten für intakte Lebensräume im Siedlungsbereich sind demnach nur 0 % vorhanden, so dass das Plangebiet als avifaunistisch stark verarmt (Wertstufe I) eingeschätzt werden kann (Flächen die von einer sehr geringen Arten- und Individuenanzahl besiedelt werden. Vorkommen betreffen ausschließlich Ubiquisten. Vorkommen stenöker, seltener oder gefährdeter Arten fehlen).

Das Plangebiet hat demnach keine bzw. nur eine geringe Bedeutung für die örtliche Brutvogelfauna.

Avifauna in der Umgebung des Plangebiets

Amsel

Die Amsel wurde 1 x als Brutvogel südwestlich des Plangebiets in einer Hecke kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Umgebung sowie die westlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Blässhuhn

Das Blässhuhn wurde 1 x als Brutvogel im Kleingewässer westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste das gesamte Kleingewässer. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren gibt es jeweils einen Brutplatz in den beiden Kleingewässern nördlich des Plangebiets. Brutplätze und Reviere lagen auch hier außerhalb des Plangebiets.

Blaumeise

Die Blaumeise wurde 1 x als Brutvogel in einem Alleebaum an der Mellenseestraße (L79) südlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit unmittelbar angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren wurde die Blaumeise 1 x als Brutvogel in einem Baum am Kleingewässer westlich außerhalb des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Buchfink

Der Buchfink wurde 1 x als Brutvogel in der Gehölzstruktur westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Elster

Die Elster wurde 1 x als Brutvogel in der Gehölzstruktur westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Fitis

Der Fitis wurde 1 x singend in der Gehölzstruktur westlich des Plangebiets kartiert. Ein Brutplatz oder Revier wurde nicht festgestellt. Im Plangebiet gab es keinen Nachweis.

Grünfink

Der Grünfink wurde 1 x als Brutvogel an der Ostgrenze in einer Hecke außerhalb des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Hecke und die östlich angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren wurde der Grünfink mit Brutverdacht in einer Fichtenbaumreihe an der Ostgrenze außerhalb des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste die Fichtenbaumreihe mit östlich angrenzender Umgebung. Der vermutliche Brutplatz und das Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Hausrotschwanz

Der Hausrotschwanz wurde 1 x als Brutvogel in einem Schuppen westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren wurde der Hausrotschwanz mit Brutverdacht an einem Nebengebäude südöstlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste die östlich angrenzende Umgebung. Der vermutliche Brutplatz und das Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Haussperling (RL BRD V)

Der Haussperling wurde 1 x als Brutvogel an einem Gebäude westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren wurde der Haussperling wurde 1 x als Brutvogel an einem Wohnhaus südöstlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste die östlich angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Klappergrasmücke

Die Klappergrasmücke wurde 1 x als Brutvogel östlich des Plangebiets in einer Gehölzstruktur kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Umgebung sowie die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Kohlmeise

Die Kohlmeise wurde 1 x als Brutvogel in einem Alleebaum an der Mellenseestraße (L79) südlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit unmittelbar angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren wurde die Kohlmeise jeweils 1 x als Brutvogel in einem Nistkasten östlich sowie in einem Baum östlich des Plangebiets kartiert. Die Reviere umfassten den Brutplatz mit östlich angrenzender Umgebung und lagen somit außerhalb des Plangebiets.

Weiterhin wurde die Kohlmeise mit Brutverdacht in einem Baum östlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste die östlich angrenzende Umgebung. Der vermutliche Brutplatz und das Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Mönchsgrasmücke

Die Mönchsgrasmücke wurde 1 x als Brutvogel in der Gehölzstruktur westlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren war die Mönchsgrasmücke 1 x als Brutvogel östlich des Plangebiets in einer Gehölzstruktur. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Umgebung sowie die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen auch hier außerhalb des Plangebiets.

Nebelkrähe

Die Nebelkrähe wurde 1 x als Brutvogel in der Gehölzstruktur am Kleingewässer nördlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit nördlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Ringeltaube

Die Ringeltaube wurde 1 x als Brutvogel in einem Alleebaum an der Mellenseestraße (L79) südlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit südlich angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Star (RL D 3)

Der Star wurde 1 x als Brutvogel in einem Alleebaum an der Mellenseestraße (L79) südlich des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit unmittelbar angrenzender Umgebung und lag somit außerhalb des Plangebiets.

Stockente

Die Stockente wurde mit 2 Exemplaren als Nahrungsgast im Kleingewässer westlich des Plangebiets kartiert. Ein Brutplatz wurde nicht gefunden.

Zilp Zalp

Der Zilp Zalp wurde 2 x als Brutvogel in Gehölzstrukturen am Kleingewässer westlich des Plangebiets kartiert. Die Reviere umfassten den jeweiligen Brutplatz mit westlich angrenzender Umgebung und lagen somit außerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren war der Zilp Zalp 1 x als Brutvogel östlich des Plangebiets in einer Gehölzstruktur. Das Revier umfasste den Brutplatz mit Umgebung sowie die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung. Brutplatz und Revier lagen auch hier außerhalb des Plangebiets.

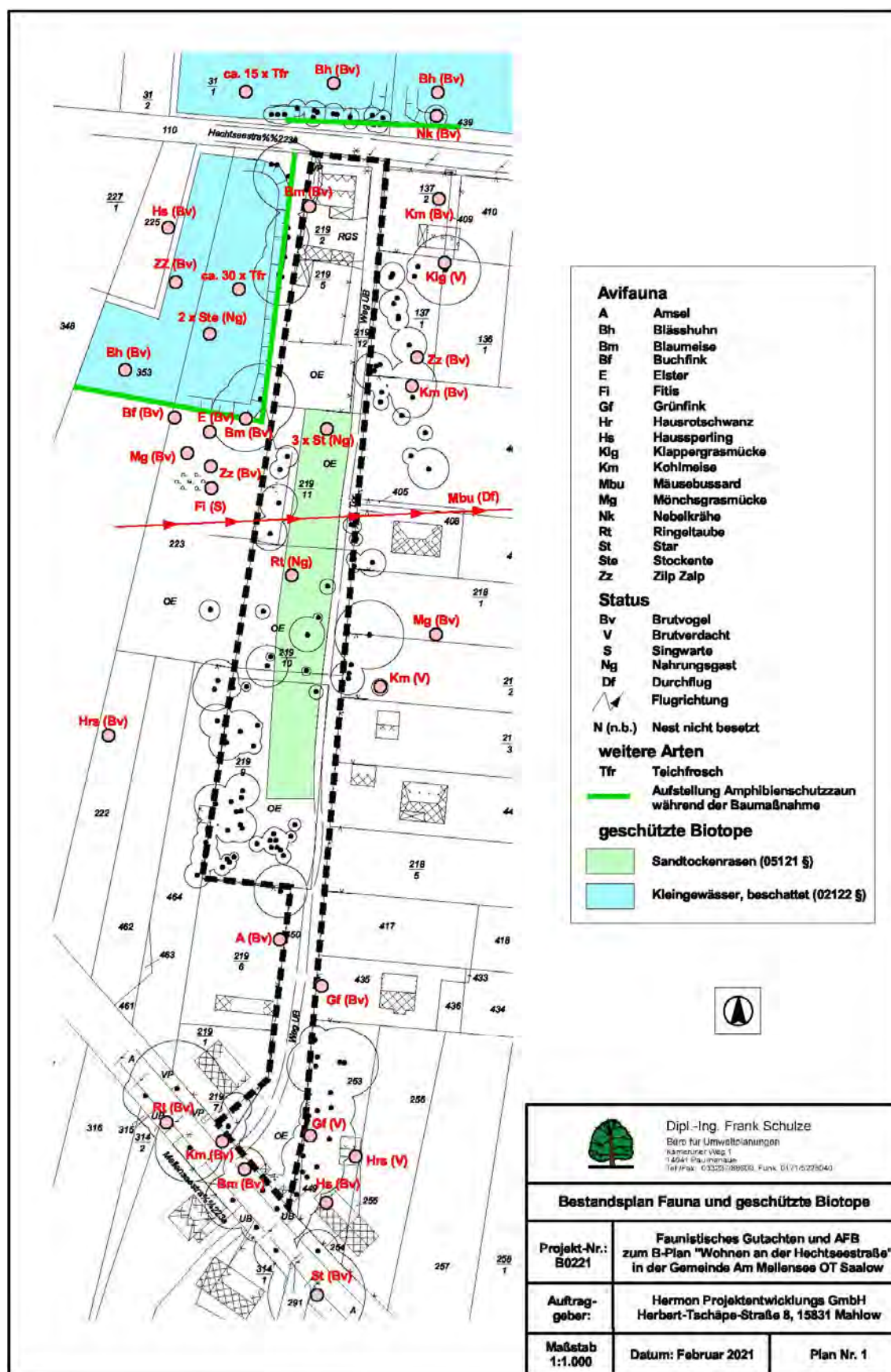


Abb. 30 Bestandsplan Fauna und geschützte Biotope im Plangebiet des B-Plans 20-01
© Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, Februar 2021

Bewertung Avifauna in der Umgebung des Plangebiets

Von den außerhalb des Plangebiets kartierten Vogelarten stehen Haussperling (RL BRD V) und Star (RL BRD 3) in der Roten Liste der BRD.

Die anderen außerhalb des Plangebiets vorgefundenen Vogelarten werden nicht in der Roten Liste der BRD oder des Landes Brandenburg aufgeführt.

Alle o. g. vorgefundenen Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen und Gehölzstrukturen des Siedlungsbereiches sowie auch des Offenlandes und werden allgemein als 'verbreitet' bezeichnet bzw. sind für diese Region als ortstypisch anzusehen. Als Bereiche mit der höchsten Anzahl an Brutvögeln können die Gehölzstrukturen um das Kleingewässer westlich und der Siedlungsbereich östlich des Plangebiets angegeben werden. Auch im Bereich der Allee an der Mellenseestraße (L79) finden sich vor allem höhlenbrütende Singvogelarten in der hier befindlichen Baumhöhlen. Des Weiteren stellen die Kleingewässer nördlich des Plangebiets einen Lebensraum dar.

Alle hier befindlichen und aufgeführten Nistplätze und Reviere liegen jedoch außerhalb des Plangebiets.

Bezogen auf die 10 Indikatorarten für intakte Lebensräume im Siedlungsbereich sind demnach nur 20 % vorhanden (Haussperling u. Hausrotschwanz), so dass die unmittelbar angrenzende Umgebung als avifaunistisch geringwertig (Wertstufe II) eingeschätzt werden kann (Flächen mit Vorkommen meist euryöker Arten in geringer bis mittlerer Anzahl und nur wenige Indikatorarten. Stenöke (Arten mit geringem Toleranzbereich), seltene oder gefährdete Arten fehlen bzw. sind nur in geringer Anzahl vorhanden).

Die an das Plangebiet angrenzende Umgebung hat demnach nur eine geringe Bedeutung für die örtliche Brutvogelfauna von Saalow.

2.a.1.4.2 Rast- und Zugvögel

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

2.a.1.4.3 Säugetiere

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Siedlungsbereich sowie Altbäume mit Baumhöhlen können für Fledermäuse (streng geschützt) ein Quartier bieten.

Die vorhandenen Bungalows mit Nebengebäuden im Plangebiet besitzen aufgrund ihres größtenteils noch guten Bauzustandes keine Qualitäten in Bezug auf Quartiere (keine Schlupflöcher, Höhlen und Spalten). Eine Befragung der Nutzer ergab hier ebenfalls keine Hinweise auf Fledermausquartiere.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind, bis auf wenige Ausnahmen, größtenteils noch jungen Alters, so dass hier ein Fledermausquartier gar nicht möglich wäre, da Baumhöhlen oder Baumspalten fehlen. Die vorhandenen einzelnen älteren Bäume wurden auf Schlupflöcher, Höhlen und Spalten untersucht. Hier wurde festgestellt, dass die vorhandenen Baumhöhlen und Nistkästen durch höhlenbrütende Vogelarten besetzt waren, so dass keine Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet vorhanden waren.

Säugetiere

Das Plangebiet wurde auf Säugetiere untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine Säugetiere im Plangebiet festgestellt werden konnten. Relevante Säugetiere, wie z. B. Wolf, Feldhamster, Biber, Fischotter, Baummarder und Eichhörnchen sind aufgrund der vorgefundenen Natur- und Biotopausstattung bzw. der Lage im Siedlungsbereich nicht zu erwarten, so dass an Kartierungstagen keine dieser Säugetiere vorgefunden wurde.

Fischotter und Biber

Die Kleingewässer westlich und nördlich stellen einen Lebensraum von Fischotter und Biber dar. Während der Kartierungen wurden im Plangebiet und angrenzender Umgebung Biber und Fischotter nicht beobachtet. Es wurden auch keine Baue der beiden Arten gefunden.

Aufgrund der anthropogenen Strukturen und der ganzjährigen Nutzung der angrenzenden Wohngrundstücke ist mit dem Vorkommen von Fischotter und Biber im Plangebiet auch nicht zu rechnen.

Wolf

Der Wolf befindet sich aufgrund starker Schutzmaßnahmen im Land Brandenburg nach wie vor auf dem Vormarsch. Im Plangebiet mit angrenzender Umgebung ist er jedoch nicht zu erwarten, da es sich um eine Fläche im Siedlungsbereich handelt, die keinen prädestinierten Lebensraum für den Wolf darstellen.

Feldhamster

Aufgrund der Ausprägung und Nutzungsart stellt das Plangebiets mit angrenzender Umgebung keinen geeigneten Lebensraum für die Art dar.

Eichhörnchen

Eichhörnchen wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht beobachtet. Ein Kobel wurde ebenfalls nicht gefunden. Das Plangebiet stellt mit seinem punktuell vorhandenen jungen Gehölzbestand, der teilweise aus Kiefern besteht, auch keinen geeigneten Lebensraum für die Art dar. Da das Eichhörnchen ein Bewohner der Park- und Waldflächen ist, hat das Plangebiet demnach für die Art auch keine Bedeutung als Lebensraum.

2.a.1.4.4 Fledermäuse

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Siedlungsbereich sowie Altbäume mit Baumhöhlen können für Fledermäuse (streng geschützt) ein Quartier bieten.

Die vorhandenen Gebäude im Nordteil des Plangebiets (Wohnhaus mit Nebengebäuden) besitzen aufgrund ihres guten Bauzustandes keine Qualitäten in Bezug auf Quartiere (keine Schlupflöcher, Höhlen und Spalten) und können als „dicht“ bezeichnet. Eine Befragung des Eigentümers ergab hier ebenfalls keine Hinweise auf Fledermausquartiere.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind noch jungen Alters, so dass hier kein Fledermausquartier gefunden wurde, da Baumhöhlen oder Baumspalten fehlen.

Im Bereich der Allee an der Mellenseestraße (L70) unmittelbar südlich des Plangebiets finden sich Baumhöhlen, die jedoch durch höhlenbrütende Vogelarten besetzt waren (hier Blaumeise, Kohlmeise, Star) und somit durch Fledermäuse als Sommerquartier nicht nutzbar waren, so dass hier keine Fledermäuse und deren Quartiere vorhanden waren.

2.a.1.4.5 Amphibien / Reptilien

Während der Bestandsaufnahmen wurde auch zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im B-Plangebiet zumindest mit der Erdkröte (*Bufo bufo*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*, FFH Anhang 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) gerechnet werden kann.

Des Weiteren sind Grünfrösche (*Rana lessonae* bzw. *esculenta*, RL3 Bbg, Anhang IV FFH-Richtlinie), Ringelnatter (*Natrix natrix*, BArtSchV Anhang 1, streng und besonders geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3), zumindest potentiell mögliche Arten innerhalb des Plangebiets.

Dementsprechend wurde das gesamte Plangebiet mehrmals bei sonnigen Temperaturen (>15°C) zu verschiedenen Tageszeiten in ca. 3 m breiten aneinandergrenzenden Streifen begangen bzw. abgesucht, mit dem Ergebnis, dass keine Zauneidechsen bzw. andere Amphibien oder Reptilien im Plangebiet vorgefunden wurden. Eine Befragung von Anwohner ergab ebenfalls keine Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen oder andere Arten.

Im Kleingewässer westlich des Plangebiets wurden jedoch ca. 30 Teichfrösche und in den Kleingewässern nördlich wurden ca. 15 Teichfrösche kartiert. Weitere Amphibien oder Reptilien wurden in der angrenzenden Umgebung des Plangebiets nicht festgestellt.

2.a.1.4.6 Insekten

Xylobionte Käferarten

Innerhalb des Plangebiets wurden die Laufkäferarten Schwarzglänzender Schnellläufer (*Harpalus latus*) und Putzkäfer (*Platynus dorsalis*), festgestellt. Diese Arten sind nicht geschützt.

Als weitere Käfer fanden sich Marienkäfer (Coccinellidae), Gartenlaubkäfer (*Phyllopertha horticola*), Gemeiner Mistkäfer (*Geotrupes stercorarius*), Feuerwanze (*Pyrrhocoris apterus*), Grünrüssler (*Phyllobius*), Himmelblauer Blattkäfer (*Chrysolina coerulans*), Malachitenkäfer (*Malachius aeneus*) und Soldatenkäfer (*Cantharis fusca*).

Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

Des Weiteren wurden die im Plangebiet vorhandenen Bäume bzw. die beiden Alleebäume im Zufahrtsbereich zur Mellenseestraße (L79) zielgerichtet auf Hirschkäfer (*Lucanus cervus*, FFH Anhang 2, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Juchtenkäfer bzw. Eremit (*Osmoderma eremita*, FFH Anhang 2 und 4 prioritäre Art, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) und Großer Eichenbock bzw. Heldbock (*Cerambyx cerdo*, FFH Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 1), untersucht. Die Bäume und hier besonders die Stammfüße wurden auf ausrieselndes Holzmehl, Kotballen der Larven und Ausschlupflöcher der Imagines untersucht. Des Weiteren wurden Baumstellen mit Saftfluss auf das Vorhandensein der o. g. Käfer begutachtet bzw. es wurde versucht über Lockstoffe (Aprikosenmarmelade), die in ca. 2 m Höhe an den jeweiligen Baumstamm geschmiert wurde, die Käfer anzulocken. Es konnte jedoch keine der drei o. g. Arten festgestellt werden.

Ameisen

Ameisen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Heuschrecken

Während der Kartierungen wurden auch die vorhandenen Heuschrecken im Plangebiet kartiert. In den aufgelassenen Strukturen wurden der Gemeine Grashüpfer (*Chortippus buttulus*) und das Grüne Heupferd (*Tettigonia viridissima*), festgestellt, die nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt sind.

Schmetterlinge

Als Schmetterlinge wurden Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Distelfalter (*Cynthia cardui*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*), Landkärtchen (*Araschnia levana*), Admiral (*Vanessa atalanta*), Tagpfauenauge (*Inachis io*), und Damenbrett (*Melanargia galathea*) vorgefunden. Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

Spinnen

Als Spinnen fanden sich Weberknecht (*Opilio parietinus*), Sechsaugenspinne (*Segestria senoculata*), Gemeine Kreuzspinne (*Araneus diadematus*) sowie Springspinne (*Salticus spec.*). Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

Hautflügler

Das Plangebiet wurde an den Kartierungstagen von Wespen (*Paravespula germanica*), Hornissen (*Vespa crabro*) und Hummeln (wahrscheinlich Gartenhummel, *Bombus hortorum*) frequentiert. Gartenhummel (wie alle Hummelarten) und Hornisse sind nach BNatSchG, Anhang B, geschützt.

Es wurde hier nach Bäumen mit Baumhöhlen und nach Löchern im Erdboden (Hummeln, Erdwespen) gesucht mit dem Ergebnis, dass keine Nester gefunden wurden.

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 liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Saalow der Gemeinde Am Mellensee, bildet aber eine zusammenhängende, bisher unbebaute Zone, die im Westen durch weitere Brachflächen sowie im Nordwesten durch ein Kleingewässer begrenzt wird. Bei einer Inanspruchnahme der Fläche des Planungsgebietes als Baugebiet handelt es sich demnach 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. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" 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	0,74 ha	0,74 ha
1. Siedlungsraum	0,14 ha	+ 0,6 ha
Bruttobauflächen	0,14 ha	+ 0,53 ha
Wohnbauflächen	0,14 ha	+ 0,53 ha
Gemischte Bauflächen	0,0 ha	0,0 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	0,07 ha
Grünflächen	0,0 ha	0,07 ha
2. Freiraum	0,6 ha	- 0,6 ha
Außenbereich		

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" wird folgende, auf der Grundlage der Städtebauliche Variante 2 weiterentwickelte, künftige Flächennutzung festgesetzt, die

Baugebietsflächen: reines Wohngebiet	4.188,3 m²	56,44 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich / Rad- und Fußweg	2.391,9 m²	32,23 %
Versorgungsfläche / Elektrizität und Löschwasserversorgung	91,5 m²	1,23 %
private Grünflächen	749,6 m²	10,1 %
Summe der einzelnen Flächen	gerundet 7.421,3 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 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"				Berechnung der zulässigen Grundflächen							
Entwurf 12.08.2022 Städtebauliches Konzept											
Baugebietsflächen reines Wohngebiet				4.188,3 m²			zulässige Grundfläche		Überschreitung zul. gesamte		
							festgesetzte GRZ		50% Versiegelung		
Grundstück		Reines Wohngebiet WR									
1	1.350,1 m²	Baugebietsfläche	1.350,1 m²	0,25	337,52 m²	168,76 m²	506,28 m²				
2	572,0 m²	Baugebietsfläche	572,0 m²	0,25	142,99 m²	71,49 m²	214,48 m²				
3	564,6 m²	Baugebietsfläche	564,6 m²	0,25	141,16 m²	70,58 m²	211,73 m²				
4	570,6 m²	Baugebietsfläche	570,6 m²	0,25	142,65 m²	71,32 m²	213,97 m²				
5	569,5 m²	Baugebietsfläche	569,5 m²	0,25	142,36 m²	71,18 m²	213,54 m²				
6	561,6 m²	Baugebietsfläche	561,6 m²	0,25	140,41 m²	70,20 m²	210,61 m²				
		Summe WR	4.188,3 m²	709,56 m²		354,78 m²	1.570,62 m²				
Private Verkehrsflächen				2.391,9 m²			Private Verkehrsflächen		2.391,93 m²		
Verkehrsberuhigter Bereich		2.104,1 m²		abzgl. Mulde Grundstück		1	-20 m²				
Rad- und Fußweg		287,8 m²		abzgl. Mulde Grundstück		1	-47 m²				
Summe Verkehrsflächen		2.391,9 m²		abzgl. Mulde Grundstück		2	-43 m²				
				abzgl. Mulde Grundstück		3	-39 m²				
				abzgl. Mulde Grundstück		4	-36 m²				
				abzgl. Mulde Grundstück		5	-34 m²				
				abzgl. Mulde Grundstück		6	-29 m²				
				abzgl. Verkehrsgrün Wendeanlage West		-275 m²					
				abzgl. Verkehrsgrün Wendeanlage Ost		-27 m²					
				abzgl. 1/2-Bankettbreite Rad+Fußweg		-40,9 m²					
				Versiegelung Verkehrsflächen		1.801,0 m²					
						aufgerundet		1.810 m²			
						Gesamtversiegelung		3.381 m²			
						abgerundet		3.380 m²			
Räumlicher Geltungsbereich				7.421,3 m²							

2.a.3 Schutzgut Boden

Den geologischen Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) ²⁶ ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" Folgendes zu entnehmen:

- **Geologische Karte 1:25.000**
Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicher genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / Oder Vorschüttphase) Sand überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z. T. schwach schluffig
- **Bodenübersichtskarte BÜK 300**
vorherrschend podsolige Braunerden und gering verbreitet Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand; selten lessivierte ²⁷ Braunerden, z.T. podsolig aus Lehmsand über Schmelzwassersand
- **Karte der Mittelmaßstäbigen Landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK)**
> > > http://www.geo.brandenburg.de/ows/htdocs/29042020_MMK.pdf
Sickerwasserbestimmte Tieflehme und Sande
- **Landwirtschaftliches Ertragspotenzial**
Bodenzahl vorherrschend < 30
- die **Wasserbindung des Bodens** ist sehr gering; die **Wasserdurchlässigkeit** ist
im wassergesättigten Boden (1m): sehr hoch (< 300 cm/d)
im wassergesättigten Boden (2m): sehr hoch (< 300 cm/d)

Diese geologischen Aussagen lassen die Einschätzung zu, dass die Böden des Plangebietes eine Versickerungsfähigkeit für das anfallende Niederschlagswasser aufweisen.

- **Bodenerosionsgefährdung Wasser:** kein Abtrag
- **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.

Die **Geländehöhen** bewegen sich **zwischen 39,05 m DHHN2016** (im Norden des Plangebiets) **und 39,8 DHHN2016 m** (in der südlichen Hälfte des Plangebiets). In der Mitte des Planungsgebietes fällt das Gelände geringfügig auf 38,2 m DHHN2016 ab. 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

²⁶ Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

²⁷ Lessivierung ist ein bodenbildender Prozess. Sie ist in der Bodenkunde auch unter den Begriffen Tondurchschlämmung oder Tonverlagerung bekannt. Es handelt sich dabei um die Verlagerung von feinsten Tonmineralteilchen (< 0,002 mm) in tiefere Bodenhorizonte.

Nährstoffe, die eine ökologische Bedeutung durch zeitverzögerte Abgabe an Fauna, Flora und Umwelt besitzt, geht verloren.

Bewertung:

Vorbelastungen und anthropogene Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Versiegelungen / Befestigungen von Oberflächen beschränken sich im Planungsgebiet nur auf die bestehende Wohnnutzung in nördlichen Teil sowie auf den verdichteten Trampelpfad. Vollversiegelte Flächen umfassen im Bestand ca. 300 m² (inkl. Gebäudefläche), Teilversiegelung / Verdichtung umfasst ca. 900 m² (wobei die als Trampelpfad ausgeprägte Fläche hinzuge-rechnet wurde, teilweise jedoch seitlich der Fahrspuren widerstandsfähige Vegetation mit wechselnder Deckung vorhanden ist.) Zusammenfassend ist festzustellen, dass Vorbelastungen im Bestand nur in verhältnismäßig geringem Umfang vorhanden sind.

2.a.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, somit auch keine durch den Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte" zu unterhaltende Gewässer 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 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" liegt in keinem Wasserschutzgebiet, auch nicht in der Nähe einer Trinkwasserschutzzone.

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

Bewertung:

Aufgrund der geologischen Bedingungen im Plangebiet sowie des verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrades im Bestand, kommt dem Geltungsbereich eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch die nahezu vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu.

2.a.5 Schutzgut Klima / Luft

Großräumig betrachtet liegt die Gemarkung Saalow 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 Landschaftsplan²⁸ bei ca. 518 mm pro Jahr.

Bewertung:

Das Planungsgebiet weist derzeit einen geringen Versiegelungsgrad (s.o.) auf. Die zusammenhängenden Brachflächen wirken klimatisch ausgleichend und tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Das Klima im Planungsgebiet weist somit nur geringe Veränderungen zum unbelasteten Außenraum auf.

Dies wird durch die Freiflächen im Norden und Westen angrenzend sowie durch die sich im Osten anschließenden Wohngebiete mit geringer baulicher Dichte, verhältnismäßig großen Gärten und vorhandenem Altbaumbestand unterstützt.

2.a.6 Landschaft und biologische Vielfalt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" stellt sich zum größten Teil als Brachfläche dar. Diese ist teilweise als Sandtrockenrasen mit nur sehr geringem Gehölzaufwuchs ausgebildet, im Westen und Süden werden diese gehölzfreien Flächen immer stärker durch Gehölzaufwuchs gegliedert, der sich spontan entwickelt. Von den öffentlichen Straßen im Norden und Süden des Geltungsbereiches sind die Flächen nur in geringem Maße einsehbar, da im Norden neben dem bestehenden Wohngrundstück nur ein schmaler Weg parallel zum östlich außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Wohngrundstück in die Tiefe des Geltungsbereiches hineinführt. Ähnlich verhält es sich im Süden, wo von der Mellenseestraße aus zwischen den benachbarten Grundstücken ebenfalls nur eine schmale Grünzone beidseitig des Trampelpfades den Blick in den „Innenbereich“ des Planungsgebietes zulässt. Somit ist die Fläche derzeit vor allem vom Trampelpfad aus erlebbar, der sich durch das gesamte Planungsgebiet hindurchzieht. Bei dem Trampelpfad handelt es sich jedoch nicht um eine öffentliche Wegeverbindung.

Bewertung:

In Ergänzung zu den im Norden und Nordwesten vorhandenen Kleingewässern sowie den westlich angrenzenden Ruderalflächen mit prägendem Gehölzbestand stellen sich die Flächen im Geltungsbereich als eine Fortsetzung der landschaftlich geprägten Biotopstrukturen innerhalb der angrenzenden Siedlungsflächen dar. Die trockenen, teilweise gehölzfreien Bereiche bieten zusammen mit den Gehölzgruppen wertvolle Biotopstrukturen, die die Biologische Vielfalt in diesem Siedlungsbereich erhöhen.

²⁸ Landschaftsplan Amt Am Mellensee siehe oben

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

Der Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" setzt Wohnbau und Straßenverkehrsflächen für deren Erschließung fest. Somit begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)²⁹ und ³⁰ oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht ³¹.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. Folgendes Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete befindet sich in der näheren Umgebung:

- in einer östlichen Entfernung von ca. 744 m bzw. 838 m das FFH-Gebiet "Horstfelder und Hechtsee" (Natura 2000 Nr. DE 3846-302).

Aus der kürzesten Entfernung zum Plangebiet sind **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** abzuleiten.

²⁹ 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

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

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

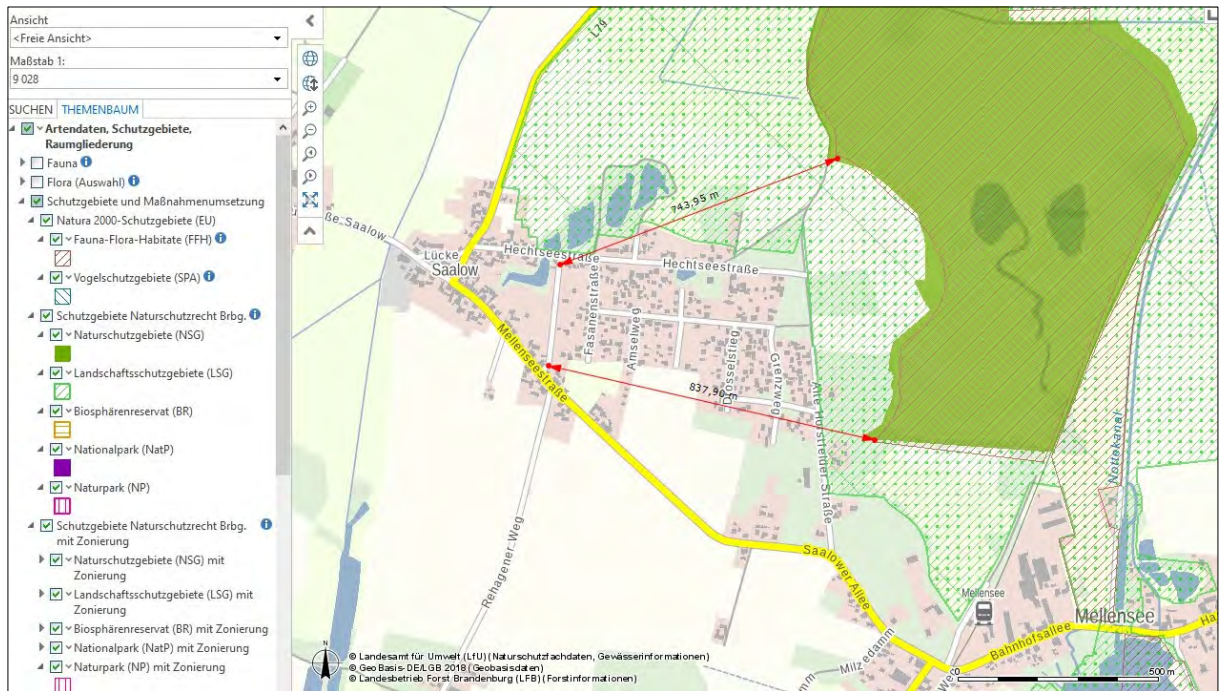


Abb. 31 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 04.12.2019

Auch bestehen durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Jedoch befinden sich in der weiteren Umgebung zum Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans folgende Schutzgebiete:

- in einer östlichen Entfernung von ca. 710 m das NSG "Horstfelder- und Hechtsee" (Gebiets-ID 3746-503) und
- in einer nördlichen Entfernung von ca. 15 m und einer östlichen Entfernung von ca. 610 m das LSG "Notte-Niederung" (Gebiets-ID 3746-602).

Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Ein großer Teil der Freiflächen im Planungsgebiet sind als Sandtrockenrasen ausgebildet. Dieser Biotoptyp ist gemäß §30 BNatSchG in Brandenburg als geschützter Biotoptyp zu behandeln. Aussagen zur Kartierung, Ausprägung und Lage des geschützten Sandtrockenrasens sind Kapitel 2.a.1.1 Biotoptypen sowie dem Plan "Freiflächen Bestand - Biotoptypen im Geltungsbereich" zu entnehmen.

Alleenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) verweist auf den zu beachtenden Alleenschutz nach § 17 BbgNatSchAG. Dieser ist bei der Erschließung an der Mellenseestraße zu beachten.

2.a.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärmimmissionen) von Bedeutung.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsreich von erheblichen Verkehrsimmissionen (Mellenseestraße / Hechtseestraße).

Erheblichen Verkehrsimmissionen durch die angrenzenden Straßen sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht erkennbar.

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

Erholungsfunktion

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich werden Einrichtungen noch Flächen der öffentlichen Erholungs- oder Freizeitnutzung.

Der Trampelpfad, der die Fläche in Nord-/Südrichtung durchzieht stellt jedoch eine wertvolle Fußwegeverbindung innerhalb der Siedlungsfläche dar, die auch künftig erhalten bleiben sollte.

Luftschadstoffe

Da sich die vorhandene Straße im Norden und Süden des Planungsgebietes befinden, ist nicht mit Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe durch den Kfz-Verkehr zu rechnen.

Nach Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs 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 sind somit nicht zu berücksichtigen.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind bei der Bestandsaufnahme im Plangebiet nicht festgestellt worden.

2.a.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im räumlichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine solchen Gütern. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine archäologischen Funde bekannt.

2.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 Handlungsgebot zur Durchführung einer so genannten Nullvariante. Die Nullvariante stellt eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Bei der vorliegenden Nullvariante wurde davon ausgegangen, dass das Plangebiet in seinem derzeitigen Zustand verbleibt.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft wird eingeschätzt, dass bei einer Nichtbebauung diese Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben würden.

In Bezug auf die Vegetation ist anzunehmen, dass die beginnende Verbuschung sich im Laufe der Zeit weiter in Richtung Norden und Osten ausbreiten würde und somit den Bestand des Sandtrockenrasens zunächst zurückdrängen und bei ausbleibender Pflege / Nutzung sogar verdrängen könnte.

Für die Tierwelt würde sich der Verbleib des Plangebiets in seinem derzeitigen Zustand, insofern positiv auswirken, da auch weiterhin die Fläche als potentieller Lebensraum für Tiere zur Verfügung stehen würde. Die gute Vernetzung der Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebietes mit den wertvollen Biotoptypen im Umfeld (Kleingewässer im Norden und Westen, Gartenstrukturen im Osten etc.) erhöht den Wert der Fläche; ihre Bedeutung würde auch bei einer Verbuschung und weiteren Ruderalisierung bestehen bleiben.

In Bezug auf die Schutzgüter Landschaft und Mensch kann keine genaue Einschätzung vorgenommen werden, da der visuelle Eindruck einer Fläche auch vom jeweiligen Betrachter abhängt. Während für manche Betrachter ein schönes Landschaftsbild bzw. Naturerleben innerhalb des Siedlungsbereiches mit der ordnungsgemäßen Bebauung, Nutzung bzw. Bewirtschaftung und Pflege der Grundstücke verbunden ist, trägt für andere Betrachter gerade der mosaikartige Wechsel von Bebauung, gepflegten Grün- und Brachflächen zu einem positiv empfundenen Landschaftserleben bei. Es wird eingeschätzt, dass sich der visuelle Eindruck der Flächen des Plangebiets, bei Nichtdurchführung der Planung, zunächst nicht wesentlich verändern würde. Das Plangebiet würde langfristig durch intensiveren Gehölzbestand geprägt sein.

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

In Bezug auf die Kultur- und Sachgüter ist feststellbar, dass im Falle der Nichtumsetzung des geplanten Bauvorhabens weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der derzeitigen Bestandsituation im Plangebiet zu erwarten sind. Eine mögliche Beschädigung derzeit nicht bekannter Bodendenkmale wäre jedoch bei Nichterrichtung nicht zu befürchten.

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

Aus den beiden unterschiedlichen Varianten für das städtebauliche Konzept, die im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorlagen, wurde inzwischen das Konzept für den Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt. Dieses orientiert sich an der Vorentwurfsvariante 2, die keine durchgehende Straßenverbindung zwischen Hechtseestraße und Mellenseestraße vorsieht. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bindet an der Hechtseestraße an und endet als Sackgasse mit Wendehammer. Ausgehend von diesem Wendehammer ist jedoch ein Fuß- und Radweg zur Anbindung an die Mellenseestraße vorgesehen, der durch ein Wege-recht für die Allgemeinheit gesichert wird. Gegenüber der Vorentwurfsvariante 1 werden mit dieser Erschließung Eingriffe in den Alleebaumbestand im Anschlussbereich an der Mellenseestraße vermieden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird vorbereitet, dass ein großer Teil der derzeit als Vegetationsflächen ausgebildeten, unversiegelten Flächen künftig als Baugebiet oder Verkehrsfläche entwickelt und somit zum Teil überbaut bzw. versiegelt wird.

Dies wird quantitativ und qualitativ Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft haben, die im Folgenden beschrieben werden.

Für die Prognose der Umweltauswirkungen der Planung werden, insbesondere die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i beschrieben ³², unter anderem infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

³² **Anlage 1 BauGB - Hinweis zum Bestandteil Ziffer 2b des Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB:**

Die Beschreibung erstreckt sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen.

- gg) der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

2.b.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u. a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenübergestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

2.b.1.1 Biotoptypen

Erhebliche Auswirkungen

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Sandtrockenrasen gemäß §32 BbgNatSchG. Mit der Umsetzung der Planung gemäß vorliegendem Entwurf wird die Inanspruchnahme der derzeit als Sandtrockenrasen ausgebildeten Fläche vorbereitet. Die Biotopstrukturen werden somit vor Ort vollständig zerstört. Dies hat **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Im Falle der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass an anderer Stelle Ersatz für die Zerstörung der geschützten Biotopflächen geschaffen werden muss, da sich im Planungsgebiet selbst keine weiteren Flächen befinden, die durch Maßnahmen zum Schutz oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft für eine Kompensation in Frage kommen.

Darüber hinaus werden sich auch die übrigen Biotoptypen im Geltungsbereich mit der Umsetzung der Planung vollständig verändern.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingte Konflikte entstehen durch Neuversiegelung und das Überbauen derzeit unversiegelter Flächen sowie die Inanspruchnahme der heutigen Freiflächen und Umwandlung in ein Baugebiet. Folgende Biotoptypen gehen verloren:

Biotoptypen mit **geringer Wertigkeit**:

Aufgelassenes Grasland	ca.	1.417	m ²
Intensivgrasland	ca.	435	m ²
Einzel- / Reihenhausbebauung	ca.	1.074	m ²
Unbefestigter Weg	ca.	780	m ²
Summe	ca.	3.706	m ²

Biotoptypen mit mittlerer Wertigkeit:

Ruderales Grünlandbrache mit Gehölzaufwuchs ca. 2.080 m²

Biotoptypen mit sehr hoher Wertigkeit:

Sandtrockenrasen geschützt § 30 BbgNatSchG ca. 1.635 m²

Geht man davon aus, dass die Wertigkeit der künftigen Biotoptypen als gering einzustufen ist, ergibt sich ein Verlust von 2.080 m² Biotopflächen mittlerer Wertigkeit und 1.635 m² sehr hoher Wertigkeit. Dieser Verlust kann im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden und erfordert somit externe Kompensationsmaßnahmen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der höheren Nutzungs-/ Pflege- und Störungsintensität zu erwarten. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bereits heute im Gebiet überwiegend Arten vorgefunden wurden, die an Siedlungsflächen angepasst sind und nur eine geringe Störungsempfindlichkeit aufweisen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Konflikte bzw. Beeinträchtigungen können durch eine vorausschauende Bauzeitenregelung minimiert werden. Darüber hinaus sollten Baustelleneinrichtungen flächensparend vorgesehen werden und ausschließlich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches beschränkt. Lärm kann auch zur Beeinträchtigung der Biotope im Umfeld führen und sollte durch die Verwendung lärmarmen Maschinen minimiert werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen, die im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden können: Externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich und sind über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

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 Nr. 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).

Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Des Weiteren erfolgte in Absprache mit der UNB im Bereich der geplanten Bauflächen und deren angrenzender Bereiche eine Untersuchung auf Amphibien/Reptilien und hier speziell Eidechsen.

Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen.

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten:

Vogelart/ Status	Lateini- scher Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSch G	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus me- rula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	+	U
Blässhuhn (Bv)	Fulica atra	B, NF	1	1	x	A04- E07	-	-	-	+	U
Blaumeise (Bv)	Parus cae- ruleus	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	+	PG/ U
Buchfink (Bv)	Fringilla co- elebs	F	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	U
Elster (Bv)	Pica pica	F	2a	3	-	A01- M09	-	-	-	+	U
Fitislaubsän- ger (S)	Phyllosco- pus trochi- lus	B	1	1		A04- E08	-	-	-	+	U
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	+	U
Hausrot- schwanz (Bv, V)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 A-09	-	-	-	+	U
Hausperling (Bv)	Passer do- mesticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	V	-	-	+	U
Klappergras- mücke (V)	Sylvia cur- ruca	F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	+	U
Kohlmeise (Bv, V)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	+	U
Mäusebussard (Df)	Buteo buteo	F	2	3, W2	-	E02- M08	-	-	-	+	PG/ U
Mönchsgras- mücke (Bv)	Sylvia atri- capilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	U
Nebelkrähe (Bv)	Corvus cor- one cornix	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	+	U
Ringeltaube (Bv, Ng)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02- E11	-	-	-	+	PG/ U
Star (Bv, Ng)	Sturnus vulgaris	H	1	3	X	E02- A08	3	-	-	+	PG/ U
Stockente (Ng)	Anas platyrhyn- chos	B, F, NF	1	1	x	E03- M08	-	-	-	+	U
Zilp Zalp (Bv)	Phyllosco- pus collybita	B	1	1		A04- M08	-	-	-	+	U

Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden.
Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten

Wurden nicht vorgefunden.

Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

Falls erhebliche Störungen der o. g. Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten.

Nachfolgend erfolgt für die ermittelten Arten die Prüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Auslegung erfolgt im Sinne der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im „Guidance document“. Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet. (s. FROELICH & SPORBECK 2007). Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer Art,
- Fangen, Verletzen, Töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Betroffene Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1

Greifvögel

Mäusebussard

Der Mäusebussard wurde im zentralen Teil des Plangebiets beim Durchflug in W-O Richtung kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Eine Nahrungssuche im Plangebiet konnte nicht beobachtet werden. Beim Mäusebussard handelt es sich um eine mäßig häufige Art in Brandenburg, mit stabilen Beständen. In der Region kann der Mäusebussard jedoch als häufig bezeichnet werden. Ein Schutz nach Roter Liste besteht nicht. Beeinträchtigungen des Mäusebussards sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da die Art im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung keine Nistplätze oder Reviere hat. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit für den Mäusebussard nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Höhlen / Halbhöhlenbrüter

Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling (RL BRD V), Kohlmeise und Star (RL BRD 3)

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Alle diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Star waren keine Brutvögel im Plangebiet. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebiets wurde nur die Blaumeise als Brutvogel festgestellt. Sie nistete in einem Nistkasten am Westrand des Grundstücks im Nordteil des Plangebiets kartiert. Das Revier umfasste den Brutplatz mit unmittelbar angrenzender Umgebung und lag somit vollständig im Plangebiet.

Sollte der Nistkasten mit dem Brutplatz der Blaumeise entfernt werden, so ist von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG auszugehen.

Des Weiteren sind Blaumeise und Kohlmeise jeweils 1 x Brutvogel in den Alleeebäumen südlich des Plangebiets. Da beide Alleeebäume am Rand der Plangebietszufahrt zur Mellenseestraße (L79) stehen, kann hier im Fall einer Alleebaumbeseitigung ebenfalls ein Verstoß erfolgen.

Um einen drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, können durch den Baubetrieb Beeinträchtigungen dieser Brutplätze vermieden werden, was sich wie folgt darstellt:

Regelung bei Entfernung von Gehölzen für gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen.

Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen an Gebäuden oder der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es sind je verlorengegangenen Brutplatz zwei Nistkästen aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der

einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG zu beantragen. Im Zusammenhang mit baugenehmigungspflichtigen Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde, im Zusammenhang mit baugenehmigungsfreien Vorhaben bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises).

Anlagebedingte und betriebsbedingte Konflikte können für diese o. g. Vogelarten nicht erkannt werden, da es sich bei allen Arten um kulturfolgende Vogelarten handelt, die sich an den Siedlungsbereich und die dort vorhandenen Störungen angepasst haben und die zielgerichteten Gebäude und Anlagen sowie Bäume mit Bruthöhlen innerhalb des Siedlungsbereiches besiedeln. Die vorhandenen Störungen (z. B. Siedlungstätigkeit, Erholungsnutzung, Verkehr) liegen im Umfeld des Plangebiets schon vor und werden von diesen Arten toleriert, da sie trotz intensiver Nutzung des Areals hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bzw. ein Revierverlust ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o. g. Arten, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Artenschutz, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze

Amsel, Buchfink, Fitis, und Ringeltaube

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Amsel, Buchfink, Fitis und Ringeltaube waren keine Brutvögel im Plangebiet. Brutplätze und Reviere lagen somit außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da diese Vogelarten nicht im Plangebiet festgestellt wurden bzw. Brutplätze und Reviere nicht beseitigt werden, ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Amsel, Buchfink, Fitis und Ringeltaube sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich. Zudem wirken sich die o. g. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Höhlen / Halbhöhlenbrüter) ebenfalls positiv auf diese Vogelarten aus.

Bodenbrüter der Wälder und Gehölze

Zilp Zalp

Bei dieser Vogelart handelt es sich um einen Bodenbrüter. Der Schutz des Nistplatzes erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Der Zilp Zalp gilt in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelart der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Er hat sich hier angesiedelt, toleriert vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und lebt somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Der Zilp Zalp war keine Brutvogel im Plangebiet. Alle 3 kartierten Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da diese Vogelart nicht im Plangebiet festgestellt wurde bzw. Brutplätze und Reviere nicht beseitigt werden, ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population des Zilp Zalp ist somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zudem wirken sich die o. g. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Höhlen / Halbhöhlenbrüter) ebenfalls positiv auf diese gehölzbrütende Vogelart aus.

Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen

Elster, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Hecken- oder Buschbrüter, die im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung angetroffen wurden.

Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei Grünfink, Klappergrasmücke und Mönchsgrasmücke nach Beendigung der Brutperiode.

Die Elster brütet i. d. R. in Brutkolonien. Die Beseitigung einer geringen Anzahl von Einzelnestern führt in der Regel zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz des Nistplatzes erlischt mit Aufgabe des Reviers.

Die Nebelkrähe legt ein System aus abwechselnd genutzten Nestern an. Die Beseitigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz Fortpflanzungsstätte erlischt bei der Nebelkrähe nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Alle drei Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Elster, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe waren keine Brutvögel im Plangebiet. Brutplätze und Reviere lagen somit außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da diese Vogelarten nicht im Plangebiet festgestellt wurden bzw. Brutplätze und Reviere nicht beseitigt werden, ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Elster, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zudem wirken sich die o. g. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Höhlen / Halbhöhlenbrüter) ebenfalls positiv auf diese gehölzbrütenden Vogelarten aus.

Brutvögel der Gewässer und Röhrichte

Blässhuhn und Stockente

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Brutvögel der Gewässer und Röhrichte, die an derartige Strukturen gebunden sind und auf den Kleingewässern in der Umgebung des Plangebiets angetroffen wurden.

Es handelt sich um Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf- und Mauserplätze etc.)

Blässhuhn und Stockente gelten als kulturfolgende Vogelarten, die sich an Störungen angepasst haben. Brutplätze und Reviere sowie regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf- und Mauserplätze dieser Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Blässhuhn und Stockente nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen dieser beiden Vogelarten ist somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zug-, Rast- und Gastvögel

Zug-, Rast- und Gastvögel wurden innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht festgestellt. Das Plangebiet stellt, aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Saalow, angrenzend an zwei Straßen (Norden Hechtseestraße, Süden Mellenseestraße) sowie in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, auch keine geeignete Fläche dar.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Säugetiere

Relevante Säugetiere und deren Lebensstätten, wie Wolf, Feldhamster, Biber, Fischotter und Eichhörnchen, wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmege-
nehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Amphibien/Reptilien

Kleingewässer westlich und nördlich des Plangebiets

Im Kleingewässer westlich des Plangebiets wurden ca. 30 Teichfrösche, im Klein-
gewässer nördlich ca. 15 Teichfrösche festgestellt, so dass es sich hier um ein Ha-
bitat der Art handelt.

Lebensraum

In Brandenburg zählen Teichfrösche noch zu den weit verbreiteten Amphibienfor-
men. In der Region kommen Teichfrösche in den meisten Gewässern vor, sofern
ein Minimum an Strukturen vorhanden ist, die Uferbereiche besonnt werden und die
Wasserqualität den Ansprüchen der Art genügt. Teichfrösche sind ziemlich anpas-
sungsfähig und kommen mit vielen Gewässern zurecht, sofern diese genügend be-
sonnt sind. In fischfreien Kleingewässern und Gräben gehören diese zu den häu-
figsten Froschlurchen. Nicht zuletzt wegen den vielen künstlich angelegten Gewäs-
sern konnten sich Teichfrösche gut entwickeln und weisen hier große Populationen
auf. Der Teichfrosch ist relativ standorttreu und hält sich größtenteils nur im unmit-
telbaren Umfeld seines Wohn- und Laichgewässers auf.

Zur Überwinterung bzw. bei der Rückkehr aus dem Überwinterungsquartier, unter-
nehmen die Teichfrösche auch längere Landgänge und überwintern überwiegend
an Land in Erdhohlräumen (z. B. Mauselöchern, Erdhöhlen, Schächten usw.).

Prognose der Populationsgröße

Die Begehungen erfolgten bei sehr guten Wetterbedingungen, so dass davon aus-
gegangen wird, dass alle bzw. zumindest der Großteil der Tiere erfasst wurde.

Beeinträchtigte Lebensraumfläche/Habitatstrukturen

Als vorhandene Habitatstruktur des Teichfroschs können die Kleingewässer mit
Uferbereich eingeschätzt werden, da hier dementsprechende Strukturen und aus-
reichend Sonnenplätze zu finden sind. Diese Einschätzung beruht auf den festge-
stellten Teichfroschstandorten bzw. den vorgefundenen Habitatstrukturen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingte Konflikte entstehen durch Neuversiegelung und das dadurch be-
dingte Entfernen/Überbauen des Lebensraums sowie auch die Verschattung von
Sonnenplätzen usw.

Da die Kleingewässer mit Uferbereich nicht überbaut werden, sind hier anlagebe-
dingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für den Teichfrosch nur zu den Wander-
zeiten im Frühjahr und Herbst zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Konflikte bzw. Beeinträchtigungen in Bezug auf den Teichfrosch können nur während der Wanderzeiten, also im Frühjahr und Herbst erfolgen, da der Teichfrosch im Herbst hier seine Überwinterungsquartiere aufsucht bzw. im Frühjahr wieder zu seinem Wohn- und Laichgewässer wandert. Somit besteht die Möglichkeit, dass der Teichfrosch auch in das Plangebiet wandert. Zum Schutz des Teichfroschs wird die folgende Vermeidungsmaßnahme umgesetzt, so dass hier kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG erfolgen kann.

Vermeidungsmaßnahme Teichfrosch

Um Beeinträchtigungen des Teichfroschs während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist ein 0,5 m hoher untergrabungs- und überklettersicherer Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 150 m entlang der Ostseite und teilweise Südseite des westlichen Kleingewässers (von der Hechtseestraße und dann entlang des Ost- und Südufers bis zur Westseite des Flurstücks 353) sowie Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 50 m entlang der Südseite der nördlichen Kleingewässer (in Höhe Nordseite Plangebiet) aufzustellen.

Dieser Amphibienschutzzaun ist vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen fachgerecht herzustellen und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu entfernen. Die Standsicherheit des Amphibienschutzzaunes ist regelmäßig zu kontrollieren (z. B. ökologische Baubegleitung) und die Funktionstüchtigkeit zu erhalten.

Eine Betroffenheit des Teichfroschs kann bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme nicht festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Fledermäuse

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen (hier Alleebäume südlich an Mellenseestraße), sollten die jeweiligen Bäume vor der Fällung nochmals durch einen Fachmann auf Fledermäuse überprüft werden.

Zudem stellen die Regelungen für Gehölzentfernungen und gehölzbrütende Vogelarten auch eine Vermeidungs- und Schutzmaßnahme für Fledermäuse dar.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Fledermäuse nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist demnach nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Insekten

Bei den innerhalb des Plangebiets vorgefundenen Insekten handelt es sich nicht um besonders geschützte Arten bzw. nicht um streng geschützte Arten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten

Da weitere besonders geschützte bzw. streng geschützte Tierarten im Plangebiet nicht vorgefunden wurden, kann auch keine Betroffenheit festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zusammenfassung naturschutzfachlicher Maßnahmen

a) Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Vögel (Avifauna)

Regelung bei Entfernung von Gehölzen für gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. **Allerdings kommt solche eine Antragstellung in der Regel nur in Betracht, wenn die Befreiung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erforderlich ist, was bei privaten Bauvorhaben regelmäßig nicht der Fall ist.**

Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen an Gebäuden oder der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es sind je verlorengegangenen Brutplatz zwei Nistkästen aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplatz nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Amphibien / Reptilien

Vermeidungsmaßnahme Teichfrosch

Während der Baumaßnahmen ist ein 0,5 m hoher untergrabungs- und überklettersicherer Amphibienschutzzaun an folgenden Stellen aufzustellen:

- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 150 m entlang der Ostseite und teilweise Südseite des westlichen Kleingewässers (von der Hechtseestraße und dann entlang des Ost- und Südufers bis zur Westseite des Flurstücks 353) sowie
- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 50 m, entlang der Südseite der nördlichen Kleingewässer (in Höhe Nordseite Plangebiet).

Dieser Amphibienschutzzaun ist vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen fachgerecht herzustellen und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu entfernen. Die Standsicherheit des Amphibienschutzzaunes ist regelmäßig zu kontrollieren (z. B. ökologische Baubegleitung) und die Funktionstüchtigkeit zu erhalten.

Säugetiere

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Fledermäuse

Bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen (hier Alleebäume südlich an Mellenseestraße), sollten die jeweiligen Bäume vor der Fällung nochmals durch einen Fachmann auf Fledermäuse überprüft werden.

Insekten

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Weitere Arten

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

b) Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte folgendes jedoch beachtet werden:

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Versickerung zu bringen.

Boden- und Grundwasserschutz

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unterbleibt jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

c) Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemissionen nach dem Bau

Innerhalb des Plangebiets sollten folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen zukünftig beachtet werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

d) Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemissionen während des Abbaus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung von Bauflächen benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an die Baufläche angrenzende Umgebung strahlen.

2.b.2 Schutzgut Fläche

Durch den Bebauungsplan wird die Überbauung derzeit als Vegetationsflächen genutzter Flurstücke vorbereitet. Es kommt dauerhaft zu folgenden Beeinträchtigungen:

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingte Konflikte entstehen durch Neuversiegelung und das Überbauen derzeit unversiegelter Flächen sowie die Inanspruchnahme der heutigen Freiflächen und Umwandlung in ein Baugebiet. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich bei der Freifläche um eine siedlungsinterne Freifläche handelt. Es wird somit Wohnraum geschaffen ohne Freiflächen in der freien Landschaft in Anspruch zu nehmen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Verkehrs- und Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Konflikte bzw. Beeinträchtigungen sind nur in einem überschaubaren Zeitraum zu erwarten und sollten flächensparend vorgesehen werden und ausschließlich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches beschränkt werden (Baustelleneinrichtungen nur im Geltungsbereich).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Fläche.

Durch das geplante Vorhaben werden bestehende Freiflächen bebaut bzw. umgenutzt, so dass ein Verlust der derzeit unbebauten Flächen zu erwarten ist. Da innerhalb des Planungsgebietes keine Flächen zur Aufwertung / Kompensation zur Verfügung stehen, sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zur Kompensation erforderlich.

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. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" bereitet mit seinen Festsetzungen bezogen auf das Schutzgut Boden nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen vor, die als Eingriff zu bewerten sind.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Die Versiegelung von derzeit unbebauten Flächen durch Baukörper, Nebenanlagen und Verkehrsflächen stellt eine erhebliche sowie dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes dar.

Mit der Reduzierung der zulässigen GRZ auf 0,25 gegenüber der gemäß Baunutzungsverordnung in den "Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung" maximal in reinen Wohngebieten zulässigen GRZ von 0,4 gemäß §17 BauNVO wird eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden erreicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen folgende maximale Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches zu (siehe Tabelle unter 2.a.2. Schutzgut Fläche):

- Innerhalb der **ca. 4.188 m² großen Baugebietsfläche** des reinen Wohngebietes ist gemäß GRZ von 0,25 inkl. zulässiger Überschreitung (für Nebenanlagen) eine **Versiegelung von ca. 1.570 m²** zulässig.
- Innerhalb der **ca. 2.390 m² privaten Verkehrsflächen** ist nach Abzug von Versickerungsanlagen und "Verkehrsgrün" eine **Versiegelung von ca. 1.810 m²** zu erwarten.
- In der Summe ist demnach mit einer Gesamtversiegelung von ca. 3.380 m² zu rechnen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der Nutzung als reines Wohngebiet und der geringen Verkehrs- und Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind die Baumaßnahmen auf die Flächen des Geltungsbereiches zu begrenzen. Nicht überbaubare Flächen sollten nach Möglichkeit vor dem Überfahren durch schwere Baufahrzeuge geschützt werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwar minimiert aber nicht vermieden werden. Ein vollständiger Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht hergestellt werden, da im Bestand keine beeinträchtigten oder gestörten Flächen zur Verfügung stehen, die sich zur Aufwertung durch Kompensationsmaßnahmen eignen.

Es verbleiben daher Eingriffe in das Schutzgut Boden, die im Geltungsbereich nicht kompensiert werden können. Externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

2.b.4 Schutzgut Wasser

Auf das Schutzgut Wasser gehen von der Planung folgende Umweltauswirkungen aus:

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Mit der Neuversiegelung von unversiegeltem Boden gehen auch Beeinträchtigungen für den Grundwasserhaushalt einher. Im Bebauungsplan wird zur Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Bau- und Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sowie innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt. Das Niederschlagswasser wird somit zurückgehalten und vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert. Es wird dem Wasserhaushalt vor Ort wieder zugeführt und Auswirkungen auf das Schutzgut können somit vermieden werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der Nutzung als reines Wohngebiet und der geringen Verkehrs- und Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch die Baumaßnahmen können grundsätzlich Verdichtungen sowie nachhaltige Schädigungen des gewachsenen Bodenprofils entstehen. Der hier vorherrschende sandige Boden neigt jedoch wenig zur Verdichtung, so dass nicht mit dauerhaften Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit z.B. durch Verdichtung zu rechnen ist.

Nach Umsetzung der Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt verbleiben keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

2.b.5 Schutzgut Klima / Luft

Auf das Schutzgut Klima / Luft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Umweltauswirkungen zu erwarten sein:

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Mit der Neuversiegelung von unversiegeltem Boden gehen auch Beeinträchtigungen für das Lokalklima einher. Im Bebauungsplan wird zur Vermeidung von Eingriffen in das Klima die maximal zulässige Überbauung durch die Ausweisung einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Diese gegenüber der maximal zulässigen GRZ von 0,4 in reinen Wohngebieten stellt dies eine Reduzierung dar und trägt somit zur Minimierung der Auswirkungen auf das Lokalklima bei. Darüber hinaus ist mit der Anpflanzung eines Gehölzstreifens an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie mit der Mindestbegrünung der Grundstücke mit Obstbäumen eine

Strukturierung sowie die Schaffung kleinklimatisch wirksamer Elemente sichergestellt. Entlang der privaten Verkehrsfläche trägt die westlich der Straße zu pflanzende Baumreihe zu einer Beschattung der versiegelten Fläche bei und mindert somit ebenfalls die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut können somit vermieden werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der Nutzung als reines Wohngebiet und der geringen Verkehrs- und Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch die Baumaßnahmen können grundsätzlich Staub- und Lärmentwicklungen entstehen. Diese sind durch den Einsatz lärmarmen Maschinen sowie die Vermeidung von Staubbildung z.B. durch Wässern während besonders trockener Bauzeiten zu minimieren.

Bezogen auf das Lokalklima innerhalb des Plangebietes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.b.6 Landschaft und biologische Vielfalt

Auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Umweltauswirkungen zu erwarten sein:

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt ergeben sich aus der Überbauung bzw. Beseitigung des geschützten Sandtrockenrasens, der durch weniger wertvolle Gartenflächen innerhalb der Bauflächen ersetzt wird. Einen Beitrag zur Erhöhung der biologischen Vielfalt leistet am Standort die Anpflanzung von standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen sowie Obstbäumen in den Gärten und gebietseigenen Laubbäumen an und in den Verkehrsflächen. Es ist zu erwarten, dass die entstehenden Biotoptypen mittelfristig einen geringen bis mittleren Biotopwert erreichen. Sie können somit einen Ausgleich für die weniger wertvollen Biotoptypen herstellen. In der Gesamtheit wird voraussichtlich trotzdem eine geringere biologische Vielfalt erreicht, als der Geltungsbereich heute aufweist; dies gilt insbesondere für den geschützten Sandtrockenrasen. Es ist demnach davon auszugehen, dass die o.g. Maßnahmen zur Kompensation der Verluste voraussichtlich nicht ausreichen werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen gehen aufgrund der zu erwartenden höheren Nutzungs- und Störungsintensität innerhalb des Wohngebietes und der Verkehrsflächen zurück. Anzumerken ist jedoch, dass die Bestandsanalyse der Fauna zeigt, dass bereits heute überwiegend wenig störungsempfindliche Arten im Gebiet vorkommen, so dass mit erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen ist.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Baumaßnahmen können auch Störungen angrenzender Biotope durch Lärm auslösen. Diese sind durch den Einsatz lärmarmen Maschinen sowie die Vermeidung von

Flächeninanspruchnahme außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vermieden bzw. minimiert werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass insbesondere aufgrund der anlagebedingten Beeinträchtigungen zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich werden.

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 UVP-G wird festgestellt:

Durch den Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) ³³ und ³⁴ oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte

- für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ³⁵ und

³³ 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

³⁴ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVP-G genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

³⁵ 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

- 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).

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

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

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht erkennbar.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen keine erheblichen Lärmbelastungen auf die Umgebung aus.

Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Bewertung der Luftschadstoffe

Von den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" 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

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

unerhebliche Auswirkungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Auch sind bisher keine archäologischen Funde bekannt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebiets keine Bodendenkmale vorhanden sind. Dennoch sind folgende Festlegungen laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der 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 Entdeckungsorte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) mit einem Hinweis auf den Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufmerksam gemacht.

Bei Einhaltung dieser Festlegungen, dürften nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sein.

2.b.10 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 (1) als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen.

Bei Durchführung des Bauvorhabens werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit hat der Vorhabenträger ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG und § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) vorgegeben: "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Nach § 18 BNatSchG gilt, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist "der Verursacher eines Eingriffs ... verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ..." Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, "unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist".

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

Ein Eingriff darf nach § 15 Abs. 5 BNatSchG nicht zugelassen oder durchgeführt, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Kompensationsermittlung

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung/Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs geht.

Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und / oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Allgemeine Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE (2009)

Funktionale Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Laut den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 (HVE) soll der Zustand von Natur und Landschaft nach erfolgtem Ausgleich möglichst funktional gleichartig zum Ausgangszustand sein. Damit ist nicht die Wiederherstellung identischer Elemente gemeint, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, sollen auch zukünftig gewährleistet sein.

Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen können auch in ähnlicher Weise durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Räumliche Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme wird ein enger räumlicher Bezug der Maßnahmen zu den auszugleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen gefordert.

Maßnahmen im direkten Einwirkungsbereich der betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden in der Eingriffs-/Ausgleichs Bilanz (E/A) in der Regel nicht anerkannt, sondern gelten als Gestaltungsmaßnahmen. Als Ausnahme kann ggf. die Wirkung auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Für Ersatzmaßnahmen ist der räumliche Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Funktionen können auch in größerer Entfernung kompensiert werden. Ein räumlicher Bezug muss aber in jedem Fall zwischen Eingriffs- und Kompensationsraum herstellbar sein. In Brandenburg wird dieser als gegeben angesehen, wenn die Ersatzmaßnahmen innerhalb der gleichen naturräumlichen Region (definiert im Landschaftsprogramm Brandenburg, MLUR 2001) umgesetzt werden. Darüber hinaus sollten die Maßnahmen im gleichen Landkreis und damit in der Zuständigkeit der Behörden liegen. Dabei sind Maßnahmen, die gleichartige Funktionen in größerer Entfernung wiederherstellen, solchen vorzuziehen, die nur ähnliche Funktionen, dafür aber in der Nähe des Eingriffsortes ersetzen.

Kompensationskonzept

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe vorbereitet, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht vollständig kompensiert werden können. Es ist davon auszugehen, dass sowohl bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen als auch auf das Schutzgut Boden Eingriffe entstehen, für deren Ausgleich externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt im Zuge der Bebauungsplanaufstellung die Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch vertragliche Regelungen zwischen dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V., 15827 Blankenfelde-Mahlow und dem Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20-01 sichergestellt. Der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. verfolgt mit der Erfüllung der Kompensationspflicht für den Ausgleichsverpflichteten ausschließlich satzungsgemäße Zwecke gemäß § 2 Abs. 2(d) seiner Vereinssatzung: "Schaffung geeigneter Biotopverbände durch Neuanlage naturnaher Lebensräume und die vernetzende Flächensicherung".

In einem weiteren Vertrag zwischen dem Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20-01, dem Eigentümer der Kompensationsgrundstücke und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. wird die Sicherung der für die Kompensationsmaßnahmen bestimmten Grundstücksflächen und die Duldung der ausgleichsmaßnahmen für die Dauer von 20 Jahren geregelt.

Schutzgut Boden

Durch die Neuversiegelung von Boden werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vorbereitet, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können. Die Konkretisierung des externen Kompensationsbedarfs erfolgt im weiteren Planungsverlauf.

Einer bestehenden Versiegelung von 300 m² (Gebäude) sowie starken Verdichtung im Bereich der Durchwegung vom 900 m² steht eine maximal zulässige Versiegelung durch Bebauung und Befestigung von Verkehrsflächen mit einer Fläche von 3.380m² gegenüber.

In der Summe gehen somit ca. 2.180 m² derzeit ungestörter Boden mit seinen positiven Funktionen für den Bodenhaushalt verloren. Da keine Flächen für die Entsiegelung bzw. starke Aufwertung zur Verfügung stehen, werden externe Kompensationsmaßnahmen im Flächenverhältnis 1:1 erforderlich.

Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. Somit sind externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Klima / Luft nicht zu erwarten. Somit sind externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt zu erwarten. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierfür wurden bereits Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming geführt. Ein Konzept zum Ersatz des Verlustes des Sandtrockenrasens ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet worden.

Die Gemeinde Am Mellensee wird bei der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) einen Antrag auf Ausnahme genehmigung gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG stellen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust des geschützten Biotops wird durch vertragliche Regelungen zwischen dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V., 15827 Blankenfelde-Mahlow und dem Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20-01 sichergestellt. Der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. verfolgt mit der Erfüllung der Kompensationspflicht für den Ausgleichsverpflichteten ausschließlich satzungsgemäße Zwecke gemäß § 2 Abs. 2(d) seiner Vereinssatzung: "Schaffung geeigneter Biotopverbände durch Neuanlage naturnaher Lebensräume und die vernetzende Flächensicherung".

In einem weiteren Vertrag zwischen dem Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20-01, dem Eigentümer der Ausgleichsgrundstücke und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. wird die Sicherung der für die Ausgleichsmaßnahme bestimmten Grundstücksflächen und die Duldung der ausgleichsmaßnahmen für die Dauer von 20 Jahren geregelt.

Die textlichen Festsetzungen bewirken folgende Gehölz- und Baumpflanzungen:

TF 9	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 m ² Anpflanzfläche anzulegen.	378 m ³ Gehölzstreifen
TF 10	Im reinen Wohngebiet sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baulinie und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Abstand von 0,5 m von dieser Verkehrsfläche je Grundstück bei einer Grundstücksfrontlänge bis 25,0 m zwei 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.	3 Grundstücke mit je 2 Bäumen 6 Bäume 3 Grundstücke mit je 3 Bäumen 9 Bäume
TF 11	Im reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m ² Baugebietsfläche ein Obstbaum mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.	5 Grundstücke mit je 2 Bäumen 10 Bäume 1 Grundstück mit 3 Bäumen
TF 12.1	In der privaten Grünfläche "Naturbelassene Parkanlage 1" sind 6 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) als Baumreihe in Fortführung der Anpflanzung der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu pflanzen.	6 Bäume
TF 12.2	In der privaten Grünfläche "Naturbelassene Parkanlage 2" 2 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen.	2 Bäume
TF 13	In der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind 2 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen.	2 Bäume
Summe der mindestens zu pflanzenden Bäume:		38 Bäume

Bilanzierung Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen

In der folgenden Tabelle werden die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe sowie die zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen gegenübergestellt:

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Konflikt	Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Bilanz	externer Kompensationsbedarf
Boden	Natürlichkeit, Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Beeinträchtigung des Bodens)	Flächenverlust unversiegelter Böden: WR: ca. 1.570m² Verkehrsfl.: ca. 1.810m² Summe: 3.380m²	- Begrenzung der GRZ auf 0,25 zur Reduzierung der zulässigen Neuversiegelung - Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Befestigungen	2.180 m² Neuversiegelung nach Abzug bestehender Bodenbeeinträchtigungen in einer Größe von ca. 1.200m² ; es verbleiben Eingriffe, die im Gebiet nicht ausgleichbar sind	Kompensation von 2.180m ² Neuversiegelung
Wasser	Grundwasserhaushalt: Anreicherung und Sicherung der Qualität des Grundwassers	Überbauung / Versiegelung derzeit unversiegelter, versickerungsfähiger Böden	- Begrenzung der GRZ auf 0,25 zur Reduzierung der zulässigen Neuversiegelung - Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Befestigungen zum Erhalt der Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet	Es verbleiben keine Eingriffe in das Schutzgut	keiner
Klima / Lufthygiene	Lokalklima (Temperatur / Luftfeuchte / Wind)	Überbauung / bauliche Verdichtung innerörtlicher Vegetationsflächen: Reduzierung klimatisch wirksamer Freiflächen	- Begrenzung der GRZ auf 0,25 zur Reduzierung der zulässigen Neuversiegelung - Mindestbepflanzung der Bau- und Verkehrsflächen mit Gehölzen (ca. 378m ²), Obstbäumen (ca. 13 Stk.) sowie einer Baumreihe (ca. 25 Stk.)	Auswirkungen auf das Lokalklima sind gering: Es verbleiben keine Eingriffe in das Schutzgut	keiner
	lufthygienische Beeinträchtigungen durch Emissionen	lufthygienische Beeinträchtigungen durch Staub- / Schadstoffemissionen z.B. durch Heizung etc.	- Staubbindung / Schadstoffabbau durch Mindestbepflanzung der Bau- und Verkehrsflächen mit Gehölzen (ca. 378m ²), Obstbäumen (ca. 13 Stk.) sowie einer Baumreihe (ca. 25 Stk.)	zu erwartende Beeinträchtigungen im WR sind gering: Es verbleiben keine Eingriffe in das Schutzgut	keiner
Biotop- / Artenschutz	geschützter Biotoptyp "Sandtrockenrasen"	vollständiger Verlust des wertvollen, geschützten Biotoptyps im Geltungsbereich	Mit der Bebauung und Nutzungsintensivierung kann im Geltungsbereich der Biotoptyp in einer Ausdehnung von 1.635m ² nicht erhalten oder wiederhergestellt werden	Auswirkungen auf das Schutzgut sind erheblich und nachhaltig: Es verbleiben Eingriffe in das Schutzgut, die im Gebiet nicht ausgleichbar sind	Kompensation von ca. 1.635m ² Sandtrockenrasen
	Natürlichkeit, Vielfalt, Seltenheit und Gefährdung vorkommender Tier- / Pflanzenarten	Einschränkung der Qualität der künftigen Biotoptypen gegenüber dem Bestand: ca. 2.080m ² mittlerer Wertigkeit wird geringeren Wert erhalten	- Mindestbepflanzung der Bau- und Verkehrsflächen mit Gehölzen (ca. 378m ²), Obstbäumen (ca. 13 Stk.) sowie einer Baumreihe (ca. 25 Stk.) - Verwendung gebietseigenen, einheimischer und standortgerechter Gehölze	Auswirkungen auf das Schutzgut sind erheblich und nachhaltig: Es verbleiben Eingriffe in das Schutzgut, die im Gebiet nicht ausgleichbar sind	Kompensation von Qualitätsverlust auf ca. 2.080m ² Biotopflächen

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch vertragliche Regelungen zwischen dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V., 15827 Blankenfelde-Mahlow und dem Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20-01 sichergestellt. Mit der Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden wird gleichzeitig eine Aufwertung der Qualität der entsprechenden Biotopstrukturen erreicht. Diese Maßnahmen dienen somit ebenfalls zur Kompensation in der Schutzgut Biotop- und Artenschutz. Der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. verfolgt mit der Erfüllung der Kompensationspflicht für den Ausgleichsverpflichteten ausschließlich satzungsgemäße Zwecke gemäß § 2 Abs. 2(d) seiner Vereinssatzung: "Schaffung geeigneter Biotopverbände durch Neuanlage naturnaher Lebensräume und die vernetzende Flächensicherung".

In einem weiteren Vertrag zwischen dem Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20-01, dem Eigentümer der Kompensationsgrundstücke und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. wird die Sicherung der für die Kompensationsmaßnahmen bestimmten Grundstücksflächen und die Duldung der Ausgleichsmaßnahmen für die Dauer von 20 Jahren geregelt.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Schutzgut Mensch, Fläche sowie Kultur- und Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen sind für die Schutzgüter Mensch, Fläche sowie Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten. Zudem sind diese Schutzgüter nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

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. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" eine Gemischte Baufläche dar.

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

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

2.b.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Beeinträchtigungen aufgrund von sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder soweit möglich zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

Vermeidung / Verminderung

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Vögel (Avifauna)

Regelung bei Entfernung von Gehölzen für gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen.

Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen an Gebäuden oder der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es sind je verlorengegangenem Brutplatz zwei Nistkästen aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplatz nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Amphibien / Reptilien

Vermeidungsmaßnahme Teichfrosch

Während der Baumaßnahmen ist ein 0,5 m hoher untergrabungs- und überklettersicherer Amphibienschutzzaun an folgenden Stellen aufzustellen:

- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 150 m entlang der Ostseite und teilweise Südseite des westlichen Kleingewässers (von der Hechtseestraße und dann entlang des Ost- und Südufers bis zur Westseite des Flurstücks 353) sowie
- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 50 m, entlang der Südseite der nördlichen Kleingewässer (in Höhe Nordseite Plangebiet).

Dieser Amphibienschutzzaun ist vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen fachgerecht herzustellen und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu entfernen. Die Standsicherheit des Amphibienschutzzaunes ist regelmäßig zu kontrollieren (z. B. ökologische Baubegleitung) und die Funktionstüchtigkeit zu erhalten.

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleichbleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation / Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Der Vorentwurf des Bauungsplanes hat zunächst zwei unterschiedliche Entwicklungsvarianten untersucht. Im weiteren Planungsverfahren wurde unter Abwägung der verschiedenen Belange zu- und untereinander diejenige Variante ausgewählt werden, die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf darstellt.

Die Entscheidung wurde unter anderem getroffen, um Eingriffe in den Alleebaumbestand zu vermeiden sowie die Entwicklung von Durchgangsverkehr innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden.

2.e 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.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes von Saalow neue Baugrundstücke für Wohnungsbau ausgewiesen, die Zulässigkeit von Wohngebäuden in einem kleinen, gesondert zu erschließenden Baugebiet vorbereitet. Die neu zu errichtenden Wohngebäude erstrecken sich in einer Baureihe entlang einer der Erschließung dienenden privaten Verkehrsfläche. Sie fügen sich in die umgebende Siedlungsstruktur ein. Entgegen ersten Planungsansätzen wird im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes die private Erschließung auf eine als Sackgasse ausgebildete Wohnstraße mit Wendemöglichkeit beschränkt. Die Durchwegung des Gebietes von der Hechtseestraße bis zur Mellenseestraße wird ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer zugelassen. So werden Konflikte im Einmündungsbereich der Mellenseestraße und Eingriffe in den Alleebaumbestand vermieden.

Im Abschnitt zwischen Wendehammer und der südlich gelegenen Mellenseestraße wird die vorgesehene Wegeverbindung beidseitig durch private Grünflächen flankiert. Wegeverbindung und private Verkehrsfläche werden von Baumpflanzungen in Form einer Baumreihe mit einer einheitlichen Bepflanzung mit Feldahorn-Bäumen begleitet. Baumreihe sowie weitere Obstbaum- und Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches dienen einer Mindestbegrünung des Baugebietes sowie der Minderung / dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Mit der geplanten Bebauung werden dennoch Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Biotop und Artenschutz vorbereitet:

Es gehen Vegetationsflächen verloren, die durch dauerhafte Überbauung und Versiegelung dem Bodenhaushalt dauerhaft entzogen werden. Ebenso wird sich die Qualität einiger vorhandener Biotopstrukturen im neuen Baugebiet nicht wieder herstellen lassen. Diese Beeinträchtigungen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Darüber hinaus befindet sich im Geltungsbereich ein Sandtrockenrasen, der mit der Umsetzung der Planung nicht erhalten werden kann. Es ist mit Umsetzung der Planung der vollständige Verlust dieses Biotoptyps im Geltungsbereich zu erwarten. Zur Kompensation dieses Eingriffs werden auch hier externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Landschaftspflegeverein konkret abgestimmt sind.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden durch vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger und einem Landschaftspflegeverein abgesichert, der sowohl die entsprechenden Flächen für die externen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stellt, als auch die Durchführung der Maßnahmen übernimmt, die zur Herstellung und dauerhaften Pflege der angestrebten Biotopstrukturen erforderlich ist. Mit der Durchführung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen können die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

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. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung. Sie bedient die Nachfrage nach Wohnbauland.


Mit der städtebaulichen Planung kann auch der Missstand beseitigt werden, dass das im nördlichen Plangebietsteil an der Hechtseestraße, auf den Flurstücken 219/2 und 219/5, der Flur 3 liegende Wohngrundstück eine gesicherte Erschließung erhält. Derzeit ist dieses Grundstück von der unmittelbaren Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsanlage durch ein schmales Grundstück anderer Eigentumsverhältnisse getrennt.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Große Teile westlich eines, das Plangebiet von Norden nach Süden querenden Weges sind ein Trockenrasenbiotop. Die am 23.01.2020 stattgefundenen Begehung des Plangebietes mit einem Fachplanungsbüro hat das Trockenrasenbiotop bestätigt. Dieses ist gemäß § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Somit ist das Planverfahren mit seiner städtebaulichen Zielstellung nur zulässig, wenn in unmittelbarer Nähe neue gleichartige Biotopstrukturen angelegt werden können (Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG). das Plangebiet.

Als Ausgleich kommt ein bestehendes, aber durch Gehölzaufwuchs usw. durchaus bedrohtes Trockenrasenbiotop in Betracht, das mit geeigneten Maßnahmen zu pflegen und damit zu revitalisieren, zu entwickeln und langfristig zu sichern ist. Im Ortsteil Saalow eignen sich dafür Flächen der ehemaligen Funkstation Saalow. Es handelt sich um die im nachfolgenden Bild rotumrandeten Flächen, das sind in der Gemarkung Saalow, Flur 2, die Flurstücke 229, 334 sowie 208/2. Siehe auch nachfolgendes Maßnahmenblatt.



Maßnahmenblatt	MAßNAHMEN-BEZEICHNUNG	MAßNAHMEN-NR.
	Herstellung und Entwicklung von Trockenrasen <i>Ausgleich für den Verlust von Trockenrasen</i>	ENTWURF
FLÄCHE (HA) <ul style="list-style-type: none"> ca. 0,5 	LAGE IM RAUM 	
LAGE <ul style="list-style-type: none"> Gemarkung Saalow Flur 2 Flurstück(e) 208/2, 219 es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 		
EIGENTUM <ul style="list-style-type: none"> bekannt 		
AUSGANGSSITUATION	<ul style="list-style-type: none"> Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Ruderalflur mit Gehölzsukzession (v.a. Landreitgras, Wehrlose Trespe, Spätblühende Traubenkirsche, Waldkiefer, Espe, Robinie) mit randlich anzutreffender intakter Trockenrasenvegetation. Die Maßnahmenfläche kann aktuell nicht als Trockenrasen angesprochen werden, es ist kein gesetzlich geschütztes Biotop. Die Maßnahmenfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten. Die Ausgangssituation ist vorab zu kartieren. 	
ENTWICKLUNGSZIELE	<ul style="list-style-type: none"> Auf der Maßnahmenfläche ist ein Biotop mit typischer Charakteristik (Lebensraumfunktion, Artenzusammensetzung, Landschaftsbild) eines Sandtrockenrasens bzw. einer Grasnelkenflur herzustellen und zu entwickeln. Damit wird der Verlust von rund 0,17 ha Trockenrasenbiotop im Bereich der Flurstücke 219/9, 219/10 und 219/11 in der Flur 3 der Gemarkung Saalow kompensiert. 	
MAßNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> Auf der Maßnahmenfläche sind durch geeignete Maßnahmen vorrangig Arten wie v.a. Landreitgras, Wehrlose Trespe, Spätblühende Traubenkirsche, Waldkiefer, Espe, Robinie zurückzudrängen. Bei den Gehölzen ist eine Reduzierung bis zu einem Deckungsgrad von ca. 15% anzustreben. Als geeignete Maßnahmen kommen Mahd oder Beweidung bzw. in Kombination in Frage, wenn Gehölze gezogen werden stellt sich zudem eine gewünschte Bodenverwundung ein. Mit (Wieder-)Herstellung von Pionierböden ist ein Einwandern der randlichen Vorkommen von Sandtrockenrasen zu erwarten, von einem aktiven Einbringen durch z.B. Mahdgutübertragung kann zunächst abgesehen werden. <p>Vor Maßnahmenbeginn ist anhand der Kartierung der Ausgangssituation eine abgestimmte Zielstellung für die noch konkret einzugrenzende Maßnahmenfläche und ein dazugehöriges Pflege- und Entwicklungskonzept zu formulieren. Außerdem sind mehrere Monitoringdurchgänge vorzusehen, um die Maßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele ggf. anzupassen/ zu optimieren.</p>	
BEMERKUNGEN/ HINWEISE	<p>Dauer der Maßnahme: 20 Jahre.</p> <p>Der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. koordiniert und betreut die Maßnahmenumsetzung, dies beinhaltet auch fortwährende Durchführungs-/ Erfolgskontrollen mit entsprechendem Berichtswesen.</p>	
erstellt durch:	LPV Mittelbrandenburg e.V. (projekt@landschaftspflegeverein.com) Stand: 27.04.2020	

Diese Ausgleichsmaßnahme wird durch vertragliche Regelungen zwischen dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V., 15827 Blankenfelde-Mahlow und dem Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20-01 sichergestellt. Der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. verfolgt mit der Erfüllung der Kompensationspflicht für den Ausgleichsverpflichteten ausschließlich satzungsgemäße Zwecke gemäß § 2 Abs. 2(d) seiner Vereinssatzung: "Schaffung geeigneter Biotopverbände durch Neuanlage naturnaher Lebensräume und die vernetzende Flächensicherung".

In einem weiteren Vertrag zwischen dem Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20-01, dem Eigentümer der Ausgleichsgrundstücke und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. wird die Sicherung der für die Ausgleichsmaßnahme bestimmten Grundstücksflächen und die Duldung der ausgleichsmaßnahmen für die Dauer von 20 Jahren geregelt.

Die Verträge sind vorbereitet und werden zur Abwägungsentscheidung und vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Der Unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde wird dann spätestens vor Beginn der Baufeldfreimachung der Nachweis über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch vorgelegt, mindestens jedoch die Beantragung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Die Gemeinde Am Mellensee wird bei der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) einen Antrag auf Ausnahme genehmigung gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG stellen.

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

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

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

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

Die vollständige Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt wird abschließend nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

3 Soziale Auswirkungen

Bei der Prognostizierung der Auswirkungen der Planung sind die voraussichtlichen sozialen Auswirkungen auf die Gemeinde und ihren Haushalt zu ermitteln. Dieses betrifft vor allem die in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Bedarfe an Krippen-, Kindergarten-, Hort- und Grundschulplätze. Hierfür haben die Kommunen eigene Bedarfspläne aufzustellen und dem Landkreis für dessen fortlaufende Kita- und Schulentwicklungsplanung bereitzustellen.

Die durch den Bebauungsplan 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen wird modellhaft auf Grundlage von demographischen und baulichen Annahmen berechnet (**vorhabenbezogene Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen**).

Dabei orientiert sich die Gemeinde Am Mellensee an der am 04. März 2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt (LHP) beschlossenen fortgeschriebenen Fassung der "**Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam**", kurz **Potsdamer Baulandmodell**:

> > > <https://www.potsdam.de/potsdamer-baulandmodell>

Das Potsdamer Baulandmodell findet **grundsätzlich nur Anwendung auf Bebauungspläne, die zusätzliche Baurechte ermöglichen** - insbesondere aber solche Verfahren, deren übergeordnetes Planungsziel der Wohnungsbau ist. Es regelt in seinem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Folgekosten durch die Planungsbegünstigten (z.B. für nicht-hoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe).

Diese müssten sonst von der Kommune (und damit der Allgemeinheit) getragen werden, während von der Wertsteigerung in erster Linie die Planungsbegünstigten (Eigentümer, Vorhabenträger und Investoren) profitieren. **Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten "sozialgerechter" zwischen den Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.**

Soziale Wohnfolgekosten

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen.

Die Höhe dieser Platzbedarfe wird modellhaft auf Grundlage von demographischen und baulichen Annahmen berechnet (z.B. mittleren Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen). Sollten

in einem Teil der Kommune freie Platzkapazitäten in nahegelegenen Krippen, Kitas oder Grundschulen vorhanden sein, werden diese zugunsten der Vorhabenträger berücksichtigt.

Angemessenheit

Das Baugesetzbuch gibt jedoch in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine sogenannte "Angemessenheitsprüfung" durchzuführen ist:

Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Abschätzung der Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen einen Anteil von 2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als "angemessen" zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, müssen entsprechend reduziert ("gekappt") werden, um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Berechnung des Platzbedarfs durch Baulandentwicklung

1

Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens:

1. Die maximale, über etwaige Bestandsrechte hinaus neu ermöglichte Geschossfläche (GF) nach BauNVO wird aus dem Bebauungsplanentwurf ermittelt.
2. Unter Berücksichtigung der Wohnanteile (Reines Wohngebiet: 100%, Allgemeines Wohngebiet: 90%, Mischgebiet: 50%) wird aus der Geschossfläche (GF) die anteilige Geschossfläche mit Nutzungsart Wohnen (GF Wohnen) ermittelt.
3. Die ermittelte Geschossfläche Wohnen (GF Wohnen) abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen ergibt die Wohnfläche.
4. Die Wohnfläche geteilt durch die mittlere Wohnungsgröße der jeweiligen Bauweise ergibt die Zahl der Wohnungen.
5. Die Zahl der Wohnungen multipliziert mit der mittleren Haushaltsgröße der jeweiligen Bauweise ergibt die Zahl der Einwohner.
6. Die Einwohner je Altersjahrgang (Rechenannahme von 1% der Einwohner pro Altersjahrgang) multipliziert mit der Zahl der Altersjahrgänge je sozialer Einrichtung und den Versorgungsquoten (beides siehe Tabelle in Anlage C) ergibt den Platzbedarf.

Aus der näheren Analyse von (Potsdamer) Referenz-Neubaugebieten der vergangenen Jahre geht hervor, dass

- **neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine mittlere Größe von 75 m² und**
- **Wohnungen in Einfamilienhaus-/ Doppelhaus-/ Reihenhausgebieten eine mittlere Größe von 130 m²**

aufweisen.

Bei den **Haushaltsgrößen** wird ein **mittlerer Wert von 1,9 Einwohner je Wohnung** für den **Geschosswohnungsbau** angesetzt, dieses entspricht dem Gesamtdurchschnitt der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Ansatz von **2,7 Einwohnern je Wohnung in Einfamilienhaus-/ Doppelhaus-/ Reihenhausbereichen** berücksichtigt den größeren Kinderanteil in diesen Gebieten.

Veränderungen der obenstehenden Ansätze sind möglich, um die Annahmen dieser Richtlinie an die tatsächliche städtische Entwicklung anzupassen.

Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem zusätzlichen Baurecht des reinen Wohngebietes (WA) des Bebauungsplans 20-01 "Wohnpark am Mellensee" ergibt:

Bebauungsplan 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"
Entwurf 12.08.2022 Städtebauliches Konzept

Wohnungstyp	Anzahl WE	Zuordnung zum Wohnungstyp	Einwohner je Wohnung	Einwohner gesamt	Einwohner aufgerundet
Einfamilienhaus (zusätzliches Baurecht)	6 WE	mittlere WE-Größe 130 m²	2,7	16,2	17
Einwohner Einfamilienhaus					17

Aufteilung der Altersjahrgänge und Versorgungsquoten der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtung	Altersjahrgänge	Versorgungsquote	Rechenannahme Altersjahrgang: 1% Jahrgang	Einwohner Einfamilienhaus	17
Platzbedarf je Altersgruppe gesamt					
Krippe	Drei 0 bis unter 3 Jahre	75%	1	0,1275	0
			2	0,1275	0
			3	0,1275	0
Kindergarten	Drei 3 bis unter 6 Jahre	100%	1	0,17	0
			2	0,17	0
			3	0,17	0
Hort	Sechs 6 bis unter 12 Jahre	70%	6	0,119	0
			7	0,119	0
			8	0,119	0
			9	0,119	0
			10	0,119	0
Grundschule	Sechs 6 bis unter 12 Jahre	100%	11	0,119	0
			6	0,17	0
			7	0,17	0
			8	0,17	0
			9	0,17	0
			10	0,17	0
			11	0,17	0

Im Sinne der in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB bestimmten Angemessenheitsprüfung sind die einzelnen Platzbedarfe / Altersjahrgang kaufmännisch gerundet worden.

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Verkehr

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen 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 RAS 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.

Erschließung

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

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

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

Mischverkehrsfläche ist nicht geeignet, einen größeren Anliegerverkehr störungsfrei aufzunehmen. Eine Festsetzung, dass nur die in seinem räumlichen Geltungsbereich zu bildenden Grundstücke erschlossen werden, trifft der Bebauungsplan nicht.

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

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 Hechtseestraße 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.

Mit Umsetzung der fortgeschriebenen Variante 2 des städtebaulichen Konzepts (die Verkehrsfläche mündet in einen Wendehammer südlich der geplanten Wohnbebauung, ausschließlich fußläufige Anbindung an die "Mellenseestraße") hat die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung des Plangebietes ausschließlich aus Richtung Norden bzw. aus Richtung "Hechtseestraße" jeweils als Stichleitung zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass in Abhängigkeit des Baukonzeptes sowie unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, hier insbesondere des vorhandenen schmutzwassertechnischen Anlagenbestandes und der vorherrschenden Topographie, ggf. für das Plangebiet eine Kombination aus Druck- und Freispiegelentwässerung bzw. ggf. ausschließlich die Druckentwässerung in Betracht gezogen werden muss.

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 der geplanten Baumreihe und den noch zu errichtenden trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen gemäß Technischen Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162 einzuhalten. 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.

Für das Plangebiet wird eine Erschließungsplanung erstellt. Der Vorabzug des Entwurfs beinhaltet konzeptionelle Aussagen, insbesondere zur straßenverkehrlichen Anlage, zur Niederschlagsversickerung, zur Trinkwasserversorgung und zur Schmutzwasserentsorgung sowie zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke.

Konzeption Trinkwassererschließung:

In der Planstraße wird eine neue Versorgungsleitung PE-HD 100 d63x5,8 (PN16, SDR11) mit einer Gesamtlänge von ca. 180 m verlegt. Der Anschluss erfolgt über die Leitungen in der Hechtseestraße. Insgesamt wird ein Unterflurhydrant der Form AD im Bereich der Wendeanlage verbaut. Die Verlegung der Leitung erfolgt mit einer Rohrüberdeckung von mind. 1,5 m.

Die Hausanschlussleitungen werden rechtwinklig zur Hauptleitung und geradlinig mit Steigung zum Haus angeordnet. Es kommen PEHD-Leitungen DN 25 für kurze Anschlüsse von Einfamilienhäusern (PE-HD 100 d32 x 2,9) zur Anwendung, die über eine selbstbohrende Anbohrschelle mit Absperrvorrichtung mit der Versorgungsleitung verbunden werden. Da die Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden Vorstreckungen bis 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze vorgenommen. Die Anschlussleitungen werden dicht verschlossen und noch nicht angebohrt. Insgesamt werden 6 Trinkwasserhausanschlüsse realisiert.

Konzeption Schmutzwasserentsorgung:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ausschließlich im Trennsystem mittels Druckentwässerung. Der Anschluss der Abwasserdruckleitung erfolgt an der Hechtseestraße an die Bestands-Abwasserdruckleitung. Die Abwasserdruckleitung aus PE-HD hat eine Dimension von d63 x 3,8 (PN10 SRD11). Die Haltungslänge der Abwasserdruckleitung liegt bei ca. 185,0 m.

An die neu zu errichtenden Haltungen werden 6 Grundstücke angeschlossen. Jedes Grundstück erhält ein Haus-Pumpwerk. Der Pumpenschacht zur Grundstücksentwässerung ist als auftriebssicherer Abwasserschacht aus recyclebarem Kunststoff PE-HD auszuführen. Der Pumpensumpf ist ablagerungsfrei auszubilden. Die Schachtabdeckung erfolgt i.d.R. mit Klasse A. Die Anordnung der Absperrarmatur erfolgt bei Neubau von Haus-Pumpwerken unmittelbar an der Hauptleitung; hier als erdeingebaute Anbohr- bzw. Sperrschelle.

Löschwasserversorgung

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 Hechtseestraße verlaufen Niederspannungsleitungen und in der Mellenseestraße Mittel- und Niederspannungsleitungen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" befindet sich eine Transformatorstation der E.DIS Netz GmbH. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von deren Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbittet die E.DIS Netz GmbH einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung ihrer Anlagen unterbreitet.

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.

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

Da im Plangebiet sich keine **Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH** befinden ist zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

In der Straßenverkehrsfläche der Hechtseestraße liegend, tangiert ein **Telekommunikationslinienbestand (Rohr- und Kabelsysteme mit den zugehörigen Anlagen) der DNS:NET Internet Service GmbH** im Norden den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20-10 "Wohnen an der Hechtseestraße".

Die DNS:NET Internet Service GmbH wird voraussichtlich **in 2022** einen Glasfaserausbau in diesem Siedlungsbereich des Ortsteils Saalow durchführen.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" sind externe Planungskosten verbunden, da neben der Verwaltung auch Fachplanungsbüros mit der Bearbeitung des Bebauungsplans sowie des Umweltberichts beauftragt sind.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" fallen für die Gemeinde Am Mellensee folgende finanzielle Aufwendungen an:

- Kosten der Erschließung und der Errichtung eines Löschbrunnens, soweit sie nicht von der Vorhabenträgerin übernommen werden.

Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt der Gemeinde Am Mellensee sind nicht erkennbar. Die Übernahme der Kosten für Instandhaltung und Pflege der Verkehrsanlagen liegen in der Verantwortung der Vorhabenträgerin bzw. der zu bildenden Eigentümergemeinschaft.

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. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" begründet keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

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

6 Bodenordnung

Der Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" kann ohne eine Bodenordnung nur bedingt umgesetzt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Erschließungsanlage. Diese führt von der Hechtseestraße nach Süden auf den Flächen des

östlich an das Grundstück Hechtseestraße 7a angrenzenden Flurstück 219/12, Flur 3, Gemarkung Saalow. Die Breite des Flurstückes ist für eine, auch sehr minimal ausgebildete Erschließungsanlage nicht ausreichend. Es bedarf der Inanspruchnahme von Flächen des privaten Grundstückes Hechtseestraße 7a wie folgt:

- im Abschnitt von der Hechtseestraße bis in Höhe der Garage des Grundstückes Hechtseestraße 7a: ca. 0,8 m breiter Streifen in einem Umfang von ca. 21,3 Quadratmeter
- im Abschnitt von der Garage des Grundstückes Hechtseestraße 7a bis zur südlichen Grenze der Flurstücke 215/5 und 219/12: im Mittel 3,1 m breiter Streifen in einem Umfang von ca. 135,2 Quadratmeter.

Das Grundstück Hechtseestraße 7a ist derzeit liegenschaftsseitig nicht erschlossen. Zwischen der gemeindlichen Hechtseestraße und diesem privaten Grundstück liegt das Flurstück 219/12.

Beide Vorhabenträger sind übereingekommen, dass Sie eine private Bodenordnung vornehmen wollen. Im Ergebnis dessen wird das Grundstück Hechtseestraße 7a auch liegenschaftsseitig erschlossen sein. Der private Grundstückseigentümer des im Außenbereich liegenden, unbebauten Flurstücks 219/5 wird eine ca. 135 Quadratmeter große Fläche der Vorhabenträgerin für die Errichtung der Erschließungsanlage bereitstellen und somit auch sein Grundstück künftig erschließen können.

Dieser Flächentausch wird zwischen beiden privaten Grundstückseigentümern vertraglich geregelt.

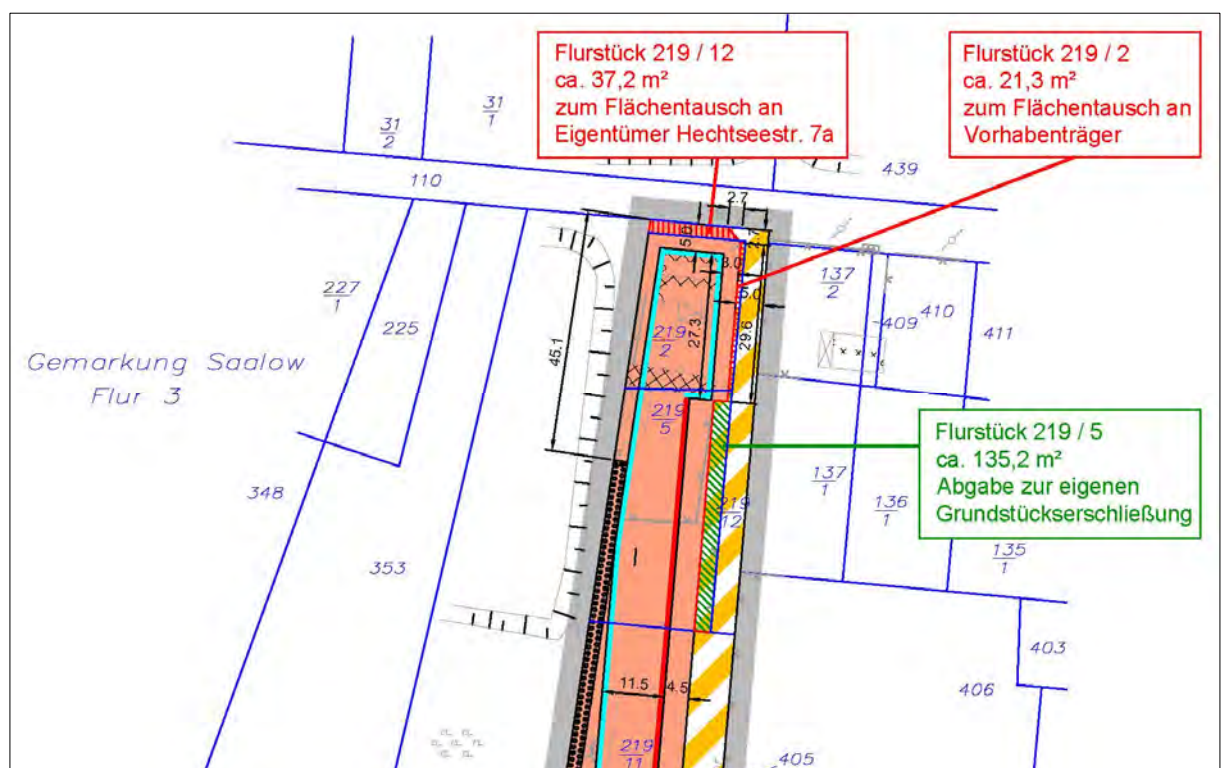


Abb. 32 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 20-01 (Planzeichnung) idF des Entwurfs vom 12.08.2022 mit Darstellung der Flächen der privaten Bodenordnung

TEIL IV VERFAHREN

1 Wahl des Aufstellungsverfahrens: Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ³⁶ liegen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB ³⁷ vereinbar.

Der von der Gemeinde Am Mellensee im Ortsteil Saalow aufzustellende Bebauungsplan dient der Siedlungsentwicklung. Er trägt einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung und soll als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB ³⁸ im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

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.

Die Festsetzung einer Wohngebietsfläche mit dazugehöriger Erschließung (private Straßenverkehrsfläche) begründet **keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ³⁹ und ⁴⁰ oder nach Landesrecht unterliegt.**

³⁶ § 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.

³⁷ § 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.

³⁸ § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

³⁹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Art. 2 d. Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

⁴⁰ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan bestehen **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** ⁴¹.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes liegt. In der näheren Umgebung, in einer östlichen Entfernung von ca. 744 m bzw. 838 m befindet sich das FFH-Gebiet "Horstfelder und Hechtsee" (Natura 2000 Nr. DE 3846-302).

Aus den kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** abzuleiten.



Abb. 32 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 04.12.2019

- 41 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,

Auch bestehen durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch bestehen durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat am 03.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" im OT Saalow gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee Nr. 08 / 2020 am 29.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht worden.

2 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung

2.1 Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" im OT Saalow der Gemeinde Am Mellensee in der Fassung vom 01.02.2021, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen in den Varianten 1 und 2 sowie der Begründung mit den Anlagen

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

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

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

Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" wurden von der Öffentlichkeit fünf Stellungnahmen abgegeben,

zur Niederschrift wurde keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht. Bereits im Vorfeld der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans ist eine Stellungnahme vorgebracht worden, die in die Auswertung mit aufgenommen wird.

Die Stellungnahme der Öffentlichkeit betreffen

- die gewünschte Erschließung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegender und angrenzender Grundstücke über die neu zu errichtende private Verkehrsanlage,
- die Bevorzugung einer Variante des städtebaulichen Konzepts des Vorentwurfs und
- verschiedene in den textlichen Festsetzungen bestimmte und in der Begründung dargelegte umweltbezogene Belange.

Die vollständige Darlegung der namentlich anonymisierten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Auswertungsvorschlag sind der Anlage 04 dieser Begründung

AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT vom 30.05.2022
zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"

zu entnehmen.

2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

Mit der E-Mail vom 05.07.2021 wurden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die vier Nachbargemeinden frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern.

Für die Abgabe ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" in der Fassung vom 01.02.2021 ist eine Frist bis zum 30.07.2021 gesetzt worden.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die Gemeinde Am Mellensee den aus den Varianten 1 und 2 bestehenden Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" mit dem jeweiligen Teil A (Planzeichnung) und dem jeweiligen Teil B (Textliche Festsetzungen), der Begründung und ihren Anlagen in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 30.07.2021 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee, Zossener Straße 21c in 15838 Am Mellensee, Ortsteil Klausdorf zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegt.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 17 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von drei Nachbargemeinden ein.

Keine Stellungnahme gaben die **Abteilung Bau- und Kunstdenkmalflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum** sowie die **Stadt Zossen** ab.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)** teilt mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

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

- die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming,
- das Landesamt für Bauen und Verkehr,
- der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst,
- die 50Hertz Transmission GmbH,
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
- die Stadt Trebbin,
- die Gemeinde Nuthe Urstromtal und
- die Stadt Baruth / Mark

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betreffen

- Hinweise zur Eindeutigkeit von planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- die Bevorzugung einer Variante des städtebaulichen Konzepts des Vorentwurfs,
- Belange des Arten- und Naturschutzes und
- Belange der stadttechnischen Erschließung des Plangebietes, auch im Hinblick umweltbezogener Belange.

Die vollständige Darlegung der Stellungnahmen der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Auswertungsvorschlag sind der Anlage 05 dieser Begründung

AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE vom 30.05.2022
zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"

zu entnehmen.

TEIL V ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" 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. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" 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 dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgenommen.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

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

2.3 Abwägung der sozialen Belange

Die Abwägung der sozialen wird erst nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

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 reinen Wohngebieten (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Im reinen Wohngebiet (WR) mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 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
3. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen und der Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Erker, Wintergärten, Balkone, Loggien um bis 1,5 m und auf der zur Verkehrsfläche abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche bei nicht überdachten Terrassen bis zu 2,5 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
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind **gemessen von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Abschnitt A-B in einer Tiefe von 2,0 m, im Abschnitt B-C in einer Tiefe von 3,0 m und gemessen von der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in einer Tiefe von 4,0 m** Stellplätze und Garagen unzulässig.
Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz je Baugrundstück ist ein nicht überdachter Stellplatz auf der Zufahrtsfläche in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Größe von Baugrundstücken

5. Im reinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von über 550 m² aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

7. Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 8.1 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten.
- 8.2 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Anpflanzen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern

9. 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

10. Im reinen Wohngebiet sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baulinie und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Abstand von 0,5 m von dieser Verkehrsfläche je Grundstück bei einer Grundstücksfrontlänge bis 25,0 m zwei 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

11. Im reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Baugebietsfläche ein Obstbaum mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.

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

- 12.1 In der privaten Grünfläche "Naturbelassene Parkanlage 1" sind im Abschnitt zwischen den Punkten B1-B2 6 Feldahornbäume (*Acer campestre*, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) als Baumreihe in Fortführung der Anpflanzung der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu pflanzen.

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

- 12.2 In der privaten Grünfläche "Naturbelassene Parkanlage 2" 2 Feldahornbäume (*Acer campestre*, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen.

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

13. In der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind 2 Feldahornbäume (*Acer campestre*, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen.

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

HINWEISE OHNE NORMENCHAKTER

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

Des Weiteren muss daher in die Begründung des BP neben einer allgemeinen Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung auch aufgenommen werden, dass die Anlage der Erschließungsstraße gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 15 Absatz 1 BNatSchG ausschließlich nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen darf. Die Anlage der Erschließungsstraße ist zwingend der UNB mindestens 6 Wochen zuvor anzuzeigen.

Vögel (Avifauna)

Regelung bei Entfernung von Gehölzen für gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. **Allerdings kommt solche eine Antragstellung in der**

Regel nur in Betracht, wenn die Befreiung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erforderlich ist, was bei privaten Bauvorhaben regelmäßig nicht der Fall ist.

Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen an Gebäuden oder der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es sind je verlorengegangenem Brutplatz zwei Nistkästen aufzuhängen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten.

Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Amphibien / Reptilien

Vermeidungsmaßnahme Teichfrosch

Während der Baumaßnahmen ist ein 0,5 m hoher untergrabungs- und überklettersicherer Amphibienschutzzaun an folgenden Stellen aufzustellen:

- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 150 m entlang der Ostseite und teilweise Südseite des westlichen Kleingewässers (von der Hechtseestraße und dann entlang des Ost- und Südufers bis zur Westseite des Flurstücks 353) sowie
- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 50 m, entlang der Südseite der nördlichen Kleingewässer (in Höhe Nordseite Plangebiet).

Dieser Amphibienschutzzaun ist vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen fachgerecht herzustellen und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu entfernen. Die Standsicherheit des Amphibienschutzzaunes ist regelmäßig zu kontrollieren (z. B. ökologische Baubegleitung) und die Funktionstüchtigkeit zu erhalten.

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.