

GEMEINDE AM MELLEENSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 16-02 "WOHNEN AM MELLEENSEE"

Bebauungsplan mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 16-03 "WOHNEN IN DER ORTSMITTE"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG
VORENTWURF 15. SEPTEMBER 2017

Erstellung des Bebauungsplanes

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekt Potsdam

Naturschutzfachliche Begleitung

IRENE FIEDLER
Freie Landschaftsarchitektin Berlin

I N H A L T		Seite
1	Planungsanlass, Erforderlichkeit und Planungsziel	5
2	Lage der Plangebiete und räumliche Geltungsbereiche städtebaulicher Bestand	7
3	Wahl der Aufstellungsverfahren	15
4	Übergeordnete Planungen	20
4.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	20
4.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung	20
4.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur integrierten Freiraumentwicklung	23
4.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020	25
4.5	Flächennutzungsplan	26
5	Umweltinformationen	27
5.1	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	27
5.1.1	Fachgesetze	27
5.1.2	Fachplanungen	35
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
5.2.1	Schutzgut Mensch	37
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	41
5.2.3	Schutzgut Fläche	49
5.2.4	Schutzgut Boden	52
5.2.5	Schutzgut Wasser	54
5.2.6	Schutzgut Klima / Luft	55
5.2.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	56
5.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	57

5.3	Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens	58
6	Planung	68
6.1	Städtebauliches Konzept	68
6.2	Wesentlicher Planinhalt	69
6.3	Energieeffizienz in der Bauleitplanung	70
6.4	Begründung der Festsetzungen	71
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	85
7.1.	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur	85
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	85
7.3	Soziale Auswirkungen	85
7.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	85
7.5.	Finanzielle Auswirkungen	86
7.5.1	Verfahrenskosten	86
7.5.2	Grunderwerb	86
7.5.3	Planungsschaden	86
7.6	Bodenordnung	87
8	Verfahren	88
9	Rechtsgrundlagen	88

ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN - Teil B : Textliche Festsetzungen und Hinweise
 BIOTOPTYPENKARTIERUNG in der Fassung vom 15.09.2017

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel

Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan "Ortsmitte" in der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 16.03.2000 ist nicht bekanntgemacht und somit auch nicht rechtsverbindlich geworden. Eine Ursache dafür liegt darin, dass der damalige Vorhabenträger Abstand von der Umsetzung der städtebaulichen Planung genommen hatte.

Für den überwiegenden Teil der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches dieses nie rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes hat jüngst ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Seitens der neuen Grundstückseigentümer wird eine Wiedernutzbarmachung der teilweise brachgefallenen Siedlungsflächen angestrebt.

Eine nach mehr als 16 Jahren erfolgende Bekanntmachung der von der Gemeindevertretung im Jahr 1999 beschlossenen Bebauungsplansatzung "Ortsmitte" würde jedoch eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange voraussetzen. Es ist anzunehmen, dass die Planinhalte nicht mehr den sich weiterentwickelten Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechen. Auch ist mit weiteren zu berücksichtigenden Belangen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu rechnen.

Somit wird der Bebauungsplan "Ortsmitte" nicht weiter verfolgt. Für die städtebauliche Entwicklung seines räumlichen Geltungsbereiches sollen zwei Bebauungspläne neu aufgestellt werden.

In Abstimmung mit dem Kreisentwicklungsamt des Landkreises Teltow-Fläming als höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch ist für die westlich der Zossener Straße gelegenen Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, für die östlich der Zossener Straße gelegenen Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes im klassischen Verfahren zulässig.

Daraufhin hat die Gemeindevertretung Am Mellensee am 13.07.2016 für den Ortsteil Klausdorf folgende zwei Beschlüsse gefasst:

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf bisher überwiegend nicht bebauten bzw. brachgefallenen und unterschiedlich stark durchgrünten Flächen innerhalb der Ortsmitte von Klausdorf. Dieses Gebiet wird vom Bebauungszusammenhang begrenzt, nimmt an ihm nur in seinem südlichen, an der Zossener Straße gelegenen Plangebietsbereich teil.

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Neuordnung und Einbeziehung dieser Flächen in den zusammenhängend bebauten Ortsteil.

Dazu ist ein städtebauliches Konzept zu erstellen, das sowohl eine die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigende neue Einzelhausbebauung als auch eine dichtere Bebauung im Bereich an der Zossener Straße umfasst. Die künftigen baulichen Nutzungen sollen

- dem Wohnen,
- den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie den nicht störenden Handwerksbetrieben,
- den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben

dienen, zum Teil auch in gemischter Nutzung, soweit das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.

Darüber hinaus ist für den Uferbereich eine ausreichend breite öffentliche Grünfläche zu sichern. Diese ist über eine öffentliche Zuwegung an die Zossener Straße anzubinden. Diese Zuwegung kann als öffentliche Grünanlage oder als öffentliche Verkehrsfläche in Verbindung mit einer wirksamen Begrünung gesichert werden. Ob Steganlagen auf dem Mellensee zulässig sein sollen, ist im Aufstellungsverfahren abschließen zu entscheiden.

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist zu gewährleisten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf bisher baulich unterschiedlich stark genutzten und durchgrünten sowie teilweise brachgefallenen Flächen innerhalb der Ortsmitte von Klausdorf. Dieses Gebiet gehört dem Bebauungszusammenhang an.

Der dafür aufzustellende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen, die am zusammenhängend bebauten Ortsteil teilnehmen und ihn prägen.

Die vorhandene städtebauliche Struktur ist neu zu ordnen. Dazu ist ein Konzept zu erstellen, das sowohl eine die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigende neue Einzelhausbebauung als auch eine dichtere Bebauung im Bereich an der Zossener Straße umfasst. Die künftigen baulichen Nutzungen sollen

- dem Wohnen,
- den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie den nicht störenden Handwerksbetrieben,
- den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben

dienen, zum Teil auch in gemischter Nutzung, soweit das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist zu gewährleisten. Eine öffentliche Durchwegung von der Zossener Straße zur Bahnhofstraße ist anzustreben.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

2 Lage der Plangebiete und räumliche Geltungsbereiche, städtebaulicher Bestand

2.1 Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Fläche von ca. 3,1 ha. Er liegt zwischen

- den zum Teil gewerblich genutzten Grundstücken Zossener Straße 44a ff. im Norden,
- der mindestens 30 m Ufer-Abstandslinie im Mellensee im Osten,
- dem privaten Zuwegungs-Flurstück 720 der Flur 1, Gemarkung Klausdorf, im Süden und
- der Mitte der Zossener Straße im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 umfasst die Flurstücke 648 (Zossener Straße, teilweise), 672, 677 bis 709, 710 (teilweise), 711 bis 719, 719/1 und 719/2 der Flur 1 sowie aus den Flurstücken 4 (teilweise), 5 und 8 (Mellensee, teilweise) der Flur 5, alle in der Gemarkung Klausdorf.

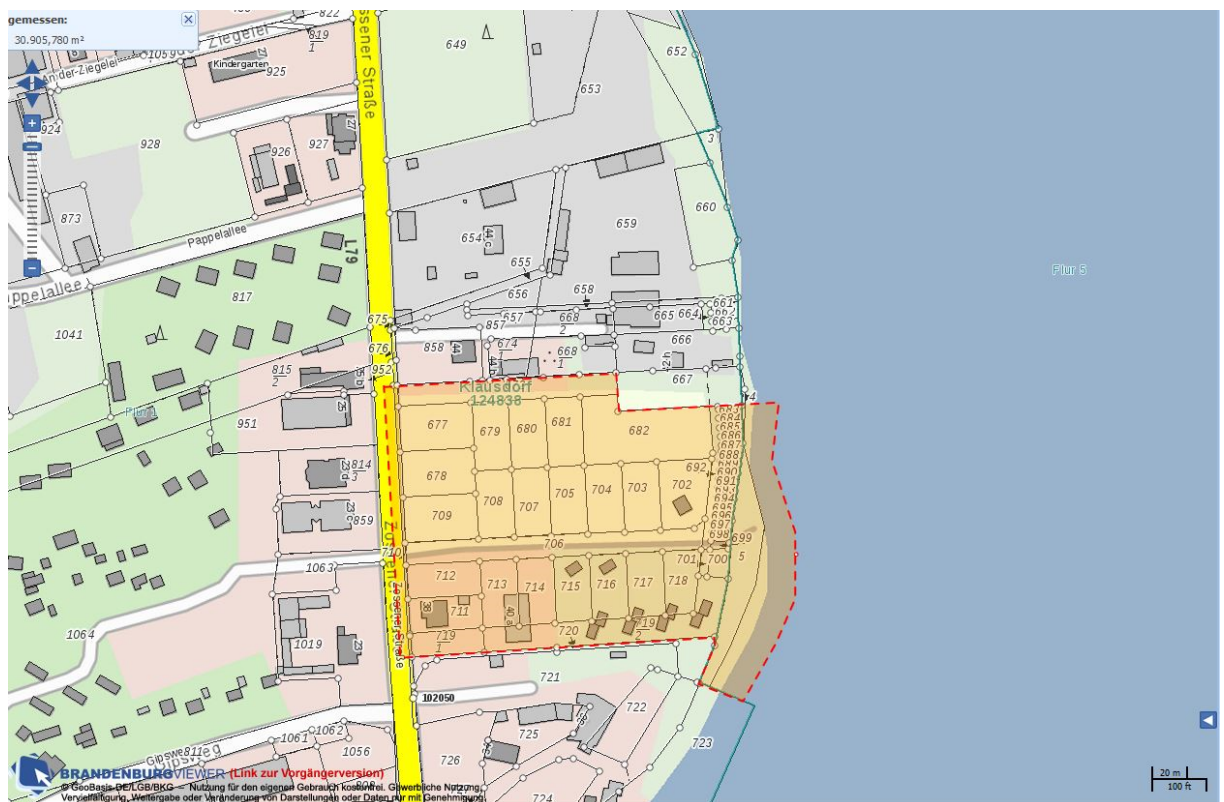


Abb. 01 Auszug aus dem Brandenburg-Viewer des LGB am 01.07.2016 (Karte mit Liegenschaftskataster) für den B-Plan Nr. 16-02 im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs zum Zeitpunkt seines Aufstellungsbeschlusses (rote Umgrenzung)

In Auswertung des im September 2016 eingeleiteten Scoping-Verfahrens sind die im Flurstück 8 der Flur 5 in der Gemarkung Klausdorf und im Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" gelegenen (Wasser-)Flächen des Mellensees aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" herausgenommen worden. Damit hat der verringert sich seine Größe auf ca. 2,78 ha.

Eigentumsverhältnisse und Nutzungsstruktur

Mit Ausnahme des Straßengrundstückes Zossener Straße (Flurstück 648, Flur 1) und zweier Ufergrundstücke (Flurstücke 4 und 5, Flur 5) befinden sich alle Flurstücke des Plangebietes in privatem Eigentum. Mit Ausnahme des mit einem Baudenkmal bebauten Wohngrundstückes Zossener Straße Nr. 38 (Flurstück 711, Flur 1) sind die privaten Grundstücke in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers der Entwicklung dieses Siedlungsbereichs m Ortsteil Klausdorf.

Bebauungs- und Landschaftsstruktur

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Ortsteils Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee. Westlich wird das Plangebiet von der Zossener Straße, der Landesstraße (L) 79, tangiert. Nördlich wird es von den zum Teil gewerblich genutzten Grundstücken Zossener Straße 44a ff., östlich vom Mellensee und südlich von einem privaten Zuwegungs-Flurstück begrenzt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung.

Geprägt wird das Plangebiet von einer Sukzessionsbegrünung und in einem geringfügigen Teil von aufgelassenen Parzellen der Wochenendhausnutzung. Zur Zossener Straße hin befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus. Der im Gemeindeeigentum befindliche Uferbereich hat derzeit keine gesicherte und öffentliche Erschließung.



Abb. 02 Blick von der Zossener Straße in den Zufahrtsbereich des Plangebietes in östliche Richtung und zum Mellensee
© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 03 Blick von der Zossener Straße aus in das Plangebiet in nordöstliche Richtung und zum Mellensee
© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 04 Blick aus dem südlichen Plangebietsteil in Richtung Mellensee mit dem Ufergehölzstreifen
 © Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 05 Blick in den mit Pappeln bestockten südlichen Plangebietsteil
 © Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 06 (links) Blick auf ein ehemals kulturell genutztes Gebäude im südlichen Teil des Plangebietes
 Abb. 07 (rechts) Blick von der Zossener Straße auf das denkmalgeschützte Wohnhaus Zossener Straße 38
 © Steffen Pfrogner 13.07.2016

2.2 Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Fläche von ca. 5,28 ha. Er liegt zwischen

- dem Waldstreifen im Norden,
- der Mitte der Zossener Straße im Osten,
- der Gipsstraße im Süden und
- der Bahnhofstraße im Westen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 umfasst die die Flurstücke 648 (Zossener Straße, teilweise), 812, 813, 816 (teilweise), 978, 980, 981, 1018, 1019, 1063 und 1064 der Flur 1 in der Gemarkung Klausdorf.

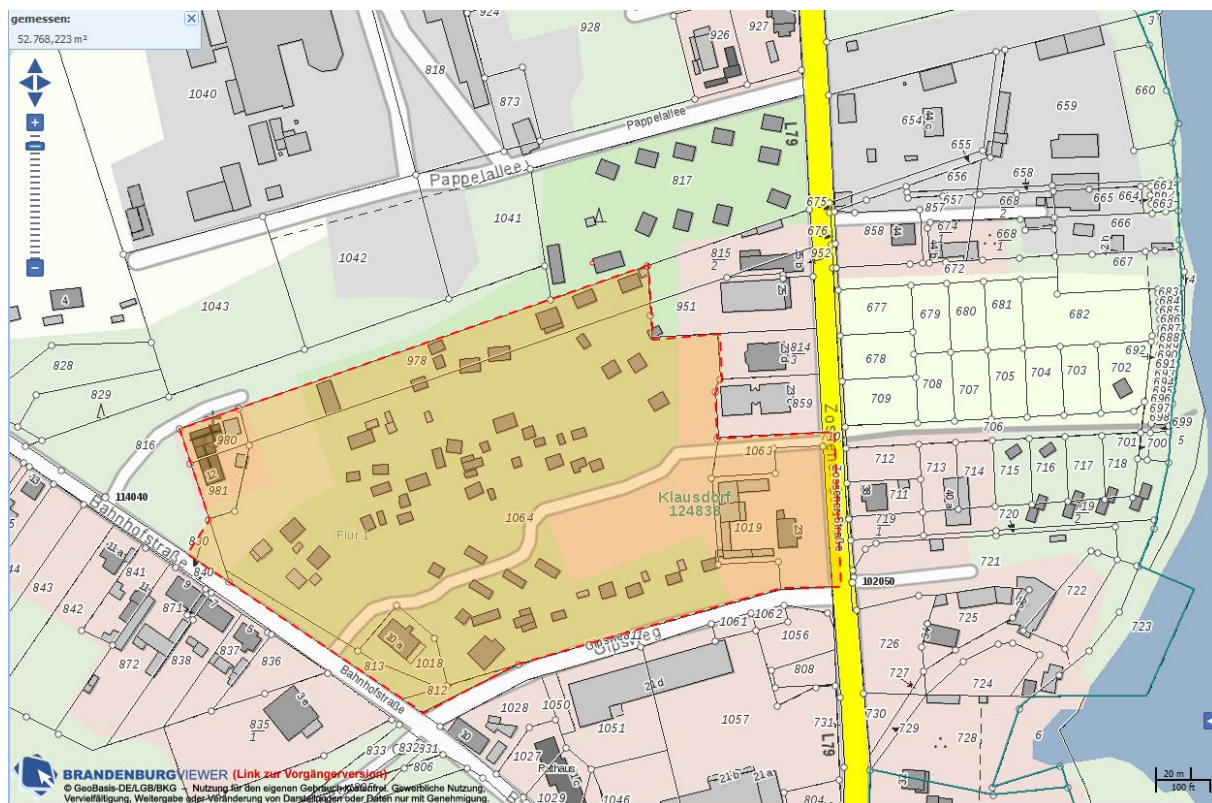


Abb. 08 Auszug aus dem Brandenburg-Viewer des LGB am 01.07.2016 (Karte mit Liegenschaftskataster) für den B-Plan Nr. 16-03 im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs zum Zeitpunkt seines Aufstellungsbeschlusses (rote Umgrenzung)

Eigentumsverhältnisse und Nutzungsstruktur

Mit Ausnahme des Straßengrundstückes Zossener Straße (Flurstück 648, Flur 1) befinden sich alle Flurstücke des Plangebietes in privatem Eigentum. Mit Ausnahme des Grundstückes der Kirchengemeinde (Flurstücke 980 und 981, Flur 1) sowie die Teile des Flurstückes 816, Flur 1, sind die privaten Grundstücke in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers der Entwicklung dieses Siedlungsbereichs m Ortsteil Klausdorf.

Bebauungs- und Landschaftsstruktur

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Ortsteils Klausdorf der Gemeinde Am Melensee. Östlich wird das Plangebiet von der Zossener Straße, der Landesstraße (L) 79, tangiert. Südlich wird es von der Gipsstraße, westlich von der Bahnhofstraße und nördlich von waldartigen Flächen im Anschluss eines Ziegeleigeländes begrenzt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung.

Geprägt wird das Plangebiet von zum Teil aufgelassenen Parzellen und Einzelhäusern der Wochenendnutzung. Die Flächen werden baulich unterschiedlich stark genutzt und sind mit Großgehölzen stark durchgrünt.



Abb. 09 Blick auf die innere Freifläche des Plangebietes

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 10 Blick auf die Parzellenbebauungen im nordwestlichen Plangebiet

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 11 Blick auf das Vereinshaus am Gipsweg / Bahnhofstraße

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 12 Blick auf das evangelisches Gemeindezentrum auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße im Nord-westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-03

© Steffen Pfrogner 13.07.2016

Auf dem Grundstück Zossener Straße 23 befindet sich mit dem ehemaligen Ziegeleibesitzergehöft mit Wohnhaus, Einfriedung, Vorgarten, Toranlage, Hofgebäuden (Scheune, Stall, Unterstände) und Resten eines Rührwerkes auf dem hinteren Teil des Grundstücks ein eingetragenes Baudenkmal. Mit Bodendenkmalen aus dem Mittelalter, der Ur- und Frühgeschichte und der Neuzeit ist im Plangebiet zu rechnen.



Abb. 13 Blick auf das denkmalgeschützte Wohnhaus eines Ziegelbesitzers auf dem Grundstück Zossener Straße 23

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 14 Blick in den denkmalgeschützten Vierseithof Zossener Straße 23

© Steffen Pfrogner 13.07.2016

Straßenverkehrsflächen und -anlagen

Beide Plangebiete (Bebauungspläne Nr. 16-02 und Nr. 16-03) sind verkehrsseitig von der Ortsdurchfahrt der Landesstraße (L) 79, hier im Ortsteil Klausdorf als Zossener Straße geführt, erschlossen. In der Zossener Straße verlaufen mehrere Buslinien des öffentlichen Personenverkehrs in Richtung Baruth über Wündorf, in Richtung Dabendorf über Mellensee und Zossen, in Richtung Luckenwalde, in Richtung Rehagen über Sperenberg, in Richtung Sperenberg und in Richtung Zossen über Saalow und Mellensee.

Am nördlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 16-02 "Wohnen am Mellensee" ist auf der Zossener Straße ein Fußgängerüberweg angelegt. Dessen Lage wird sich voraussichtlich durch die städtebauliche Entwicklung nach Süden verschieben.

Ebenfalls an dieser Stelle befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 16-02 ein Regenwasserauslaufbauwerk, vermutlich der Straßenbauverwaltung des Landes Brandenburg, welches derzeit grundstücksrechtlich nicht gesichert ist.



Abb. 15
Blick in die Zossener Straße
nach Norden in Höhe des Fuß-
gängerüberweges am nördlichen
Plangebietsrand

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 16
Blick in den an die Zossener
Straße anschließende Regen-
wasserauslaufbauwerk

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 17 Blick in den Gipsweg zwischen dem Nahversorgungszentrum (links) und dem Plangebiet (rechts)

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 18
Blick in die Bahnhofstraße in östlicher
Richtung, links das Plangebiet

© Steffen Pfrogner 13.07.2016

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee ist über zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung der Dahme- Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) in Königs Wusterhausen erschlossen. Der DNWAB ist die Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS).

Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne 16-02 und 16-03 sind selbst jedoch nicht durch zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen. Eine Erschließung dieser Plangebiete durch den KMS ist derzeit nicht beabsichtigt.

Die zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS befinden sich unmittelbar an die Geltungsbereiche der Bebauungsplangebiete angrenzend. Hierüber ist die Erschließung der beiden Plangebiete grundsätzlich möglich, für die beiden bebauten Wohngebäude Zossener Straße 23 und 38 vorhanden.

Die Planung der inneren Erschließung der Plangebiete ist unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. 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 DNWAB, jeweils aktueller Stand, vom Vorhabenträger aufzustellen und rechtzeitig mit dem KMS abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Im Zuge der Erschließungsplanung sollte eine Löschwasserkonzeption erstellt werden. Dabei haben sich die zu Grunde gelegten Entnahmemengen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu richten.

Elektroenergie- und Gasversorgung, Telekommunikationslinien

Der Ortsteil Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee wird elektroseitig von der E.DIS AG, Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland versorgt. Die bebauten Grundstücke und Parzellen beider Plangebiete werden von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Bahnhofstraße, Gipsweg und Zossener Straße aus mit den dort geführten unterirdischen Elektroleitungen versorgt.

Die Gasversorgung im Ortsteil Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee wird von der EWE NETZ GmbH sichergestellt. Gasverteilungsleitungen befinden sich in der Bahnhofstraße, dem Gipsweg und der Zossener Straße. Die beiden bebauten Wohngebäude Zossener

Straße 23 und 38 sind an das Gasnetz angebunden. Die Gasverteilungsanlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Der Leitungsauskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Ost zu Folge sind einige Grundstücke bzw. Parzellen an deren Telekommunikationsnetz angeschlossen.

3 Wahl des Aufstellungsverfahrens: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Gemeindevertretung Am Mellensee hat am 13.07.2016 die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" sowie des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" im Ortsteil Klausdorf gefasst.

Der **Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"** trägt einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung und wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das setzt jedoch voraus, dass der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern festsetzt, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließen.

Aus der Ermittlung der zulässigen Grundflächen ausschließlich festzusetzender Flächen der Wohnnutzung (siehe Kapitel 5.2.3 Schutzgut Fläche) des aufzustellenden Bebauungsplanes ergibt sich eine festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 4.530 Quadratmetern. Diese Gesamtgrundfläche überschreitet keinesfalls die in den Anwendungsvoraussetzungen festgelegte Grundfläche von 10.000 Quadratmetern. Darüber hinaus schließt sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" nördlich, westlich und südlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Nach dem Gesetz kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b Satz 1 BauGB nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Die Einleitung Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" nach § 13b Satz 1 BauGB erfolgt mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11. Oktober 2017. Der Satzungsbeschluss ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

Dagegen dient der **Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"** der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung als Maßnahmen der Innenentwicklung. Auch er trägt einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches, somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren jedoch nur aufgestellt werden, wenn bestimmte in § 13a BauGB genannte Voraussetzungen erfüllt werden.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" sowie des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Die Aufstellung beider Bebauungspläne ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung stellt die Gemeinde Am Mellensee den Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" auf. Als Planaufstellungsverfahren kommt ein **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** in Frage, das jedoch an die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen gebunden ist. Nachfolgend werden die Prüfergebnisse dargestellt.

- a) **Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt**
1. **weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder**
 2. **20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.**

Aus der Ableitung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden für den Bebauungsplan Nr. 16-02 Wohngebietsflächen, eine Fläche für den Gemeinbedarf, Grün- und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für die überbaubaren Flächen werden Grundflächenzahlen bestimmt.

Um der 1. Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB - Beschränkung der Größe der festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern - zu genügen, darf für den gesamten, ca. 52.838 Quadratmeter großen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mathematisch keinesfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,37 überschreiten.

Aus der Ermittlung der zulässigen Grundflächen (siehe Kapitel 5.2.3 Schutzgut Fläche) des aufzustellenden Bebauungsplanes ergibt sich eine festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 10.947 Quadratmetern. Diese Gesamtgrundfläche überschreitet keinesfalls die in den Anwendungsvoraussetzungen festgelegte Grundfläche von 20.000 Quadratmetern.

In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB ist die Kumulation zu berücksichtigen.

Die Prüfung der unzulässigen Kumulation nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hat zum Ergebnis, dass bei dem unbestrittenen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang der aufzustellenden Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" die Summe der festzusetzenden Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO keinesfalls 20.000 Quadratmeter überschreitet. Somit liegt kein Verstoß gegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"

Aufstellung nach § 13b BauGB

festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 4.529,4 m²

zulässige Grundfläche im Sinne § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

gemäß § 13b BauGB erfüllt < 10.000,0 m²

Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Aufstellung nach § 13a BauGB

festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 10.946,7 m²

Bebauungsplan Nr. 16-02 und 16-03

festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 4.529,4 m²

10.946,7 m²

15.476,1 m²

zulässige Grundfläche

in Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt < 20.000,0 m²

- b) **Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ¹ und ² oder nach Landesrecht unterliegen. Auch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b ³ genannter Schutzgüter bestehen.**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" liegen nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" liegt mit seiner östlichen räumlichen Geltungsbereichsgrenze unmittelbar am Mellensee und somit am Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung" (Gebiets-ID 3746-602).

In einer östlichen Entfernung der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 16-02 und Nr. 16-03 von ca. 258 m bzw. ca. 460 m (bis zur Seemitte) befindet sich das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See" (Natura 2000 Nr. DE 3846-306).

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

² Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

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

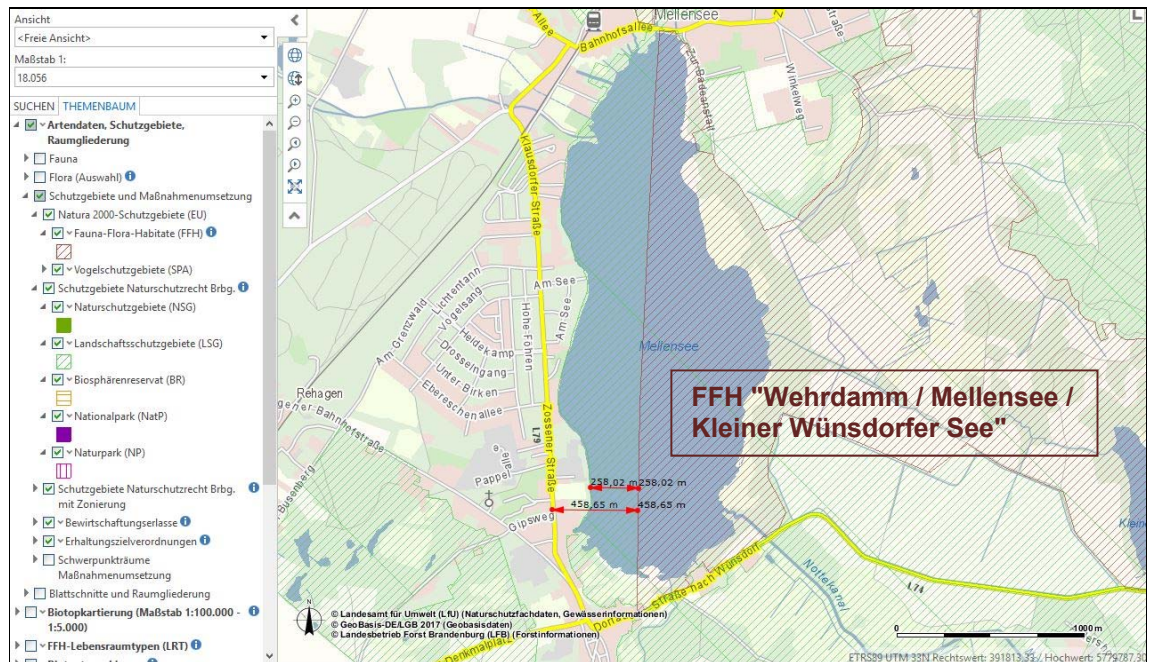


Abb. 19 Auszug aus den LfU - Naturschutzfachdaten, Gewässerinformationen mit Stand vom 15.09.2017 mit Entfernungs-Darstellungen der beiden Bebauungspläne Nr. 16-02 und 16-03 der Gemeinde Am Mellensee, OT Klausdorf zum FFH-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See"

Aus den Gebietsmerkmalen des im näheren Umfeld gelegenen FFH-Gebietes "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See" sowie aus den kürzesten Entfernungen zu den beiden Plangebieten sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter abzuleiten. Auch sind aus den beabsichtigten Planinhalten (Wohnnutzung) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung abzuleiten.

Die angestellte Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigten Planinhalte des Bebauungsplanes keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen.

Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens der Innenentwicklung Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" gemäß § 13a BauGB sowie des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB vor. Beide Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen der Änderungsplanung.

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

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

Mit dem Landesentwicklungsplan erfolgen die landesplanerischen Festlegungen in Grundsätzen und Zielen. "Der Landesentwicklungsplan LEP B-B trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung ... beeinflusst wird." ⁴ Die Regelungen / Instrumente des LEP B-B sind:

- Ziele der Raumordnung (beachtenspflichtig und in der Abwägung nicht mehr zugänglich)
- Grundsätze der Raumordnung (berücksichtigungspflichtig - als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen)

4.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung

Gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) darf die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat jeweils mit Schreiben vom 14.12.2016 mitgeteilt, dass

1. die Planungsabsicht zum Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit den Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung steht und
2. die Planungsabsicht zum Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Für die Bewertung der beiden städtebaulichen Planungen sind insbesondere folgende Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung relevant:

⁴ **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)**, Kapitel I Rechtsgrundlagen und Verhältnis des LEP B-B zu anderen Programmen und Plänen der Raumordnung, Absatz 5

Die Festlegungskarten des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine zeichnerischen Darstellungen. Somit hat die Gemeinde Am Mellensee keine zentralörtlichen Funktionen und auch keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Sie ist dem Mittelbereich des Mittelzentrums Zossen zugeordnet.

Ziele der Raumordnung

- Ziel 4.2 LEP B-B ⁵: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 und 3 LEP B-B ⁶: Siedlungsentwicklung in nicht-Zentralen Orten nur durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption, Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen

Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 ⁷: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 ⁸: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden

5 LEP B-B, Ziel (Z) 4.2

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; die Festlegung gilt nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nr. 2. ...

6 LEP B-B, Ziel (Z) 4.5 Abs. 1 Ziffer 3 und Abs. 2 und 3

- (1) Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich ... 3. in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption, ...
- (2) Die zusätzliche Entwicklungsoption nach Absatz 1 Nummer 3 und 4 wird mit 0,5 Hektar pro 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.
- (3) Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist.

7 Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 5 Abs. 1 bis 3

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen 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.

8 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.
- (3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. **(Abs. 3 betrifft nur B-Plan 16-02)**

- Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B⁹: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen
- Grundsatz 4.1 LEP B-B¹⁰: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsatz 2.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming 2020: für Siedlungsentwicklung sollen Vorzugsräume Siedlung genutzt werden

Die Weiterführung der beiden städtebaulichen Planungen ist wie folgt möglich:

Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"

- im Rahmen von Ziel 4.2 und Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B, allerdings stehen für die Gemeinde Am Mellensee nur noch 1,6 ha als zusätzliche Entwicklungsoption zur Verfügung;
- zudem steht die Planung nicht im Einklang mit Grundsatz 2.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (Vorzugsräume Siedlung)

Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

- im Rahmen von Ziel 4.2 und Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und Ziel 4.5 Abs. 3 LEP B-B;
- allerdings steht die Planung nicht im Einklang mit Grundsatz 2.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (Vorzugsräume Siedlung)

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind bei der weiteren Konkretisierung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Bezogen auf Grundsatz 2.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 sollte nachvollziehbar begründet werden, warum der Abwägung zugunsten der Vorzugsräume Siedlung in diesem Fall nicht gefolgt werden konnte.

Darüber hinaus weist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) auf den am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligten Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) hin, der sich zurzeit im Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren befindet.

Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben. Gleichwohl weist die GL darauf hin, dass die Regelung des LEP HR-Entwurfs zur Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung gegenüber der Regelung zur zusätzlichen Entwicklungsoption im LEP B-B modifiziert werden soll.

9 LEP B-B, Grundsatz (G) 5.1

- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.
- (2) Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

10 LEP B-B, Grundsatz (G) 4.1

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Z 5.7 LEP HR-Entwurf soll der örtliche Bedarf für die Eigenentwicklung mit einem Umfang von bis zu fünf Prozent des Wohnungsbestandes der Gemeinden bzw. Gemeindeteile (Stand 31. Dezember 2018 [bzw. des Jahres vor Inkrafttreten]) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohneinheiten (WE) festgelegt werden. Noch nicht realisierte Wohneinheiten in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 und Nummer 3 BauGB sollen auf den örtlichen Bedarf angerechnet werden.

4.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur integrierten Freiraumentwicklung

Ziel der Raumordnung 4.2 LEP B-B

Der südliche Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" nimmt Teil am im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die neuen Siedlungsflächen des Bebauungsplanes schließen im Norden, Westen und Süden an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Der Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Sein räumlicher Geltungsbereich nimmt Teil am im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Ziel der Raumordnung 4.5 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 und 3 LEP B-B

Mit den Bebauungsplänen Nr. 16-02 "Wohnen erfolgt eine Siedlungsentwicklung im nicht-Zentralen Ort Am Mellensee, Ortsteil Klausdorf durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16-03 geht eine Umwandlung eines Wochenendhaus- und Kleingartengebietes mit teilweisem Dauerwohnen in Wohnsiedlungsflächen einher.

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 keine zentralörtlichen Funktionen und auch keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung.

Der südliche Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" nimmt Teil am im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die neuen Siedlungsflächen des Bebauungsplanes schließen im Norden, Westen und Süden an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Der Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Sein räumlicher Geltungsbereich nimmt Teil am im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Dabei wird der Innenentwicklung durch die Erhaltung, Umgestaltung und innerörtliche Erweiterung des baulichen Bestandes im Zentrum des Siedlungsbereiches von Klausdorf der Vorrang eingeräumt.

- zu (2) Dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird mit beiden Bebauungsplänen gefolgt. Beide Plangebiete dienen der Innenent-

wicklung und deren Stärkung, auch wenn ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" eine Sukzessionsfläche mit Bauflächen überplant.

- zu (3) Beide Bebauungspläne schließen unmittelbar an eine innerörtliche Haupterschließungsstraße (Zossener Straße) mit einer Haltestelle des öffentlichen Personenverkehrs (Bus) an. Durch die unmittelbare Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Nahversorgung, sozialen und kulturellen und sportlichen Daseinsvorsorge und der Gastronomie werden Siedlungsstrukturen ermöglicht, die den motorisierten Individualverkehr stark begrenzen helfen.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007

- zu (2) Es erfolgt keine Inanspruchnahme und die Zerschneidung des großräumigen Freiraums. Durch die räumliche Bündelung der innerörtlichen Siedlungsentwicklung im Kernbereich des Ortsteils Klausdorf werden bandartige Zerschneidungswirkungen vermieden.
- zu (3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" erstmalig hergestellt. Am Ufer des Mellensees wird ein siedlungsbezogener Freiraum für die Erholung erstmalig gesichert und naturnah entwickelt.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - 5.1 LEP B-B

Bei der Entwicklung der neuen Siedlungsfläche im nördlichen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" wird Freiraum In Anspruch genommen, jedoch dahingehend minimiert, dass ein 50-Meter-Abstand zum Ufer des Mellensees und die erforderlichen Grabenbewirtschaftungsabstände eingehalten werden. Darüber entspringt diese neue Siedlungsfläche einer bisher aufgelassenen innerörtlichen brachgefallenen Sukzessionsfläche.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - 4.1 LEP B-B

Die Gemeinde Am Mellensee verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungspläne Nr. 16-02 und 16-03 die in diesem Grundsatz bestimmte vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete. Dabei nutzt sie, wie im Grundsatz beschrieben, die nicht ausgeschöpften Entwicklungspotenziale entlang der innerörtlichen Zossener mit der unmittelbar benachbarten vorhandenen Nahversorgung, sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastruktur und Anlagen des Gemeinbedarfs.

Damit stärkt sie die Bedeutung des strukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunktes im Ortsteil Klausdorf. Insbesondere die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgung werden somit einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt.

4.4 Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt.

Nach der Festlegungskarte des Regionalplans 2020 liegt der räumliche Geltungsbereich nicht im Vorzugsraum Siedlung. Zu beachten ist der Grundsatz (G) 2.1.1. Danach sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. Die Festlegungskarte des Regionalplans stellt als Flächen als Vorzugsräume Siedlung dar. Für die Gemeinde Am Mellensee ist die Ortslage Sperenberg ausgewiesen.

Mit der Festlegung von Vorzugsräumen Siedlung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zur Konkretisierung des Vorrangs der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auf die Darlegungen im Kapitel 4.3 "Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur integrierten Freiraumentwicklung" verwiesen.

4.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- eine Wohnbaufläche,
- eine Grünfläche und
- eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit einer geschützten Baumallee

sowie für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

- eine Wohnbaufläche,
- eine Kennzeichnung für eine Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Kirche und
- eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit einer geschützten Baumallee dar.

Beide aufzustellende Bebauungspläne werden von den Darstellungen des Flächennutzungsplans geringfügig abweichen. Eine Änderung bzw. Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

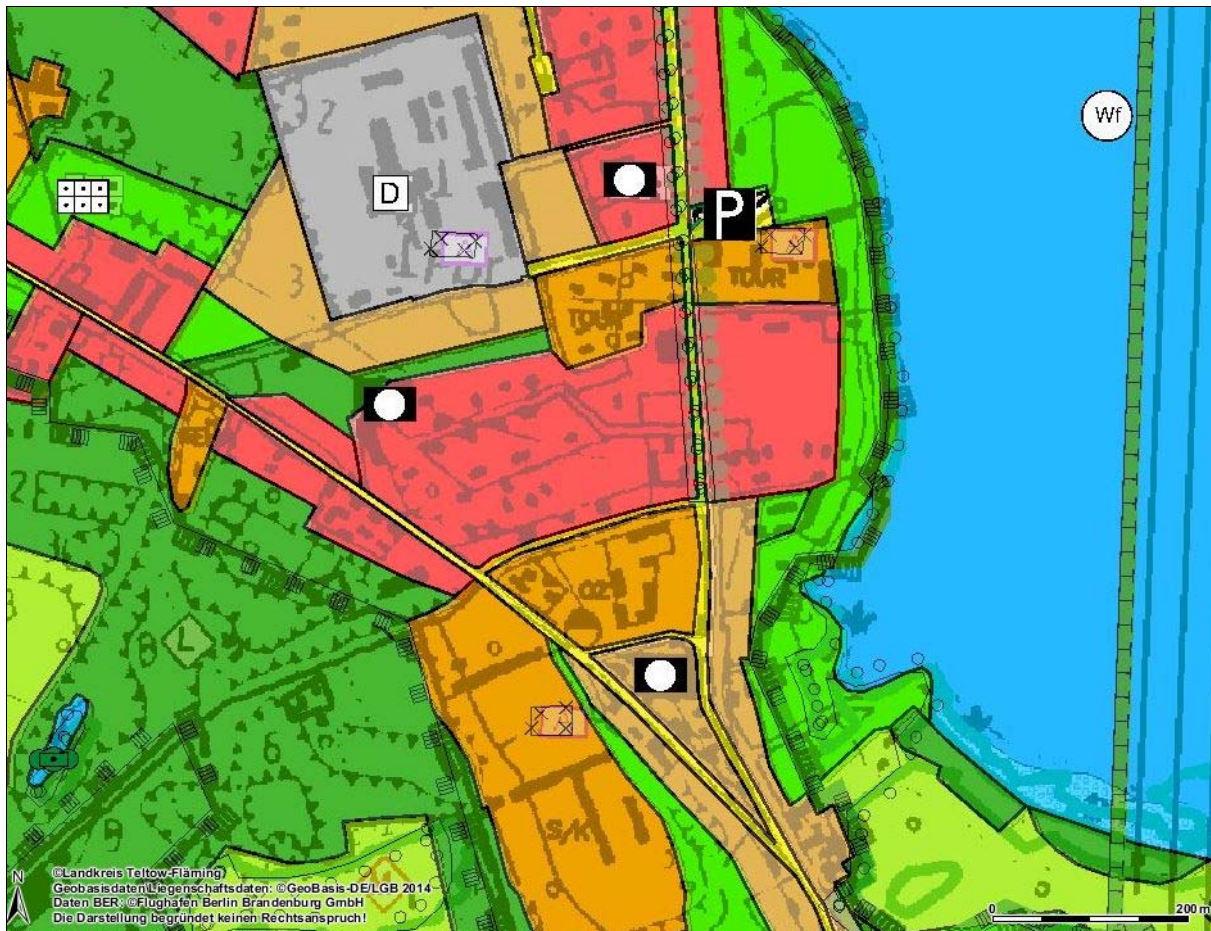


Abb. 20 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne Nr. 16-02 und 16-03 (gelbe Umrandung)

5 Umweltinformationen

5.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

5.1.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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, c und d,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Von Bedeutung für die Bebauungsplanaufstellung sind die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenden Regelungen zum Artenschutz.

Allgemeiner Artenschutz

Der allgemeine Artenschutz ist in § 39 bis § 43 BNatSchG geregelt. Für den vorliegenden Plan sowie dessen Umsetzung ist insbesondere auch § 39 BNatSchG zu beachten:

Gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,

2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es weiter verboten,

- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

Besonderer Artenschutz

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) 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 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) 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.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beachtlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt. Dennoch ist die Behandlung der Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, was anhand der vorliegenden Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen sowie einer Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt.

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.

Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" liegen nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" liegt mit seiner östlichen räumlichen Geltungsbereichsgrenze unmittelbar am Mellensee und somit am Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung" (Gebiets-ID 3746-602).

In einer östlichen Entfernung der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 16-02 und Nr. 16-03 von ca. 258 m bzw. ca. 460 m (bis zur Seemitte) befindet sich das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See" (Natura 2000 Nr. DE 3846-306).

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

Bezogen auf die auf die beiden Bebauungsplangebiete einwirkenden Immissionen sind folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

- BImSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr.

26/1998 S. 50, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

- DIN 4109, Teile 1 und 2 "Schallschutz im Hochbau"; Mindestanforderungen, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe vom Juli 2016
- DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau" - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ vom Juli 2002
- DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Mai 1987
- RLS 90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe - RLS-90. Allgemeines Rundschreiben Straßenbau des Bundesministers für Verkehr, ARS 8/1990 vom 10.4.1990, in der jeweils aktuellen Fassung

Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 03.09.2014, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee am 26.09.2014

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee dient der Erhaltung geschützter Landschaftsbestandteile, insbesondere

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
 2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
 3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Staub, Lärm),
- sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten oder
 5. wegen ihrer Bedeutung für die Erholung.

Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung beschränkt sich auch auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klausdorf und auf die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und von Vorhaben- und Erschließungsplänen im Gebiet der Gemeinde Am Mellensee.

Unter anderem sind geschützt:

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang (< 60cm) 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.

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 Ortsteilen 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 den 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)

§ 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)

Für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" ist die Beschreibung des § 54 Abs. 4 - Bewirtschaftung des Grundwassers - des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) beachtlich:

- (4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, 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.

5.1.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- eine Wohnbaufläche,
- eine Grünfläche und
- eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit einer geschützten Baumallee

sowie für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

- eine Wohnbaufläche,
- eine Kennzeichnung für eine Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Kirche und
- eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit einer geschützten Baumallee dar.

Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes des Amtes Am Mellensee in der Fassung vom Mai 2001 enthält bezüglich der damals selbständigen Gemeinde Klausdorf folgende Darstellungen:

- für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine Siedlungs- und Verkehrsfläche mit dem genehmigten Bauvorhaben B-Plan Nr. 2 "Ortsmitte, eine Landwirtschaftsfläche mit der Bestimmung des Zulassens der Sukzession auf einer Frischwiese, im Uferbereich zum Mellensee sonstige Freiflächen und unmittelbar am Ufer des Mellensees eine Waldfläche;
- für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" eine Siedlungs- und Verkehrsfläche mit dem genehmigten Bauvorhaben B-Plan Nr. 2 "Ortsmitte".



Abb. 21 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Amtes Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne Nr. 16-02 und 16-03 (rote 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. 16-02 "Wohnen am Mellensee" trägt in seiner südlichen Plangebietshälfte den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung, in seiner nördlichen Hälfte nur bedingt.

Mit beiden Bebauungsplänen wird dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gefolgt. Beide Plangebiete dienen der Innenentwicklung und deren Stärkung. Sie schließen unmittelbar an eine innerörtliche Haupteinfahrtsstraße (Zosener Straße) mit einer Haltestelle des öffentlichen Personenverkehrs (Bus) an. Durch die unmittelbare Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Nahversorgung, sozialen und kulturellen und sportlichen Daseinsvorsorge und der Gastronomie werden Siedlungsstrukturen ermöglicht, die den motorisierten Individualverkehr stark begrenzen helfen.

Es erfolgt keine Inanspruchnahme und die Zerschneidung des großräumigen Freiraums. Durch die räumliche Bündelung der innerörtlichen Siedlungsentwicklung im Kernbereich des Ortsteils Klausdorf werden bandartige Zerschneidungswirkungen vermieden.

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" erstmalig hergestellt. Am Ufer des Mellensees wird ein siedlungsbezogener Freiraum für die Erholung erstmalig gesichert und naturnah entwickelt.

Bei der Entwicklung der neuen Siedlungsfläche im nördlichen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" wird Freiraum In Anspruch genommen, jedoch dahingehend minimiert, dass ein 50-Meter-Abstand zum Ufer des Mellensees und die erforderlichen Grabenbewirtschaftungsabstände eingehalten werden. Darüber entspringt diese neue Siedlungsfläche einer bisher aufgelassenen innerörtlichen brachgefallenen Sukzessionsfläche.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) zu erfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ist im vorliegenden Fall zwischen derzeitiger Realität und dem planungsrechtlich zulässigen Zustand von Natur und Landschaft zu unterscheiden.

Die Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" werden zu keiner oder nur unerheblichen Veränderung der Schutzgüter führen.

Aufgrund der für diesen Bebauungsplan gewählten Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" bzw. gemäß § 13b BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet daher in den beiden Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13a bzw. 13b BauGB keine Anwendung. In den beiden Bebauungsplänen werden somit keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dennoch ist in der Begründung der Bebauungspläne darzulegen, ob und in welcher Form Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes 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 soll die Ausgangssituation und somit der "Ist-Zustand" anhand der Flächennutzung sowie der unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft dargestellt werden.

5.2.1 Schutzgut Mensch

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

In diesem Zusammenhang stellt sich die Siedlungsfläche, insbesondere für die Bewohner und Nutzer der überwiegend vorherrschenden Wochenend-Grundstücke im Gebiet des Geltungsbereiches Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte", derzeit als attraktiver Wohn- bzw. Erholungsstandort dar. Dies geht vor allem auf die Lage im Zentrum des Ortsteils Klausdorf, die gute Erschließung und Versorgung, die Nachbarschaft zum Nahversorgungsstandort sowie zur Gemeindeverwaltung zurück. Potenziell stellt auch die Nähe zum Mellensee einen positiven Faktor dar. Die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit des Seeufers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" sowie in der direkten Nachbarschaft ist jedoch derzeit stark eingeschränkt.

Die Nutzung der Grundstücke des westlichen Plangebiets (Bebauungsplan Nr. 16-03) wird dominiert von ehemaligen Datschen, Wochenendgrundstücken und kleineren Freizeit- und Ferienanlagen, die inzwischen zum Teil brach gefallen sind. Auf Teilen der Grundstücke hat sich die Freizeit- und Wochenendnutzung verfestigt und wird noch heute betrieben. Auf einigen wurden die Gebäude in Laufe der Jahre immer stärker ausgebaut, so dass dort bereits heute eine Wohnnutzung erfolgt. Von jeher als Wohngebäude angelegt waren dagegen die

zwischenzeitlich denkmalgeschützten Gebäude beiderseits der Zossener Straße. Eine Ausnahme stellt der Gemeinbedarfsstandort im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-03 dar, der einer kirchlichen Einrichtung dient.

Die überwiegend großen Grundstücke - vor allem in den Randbereichen des Geltungsbereiches Nr. 16-03 - bestimmen mit einem hohen Anteil prägender, zum Teil wertvoller Altbäume den Charakter des Gebietes als "Waldsiedlung". Verstärkt wird dies durch die im Norden angrenzenden dichten und waldartigen Robinienbestände.

Geprägt werden beide Plangebiete aber auch durch einen hohen Anteil brach gefallener Flächen: Im westlichen Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 16-03) finden sich zwischen den einzelnen, zu Wohn- und Erholungszwecken genutzten Flächen immer wieder Grundstücke, die schon viele Jahre brach liegen und auf denen sich inzwischen dichte Bestände von Gehölzaufwuchs gebildet haben. Die ehemaligen Datschen sind zum Teil eingefallen oder überwuchert und kaum mehr erkennbar.

Ähnliches gilt auch für den südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-02, der durch hohe Pappelbestände überschirmt wird. Die darunter befindlichen Reste von Datschen sind stark beschädigt und die Grundstücke dickichtartig von Gehölzaufwuchs bestimmt. Für eine Nutzung stehen diese Grundstücke derzeit nicht zur Verfügung und auch die Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Raum aus ist überwiegend sehr stark eingeschränkt.

Dagegen befindet sich im Zentrum des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-03 sowie im nördlich der Zufahrt gelegenen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-02 eine wiesenartige Brache, die jeweils als zusammenhängende Freifläche erlebbar ist, jedoch ebenfalls nicht für Erholungsnutzungen zur Verfügung steht.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 besteht zum Ufer des Melensees nur ein schmaler, hinter dichten Baumbeständen versteckter Zugang, der scheinbar vereinzelt von Anglern genutzt wird. Eine Erlebbarkeit des Seeufers vom öffentlichen Raum aus besteht aber derzeit nicht.

Öffentliche Grünflächen oder Kinderspielflächen stehen in beiden Plangebieten nicht zur Verfügung.

Verkehrs- und Gewerbelärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Schallimmissionen der Zossener Straße, der Landesstraße (L) 79.

Das Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) hat anhand der Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg eine überschlägige Beurteilung der durch den Straßenverkehr der Zossener Straße im angrenzenden Plangebiet künftig zu erwartenden Schallimmissionen vorgenommen.¹¹ Danach muss im straßennahen Bereich des Plangebiets mit Außenlärmpegel gerechnet werden, die dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechen und baulichen Schallschutz der Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB erfordern.

Entsprechende textliche Festsetzungen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht jedoch entbehrlich, da sich keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik hinaus-

¹¹ Stellungnahme des LfU Brandenburg vom 14.10.2016 im Rahmen des Scopings zu den Bebauungsplänen Nr. 16-02 und 16-03

gehen. Ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB entspricht dem gegenwärtigen Stand der Technik.

Zwar überschreiten diese Außenlärmpegel die für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau" maßgebenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts, jedoch sind die Überschreitungen nicht flächenhaft sondern nur im Bereich unmittelbar an der Zossener Straße und liegen im Bereich der Orientierungswerte für Mischgebiete. Als geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm können eine entsprechende Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden. Die Möglichkeiten zum Schutz der Außenwohnbereiche von Wohngrundstücken im Bereich der Zossener Straße sind begrenzt.

Zweckmäßig sind eine weitgehende Abstandshaltung sowie die Anordnung von Balkonen/Terrassen und Freiflächen auf der östlichen Gebäudeseite. Die dafür ggf. erforderlichen Festsetzungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren untersucht.

Die gewerblichen Emissionen von Quellen außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" können vernachlässigt werden.

Die nördlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" an der Pappelalle 1 ansässige Märkische Ziegel GmbH mit ihren denkmalgeschützten Anlagen einer Ziegelei mit einem Hoffmanschen Ringbrennofen hat vor Jahren ihre Produktion eingestellt. An diesem Gewerbestandort ließ sich die ETB electronic als Beratungs- und Vertriebsgesellschaft für elektronische Bauelemente nieder, einschließlich der Elektronikfertigung mit der Leiterplattenbestückung, Baugruppenfertigung und Gerätemontage. Die unternehmensbezogenen Abläufe erfolgen innerhalb geschlossener baulicher Anlagen. Der Ziel- und Quellverkehr bewegt sich in Bereichen, die schutzbedürftige Nutzungen der Umgebung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" gelegenen gewerblichen Nutzungen wie zB eine Autohaus sind den Nutzungen, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet zulässig sind.

Das südlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" gelegene Nahversorgungszentrum wendet sich vom Plangebiet mit seinen schutzbedürftigen Wohnnutzungen ab. Anlieferungen und Kundenverkehre verlaufen im Inneren der u-förmigen Nahversorgungsanlage und beeinträchtigen keinesfalls die vorhandenen und geplante Wohnnutzung nördlich des Gipsweges.

Die Anwendung besonderer technischer Verfahren oder detaillierter Untersuchungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Bewertung

Öffentliche Erholungs- und Spielplatzflächen sind derzeit in beiden Plangebieten nicht vorhanden: Mit der Planung könnte somit eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erzielt werden.

Positiv wirkt sich die starke Durchgrünung der Gebiete bezogen auf das Schutzgut Mensch aus. Hier ist insbesondere der zum Teil dichte Baumbestand im westlichen Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 16-03) zu nennen, der auch künftig das Gesicht der Siedlungsgebiete prägen sollte.

Die besondere Lage insbesondere des östlichen Plangebietes am Uferbereich des Mellensees ist derzeit nicht erlebbar und bedarf künftig einer Verbesserung.

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand können die von den gewerblichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" ausgehenden Emissionen vernachlässigt werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

5.2.2 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 gegenüber gestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

BIOTOPTYPEN

In den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" kommen nachfolgend dargestellte Biototypen gemäß Kartieranleitung "Biotopkartierung Brandenburg" vor. Die Beschreibung wird für jeden Geltungsbereich separat dokumentiert:

Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Gärten - Biototyp Nr.10111 innerhalb von Kleinsiedlungen und ähnlichen Strukturen Biototyp Nr.12280

Dieser Biototyp ist bestimmend für einen Großteil des westlichen Plangebietes. Aus der ehemaligen Datschen- und Ferienhaus-Nutzung hat sich im Laufe der Jahrzehnte eine Mischung aus Freizeit- und Wohngebiet entwickelt. Die Mehrzahl der Lauben und Datschen sind noch als solche vorhanden und werden zur privaten Erholung genutzt. Auf anderen Grundstücken hat sich die Nutzung verfestigt, durch An- und Umbauten der Gebäude sind hier Wohngrundstücke entstanden, deren Wohnnutzung teilweise aber auch auf die Sommermonate beschränkt bleibt.

Prägend für diesen Biototyp sind unabhängig von der Nutzung die überwiegend großen Grundstückszuschnitte sowie der meist umfangreiche Baumbestand.

Ein Teil der Grundstücke wird als Ziergarten genutzt und durch Rasenflächen, Zierpflanzungen und nicht heimische Ziergehölze - häufig immergrüne Nadelgehölze - geprägt. Diese haben sich zum Teil bereits zu sehr dominanten Bäumen oder Baumreihen entwickelt. Die Rasenflächen sind als artenarme Zierrasen intensiv gepflegt und bei den Sträuchern dominieren ebenfalls immergrüne Arten oder gebietsfremde Zierarten. Diese Charakteristik findet sich für den Großteil der Grundstücke nördlich des Gipsweges sowie östlich der Bahnhofstraße; sie weisen aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes nur einen mittleren Biotopwert auf.

Im mittleren und nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-03 ist jedoch ein größerer Anteil an Gärten zu finden, deren Baumbestand durch einheimische Baumarten wie Kiefer oder Birke bestimmt wird. Auf diesen Grundstücken sind darüber hinaus häufig weniger Zierpflanzungen anzutreffen, so dass hier ein waldartiger Siedlungscharakter entsteht; diesen Grundstücken ist ein hoher Biotopwert zuzuordnen.

Einzelne Grundstücke werden seit Jahren nicht mehr genutzt, so dass sich Gartenbrachen (siehe unten) entwickeln konnten. In einigen Fällen liegen die Grundstücke bereits so lange brach, dass sich geschlossene Gehölzbestände (siehe unten) entwickelt haben.

Eine Besonderheit stellt der Garten der Fabrikantenvilla an der Ecke Gipsweg / Zossener Straße dar. Reste der ehemaligen repräsentativen Gartengestaltung sind noch heute erkennbar und weisen auf die ehemalige Bedeutung dieses Gebäudes und der Außenanlage hin. Aufgrund geringer Pflege und fortschreitender Verbuschung im südöstlichen Teil des Gartens, dominieren heute auch hier die Arten von Gärten und Gartenbrachen. Rasenflächen und ausgewachsene Ziersträucher (Flieder) sowie aufkommende ruderale Gehölzarten (Eschenahorn) bestimmen auch hier das Bild.

Insgesamt entsteht ein kleinteiliges Mosaik aus Gartengrundstücken unterschiedlicher Prägung und Nutzungsintensität mit sehr geringem Versiegelungsgrad und prägendem Baumbestand (siehe unten), welches wertvolle Lebensraumstrukturen für wildlebende Tier- und Pflanzenarten darstellt.

Gartenbrachen **Biototyp Nr.10113**

Insbesondere im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-03 stellen sich einige ehemals als Datschen- bzw. Laubengrundstücke genutzte Gärten derzeit als Brachfläche dar. Relikte früherer Bebauung sind hier noch zu finden, diese befinden sich aber in einem schlechten baulichen Zustand. Die betroffenen Grundstücke weisen noch Reste der ehemaligen gärtnerischen Nutzung auf, sind aber aufgrund fehlender Pflege mehr oder weniger stark verwildert und durch aufkommenden Gehölzbestand überwuchert. Prägend ist hier die große Anzahl wertvoller Altbäume auf. Aufgrund der geringen Nutzungs- und Störungsintensität weisen diese Biotopstrukturen einen hohen Wert für die wildlebende Flora und Fauna auf.

Vorwälder frischer Standorte **Biototyp Nr. 082824**

Auf Standorten, auf denen die ehemalige Nutzung aufgegeben worden ist (z.B. Gartenbrachen, die bereits mehrere Jahre brach liegen) oder Standorten, die durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen schon vor Jahrzehnten beeinflusst worden sind, haben sich an verschiedenen Stellen im Geltungsbereich 16-03 dichte Vorwaldbestände entwickelt. Fast immer handelt es sich um Robinienbestände, in denen nur sehr vereinzelt andere Gehölzarten vorkommen. Je nach Ausgangsposition handelt es sich bei jüngeren Beständen um Laubgebüsche, die mit zunehmendem Alter bereits als dichte Vorwaldbestände zu bezeichnen sind. Die Übergänge im Gebiet sind häufig fließend.

Die ältesten Vorwaldbestände befinden sich im Nordwesten des Geltungsbereiches, östlich und südlich des Kirchengrundstückes. Die Bäume haben hier häufig bereits große Stammumfänge erreicht und sind zum großen Teil gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Am Mellensee geschützt. Allerdings weist ein relativ hoher Anteil der Bäume hier bereits Totholz und andere Schäden der Vitalität auf.

Angrenzend an diese älteren Gehölzbestände haben sich im Bereich der südöstlich gelegenen, aufgelassener Datschengrundstücke ebenfalls dichte Robinienbestände entwickelt, die jedoch noch geringe Stammumfänge aufweisen. In der Karte der Biototypen zum Bebauungsplan "Ortsmitte" aus dem Jahr 1996 werden diese Flächen noch als Gärten kartiert. Die ehemaligen Lauben sind jedoch heute meist völlig überwuchert oder nicht mehr zu finden.

Ein weiterer, zusammenhängender vorwaldartiger Gehölzbestand, der von Robinien dominiert wird, in dem jedoch auch Birken und Eschenahorn vorkommen, stockt auf Böschungsbereichen entlang der Bahnhofstraße. Auch in diesem Bereich sind zahlreiche der betroffenen Bäume bereits gemäß Baumschutzverordnung geschützt.

Ähnliches gilt auch im Bereich der Senke an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze: Altbestände aus Robinien bilden dichte Gehölzbestände auf den Böschungen und werden durch Jungwuchs ergänzt. Die Altbäume weisen einen hohen Anteil an Totholz auf. Südlich angrenzend erstreckt sich wiederum ein Dickicht aus Robinien- und Eschenahorn-Jungwuchs bis hin zum zentralen, unbefestigten Erschließungsweg.

Die Vorwaldbestände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 werden von nicht heimischen, schnell wachsenden Gehölzarten dominiert, die an sich nur wenigen einheimischen Tierarten als unverzichtbarer Lebensraum dienen. Durch ihre gute Vernetzung untereinander und mit dem weiteren Altbaumbestand im Planungsgebiet sowie in der Umgebung (Robinien-Waldbestand im Norden des Geltungsbereiches), kommt ihnen eine große Bedeutung für die Biotopvernetzung zu.

Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten Biotoptyp Nr. 071022

Flächige Gehölzbestände haben sich im Geltungsbereich häufig aus Hecken und Zierpflanzungen ehemaliger Gärten sowie aus spontanem Gehölzaufwuchs brach gefallener Grundstücke entwickelt. Sie werden überwiegend von nicht heimischen Zierarten sowie von Robinien-, Eschenahorn- und seltener von Ulmen- und Spitzahorn-Jungwuchs bestimmt.

Die Ruine auf dem Eckgrundstück Gipsweg / Bahnhofstraße wird dickichtartig von Gehölzaufwuchs umgeben. Es handelt sich hier um Robinien, Eschen- und Spitzahorn sowie Aufwuchs von Zierstäuchern, die im rückwärtigen Grundstücksteil von alten Robinien und Eschenahornbäumen überschirmt werden.

Entlang der rückwärtigen Mauern des denkmalgeschützten Fabrikanten-Hofes auf dem Grundstück Zossener Straße 23 erstreckt sich ein dichter Bestand überwiegend aus Spitzahorn- und Ulmenjungwuchs, der nach Südwesten in Altbaumbestände übergeht.

Östlich des unbefestigten Weges, der die nördlichen Grundstücke erschließt, befindet sich ein Bestand aus Robinien und Eschenahorn. Auch hier werden Altbestände von Robinien durch jungen Aufwuchs sowie Ziersträucher verschiedener Arten ergänzt.

Südlich dieses Erschließungsweges wird das brachgefallene Eckgrundstück an der Zossener Straße von Spitz- und Eschenahorn-Jungwuchs eingerahmt; mittig gehen diese Bestände in Brombeergebüsche über.

Die genannten Gehölzbestände gliedern den Geltungsbereich intern und stellen wertvolle Elemente zur Biotopvernetzung dar. Sie sind durch die vorhandenen Altbaumbestände gut untereinander vernetzt und haben somit einen hohen Wert für den Biotop- und Artenschutz im Gebiet auf, auch wenn es sich überwiegend um nicht heimische Gehölzarten handelt.

Intensivgrasland fast ausschließlich mit verschiedenen Grasarten Biotoptyp Nr. 05151

Im Zentrum des Geltungsbereiches wird die Bungalow-Ferienhausanlage von Freiflächen umgeben, die fast ausschließlich von intensiv gepflegtem, artenarmem Grasland geprägt sind. Lediglich im direkten Randbereich der Terrassen befinden sich wenige nicht heimische

Ziersträucher. Ähnliches gilt auch für das Vereinsheim / Wirtschaftsgebäude an der Bahnhofstraße: die Freiflächen sind als Rasenflächen angelegt und werden offensichtlich regelmäßig gemäht und gepflegt. Auch im Randbereich einiger Wege sowie auf der kleinen Grünfläche Gipsweg / Bahnhofstraße sind artenarme Rasenflächen anzutreffen.

Die intensive Pflege und Düngung dieser Flächen sowie die meist starke Störung durch Befahren bzw. intensive Nutzung schränkt den Wert dieser Flächen als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzenarten ein.

Staudenfluren / Säume frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte, ruderalisierte Ausprägung

Biotoptyp Nr. 051422

Auf gestörten Standorten an Wegrändern, in Randbereichen unbefestigter Flächen, die aber zeitweise überfahren werden oder in anderer Weise häufigen Störungen unterworfen sind, haben sich an verschiedenen Stellen im Geltungsbereich Staudenfluren / Säume frischer, nährstoffreicher Standorte ausgebildet, die jedoch eine verarmte, ruderalisierte Ausprägung aufweisen. Diese Bereiche werden von verschiedenen Gräsern sowie nitrophilen Staudenarten bestimmt und sind meist nur kleinflächig anzutreffen.

Aufgrund der verarmten Artenzusammensetzung, der starken Störungsintensität und des meist starken Nähstoffeintrages handelt es sich um Biotope mittlerer Wertigkeit.

Grünlandbrachen frischer Standorte, relativ artenarm

Biotoptyp Nr. 051322

Größere Flächen im Geltungsbereich erscheinen als Grünlandbrache: Die Flächen werden offensichtlich selten, aber regelmäßig gemäht und somit vor einer Verbuschung geschützt. Südlich des unbefestigten Erschließungsweges finden sich die größten Flächen dieser Ausprägung im Geltungsbereich. Die Flächen sind relativ artenarm und überwiegend durch Gräser bestimmt. Die angetroffenen Kräuter deuten auf einen hohen Nährstoffgehalt hin. Eine zweite größere Grünlandbrache befindet sich – abgeschirmt durch Gehölzbestände – östlich des Zufahrtsweges, der die nördlichen Grundstücke erschließt. Aufgrund der geringeren Nutzungs- und Störungsintensität findet sich hier eine geringfügig artenreichere Ausprägung der Grünlandbrachen, die jedoch ebenfalls durch nitrophile Arten bestimmt wird.

Aufgrund der artenarmen Ausprägung dieser Grünlandbrachen im Geltungsbereich, haben diese Flächen einen mittleren bis hohen Wert für einheimische Fauna, stellen aber wichtige Elemente der Biotopvernetzung dar.

Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"

Gärten - Biotoptyp Nr.10111 innerhalb von Kleinsiedlungen und ähnlichen Strukturen

Biotoptyp Nr. 12280

Dieser Biotoptyp kommt im östlich der Zossener Straße gelegenen Planungsgebiet (Bebauungsplan Nr. 16-02) nur auf einem Grundstück vor. Der Vorgarten des Wohnhauses auf dem Grundstück Zossener Straße 38 ist als Garten gestaltet, jedoch derzeit recht verwildert. Hecken und Bepflanzungen sind überwiegend durch nicht heimische Zierarten geprägt. Im hinteren Grundstücksteil befindet sich keine Gartenfläche. Der vorhandene Hof ist überwiegend durch offenen Boden sowie versiegelte Flächen bestimmt.

Als Teil des Biotopverbundes mit den umliegenden, meist brach gefallen Flächen kommt diesen Gartenflächen eine mittlere Bedeutung zu.

Vorwälder frischer Standorte Biototyp Nr. 082828

Auf Standorten, auf denen die ehemalige Nutzung aufgegeben worden ist, haben sich zwei unterschiedliche Vorwaldbestände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 entwickelt:

Nördlich des Wohngrundstückes (siehe oben) an der Zossener Straße haben sich dichte Bestände aus Spitzahorn-Aufwuchs entwickelt, die durch Robinien, Eschenahorn und Birken ergänzt werden. Boden und Stämme der Bäume sind mit Efeu bewachsen. Einzelne Bäume erreichen bereits Stammumfänge, die sie zu geschützten Bäumen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee machen.

Der zweite vorwaldartige Gehölzbestand prägt den südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-02. Hier überschirmen mächtige Silberpappeln einen dichten Bestand an Jungwuchs. Die ehemalige Feriensiedlung mit ihren Bungalows wird vom Jungwuchs überwuchert. Die Gebäude sind eingefallen und nur noch als Relikte vorhanden. Die ehemalige Bepflanzung der Terrassen und Außenanlagen mit Thuja und Douglasien ist noch vorhanden, jedoch vom aufkommenden Jungwuchs stark bedrängt.

Aufgrund der Artenzusammensetzung weisen diese Vorwaldflächen eher einen mittleren Biotopwert auf, haben jedoch eine wichtige Funktion für die innerörtliche Biotopvernetzung.

Vorwälder feuchter Standorte Biototyp Nr. 082838

Der Uferbereich des Mellensees wird durch dichte Gehölzbestände bestimmt, die vorwaldartigen Charakter aufweisen: Im nördlichen Teil der Fläche herrschen Erlen, Robinien, Silberpappeln und Spitzahorn vor, während im Süden zahlreiche mächtige, gemäß Baumschutzverordnung geschützte Linden, sowie einige Eschen vorherrschend sind. Bestimmend ist die dichte und hohe Gehölzkulisse im Uferbereich, die nur an einer Stelle durch einen schmalen Trampelpfad einen Zugang zum Seeufer zulässt. Im Unterwuchs bildet Efeu sowie aufkommender Gehölzjungwuchs einen flächendeckenden Bewuchs aus.

Zu den westlich angrenzenden, wiesenartigen Biotopstrukturen hin hat sich ein Gehölzsaum aus Pappeldjungwuchs und Ziersträuchern gebildet, der als dichter Bestand den Übergang zwischen krautigen Beständen und Bäumen in der Uferzone zusätzlich abgrenzt.

Die Lage im direkten Uferbereich des Sees sowie die Dichte der Gehölzbestände schaffen einen geschlossenen, undurchdringlichen Bestand und stellen so einen wirksamen Schutz der empfindlichen Uferzone des Mellensees dar. Der Biotopwert dieser vorwaldartigen Gehölzbestände ist demnach als sehr hoch zu bewerten.

Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten Biototyp Nr. 071022

Flächige Gehölzbestände begleiten die Zossener Straße im Osten und schirmen die dahinter gelegenen Freiflächen ab. Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich um einen Mix aus Ziergehölzen (Flieder, Traubenkirsche, Holunder, Spierstrauch, etc.) sowie Jungwuchs von Baumbestand (Hainbuche, Ulme, Spitz- und Eschenahorn, etc.). Die dichten Gehölzbestände lassen nur schmale Lücken, so dass einerseits kaum Sichtbeziehungen zu den angren-

zenden Freiflächen bestehen, andererseits aber auch wertvolle Funktionen der Biotopvernetzung insbesondere für die Fauna wahrgenommen werden.

Innerhalb der Grünlandbrache und um die Relikte der ehemaligen Finnhütten herum haben sich zahlreiche Gehölzinseln entwickelt, die fast ausschließlich aus Eschenahorn bestehen. Sie gliedern die Freiflächen, weisen aber als nicht heimische Gehölze einen eingeschränkten Biotopwert auf.

Grabenlauf naturfern, unbeschattet / beschattet
Biototyp Nr. 0113312 + 0113322 in Verbindung mit
Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten
Biototyp Nr. 071022

Anders ist dies bei den Gehölzbeständen, die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze den Grabenlauf begleiten: Es handelt sich hier überwiegend um Spitzahorn, Eiche, Traubenkirsche und Hainbuche, die zusammen mit den Graben selbst einen hohen Wert für den Biotop- und Artenschutz haben und darüber hinaus der Biotopvernetzung dienen.

Der flächige Gehölzbestand begleitet den größten Teil des Grabenlaufes, wobei die Gehölze selbst häufig innerhalb des Grabens wurzeln.

Der westliche Teil des Einlaufbereiches des Grabens ist stark durch das Einlaufbauwerk geprägt und nicht von Gehölzen überschirmt.

Zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren
Biototyp Nr. 03244

Südlich der Relikte der ehemaligen Finnhütten findet sich eine zusammenhängende Fläche, die durch ruderale Stauden - hier flächige Bestände aus Goldrute (*Solidago canadensis*) gebildet werden. Zusammen mit den umliegenden Grünlandbrachen stellen sie Biotopstrukturen mit mittlerem bis hohem Wert für den Biotop- und Artenschutz dar.

Grünlandbrachen frischer Standorte, relativ artenarm
Biototyp Nr. 051322

Der Großteil der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-02 wird als Grünlandbrache geprägt. Während im südöstlichen Teil der Flächen noch die auffälligen Relikte einer Finnhütte sowie die Fundamente dreier weiterer Hütten auf die ehemalige Nutzung als Ferienhausgelände hinweisen, ist der westliche Teil der Flächen frei von Resten ehemaliger Bebauung oder Nutzungsspuren. Diesen Bereich stellt die Biototypenkarte des Grünordnungsplanes aus dem Jahr 1996 noch als "Ackerbrache" dar, wohingegen die östlichen Teilbereiche schon damals als "sonstige ruderale Staudenfluren" dargestellt wurden. Dies erklärt sicher, warum im westlichen Teilbereich nahezu kein Gehölzaufwuchs erkennbar ist, der östliche Teil jedoch durch zahlreiche Gehölzinseln gegliedert wird. Die Artenzusammensetzung der gesamten Fläche wird durch Gräser sowie nitrophile Staudenarten bestimmt.

Aufgrund der artenarmen Ausprägung dieser Grünlandbrachen im Geltungsbereich, haben diese Flächen einen mittleren bis hohen Wert für die einheimische Fauna, stellen aber aufgrund der Größe und Lage wichtige Elemente der Biotopvernetzung dar.

GESCHÜTZTE PFLANZENARTEN

Geschützte Pflanzenarten wurden innerhalb des Planungsgebietes nicht gefunden.

BAUMBESTAND IM PLANGEBIET

Die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" werden wesentlich durch den vorhandenen Baumbestand geprägt. Im Lage- und Höhenplan werden für beide Plangebiete ca. 446 Bäume erfasst, die gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Am Mellensee und der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming dem Baumschutz unterliegen.

Davon befinden sich ca. 65 Bäume im räumlichen Geltungsbereich Nr. 16-02 und ca. 381 Bäume im räumlichen Geltungsbereich Nr. 16-03.

Im Zuge der Planung wurden die Bestandsbäume in einem Baumkataster erfasst und bezogen auf ihren Wert für die Belange von Natur und Landschaft klassifiziert.

Die Bewertung erfolgte in vier Wertstufen:

1 Bestandsbäume besonders wertvoll und prägend (Kronendurchmesser im Plan dunkelgrün dargestellt und mit Schraffur hinterlegt)

In dieser Wertstufen wurden alle Bäume erfasst, die in § 4 Abs. 1b der Baumschutzverordnung der Gemeinde Am Mellensee aufgelistet werden und als "langsam wachsend oder langlebig oder von besonderem ökologischen Wert" zu bewerten sind, sofern sie zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine Vitalität aufweisen, die mit geringen Pflegemaßnahmen noch eine hohe Lebenserwartung erwarten lassen und das Ortsbild in besonderer Weise prägen.

2 Bestandsbäume wertvoll und prägend (Kronendurchmesser im Plan hellgrün dargestellt)

In diesen Wertstufen wurden alle Bäume erfasst, die eine Vitalität aufweisen, die bei geringem bis mittlerem Pflegeaufwand noch eine hohe Lebenserwartung erwarten lassen und das Ortsbild in besonderer Weise prägen.

3 Bestandsbäume erhaltenswert (Kronendurchmesser im Plan gelb dargestellt)

In dieser Wertstufen wurden alle Bäume erfasst, die in ihrer Vitalität Einschränkungen aufweisen und nur mit höherem Pflegeaufwand die Aspekte der Verkehrssicherheit erfüllen werden und / oder eine mittlere Lebenserwartung erwarten lassen.

4 Bestandsbäume geschädigt (Kronendurchmesser im Plan orange dargestellt)

In diesen Wertstufen wurden alle Bäume erfasst, die bereits starke Schädigungen aufweisen und deren Lebenserwartung als gering eingeschätzt wird. Unter diese Kategorie fallen auch einige bereits abgestorbene Bäume, sofern sie noch im Vermesserplan verzeichnet worden sind.

In die Bewertung sind nicht die Belange des Artenschutzes (dauerhaft geschützte Lebensstätten o. ä.) eingeflossen; diese sind zeitnah zur jeweiligen Baumaßnahme gesondert zu erfassen.

Zahlenmäßig stellt die Robinie mit Abstand die Haupt-Baumart im Planungsgebiet dar. Als Pionierbaumart besiedelt sich schnell gestörte Flächen sowie Brachen und stellt daher zusätzlich die Hauptart der Vorwald-Bestände dar.

Für das westliche Plangebiet mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 ist die Robinie die bestimmende Baumart. Ergänzt wird sie durch Eschenahorn, der ebenfalls nicht heimisch ist, aber Brachflächen schnell besiedelt. Als einheimische Baumarten kommen im westlichen Geltungsbereich vor allem Spitzahorn, Birken, Kiefern und Ulmen vor. Die wertvollsten Einzelbäume sind zwei Spitzahorn-Bäume (Nr. 237 und 269 im Baumkataster) südlich der Zufahrt zum Kirschgrundstück sowie südlich des unbefestigten Weges im Norden des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-03. Innerhalb der Gärten sind vielfach Nadelbaumarten vorherrschend, die überwiegend nicht heimisch sind.

Im östlichen Geltungsbereich sind vor allem die alten Linden auf den Grundstücken an der Zossener Straße sowie im Uferbereich des Mellensees zu nennen, die die wertvollsten Bestandsbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 darstellen. Sie werden ergänzt durch Eschen und Spitzahorn, die ebenfalls im Uferbereich des Mellensees stehen. Zahlenmäßig dominieren in diesem Geltungsbereich Pappeln, aber auch Robinien, Spitzahorn und Nadelbäume (Douglasien) im Bereich der ehemaligen Bungalowsiedlung im Südosten.

Die Zossener Straße wird beidseitig von Spitzahorn begleitet. Diese Allee besteht überwiegend aus altem Baumbestand, einzelne Bäume wurden jedoch zu unterschiedlichen Zeiten nachgepflanzt, so dass sich streckenweise ein nicht ganz einheitliches Altersbild ergibt.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes, welches dem Vorentwurf des jeweiligen Bebauungsplanes zugrunde liegt, wurde angestrebt, so viele Bestandsbäume wie möglich zu erhalten. Baukörperanordnungen wurden so vorgenommen, dass Kronen und entsprechend die Wurzelbereiche der geschützten Bäume außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche liegen und somit ein wirksamer Schutz und die langfristige Erhaltung der Einzelbäume sichergestellt werden kann.

5.2.3 Schutzgut Fläche

Die Flächen der beiden Geltungsbereiche sind innerhalb bzw. direkt angrenzend an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Am Mellensee gelegen. Sie befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Ortszentrum des Ortsteiles Klausdorf.

Während im östlichen Plangebiet, dem Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" in der Vergangenheit nur die südlichen Grundstücksteile einer baulichen Nutzung unterlagen, war im westlichen Plangebiet, dem Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" der Großteil der Flächen bereits in der Vergangenheit durch intensive Nutzungen bestimmt. Wie aus der folgenden Tabelle zu entnehmen ist, ist der Anteil bereits durch Bebauung oder Verdichtung gestörter Flächen der östlichen Fläche ist mit derzeit ca. 11 % sehr gering aber auch im westlichen Geltungsbereich liegt der Anteil gestörter Flächen nur bei 14 %.

Flächen Bestand	Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" in m²	Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" in m²
Versiegelte / gestörte Flächen	3.044,00	7.215,00
prozentualer Anteil	11%	14%
davon		
Gebäude	154,00	984,00
Nebengebäude / Lauben	646,00	2.401,00
Befestigte Flächen (auch Fundamente ehem. Gebäude)	408,00	480,00
unbefestigte Flächen (Fahrwege, Hofflächen etc.)	806,00	2.875,00
Straßenverkehrsfläche Zossener Str.	1.030,00	475,00
Vegetationsflächen	24.779,00	45.623,00
davon		
Vorwald- / Gehölzbestände	11.147,00	13.191,00
sonstige Vegetationsflächen	13.632,00	32.432,00
Summe	27.823,00	52.838,00

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplaner wird sich die Inanspruchnahme der Flächenanteile, die durch Versiegelung, Überbauung sowie Nutzungsintensivierung verändert werden, gegenüber dem Bestand erheblich erhöhen. Grundsätzlich handelt es sich aber um Flächen, die im Zentrum der Ortslage von Klausdorf gelegen sind und somit der einer Stärkung der Innenentwicklung des Ortsteiles dienen.

Westliches Plangebiet B-Plan 16-03					Berechnung der zulässigen Grundflächen							
Baugebiet Wohnbauflächen des Vorhabenträgers					38.390,6 m²	festgesetzte GRZ		zul. Überschreit 50%		zul. gesamte Versiegelung		
WR 1	Grundstück	1	1.257,3	m²								
WR 1	Baugebietsfläche	1	779,8	m²			0,27	210,55	m²	105,28	m² 315,83 m²	
WR 1	Grundstück	2	616,0	m²			0,27	166,32	m²	83,16	m² 249,48 m²	
WR 1	Grundstück	3	830,7	m²			0,27	224,28	m²	112,14	m² 336,43 m²	
WR 1	Grundstück	4	1.143,1	m²			0,27	308,64	m²	154,32	m² 462,96 m²	
WR 1	Grundstück	5	794,6	m²			0,27	214,53	m²	107,26	m² 321,79 m²	
WR 1	Grundstück	6	1.232,4	m²			0,27	332,75	m²	166,37	m² 499,12 m²	
WR 1			5.396,6	m²			0,27	1.457,08	m²	728,54	m² 2.185,61 m²	
WR 2	Grundstück	7	836,3	m²			0,27	225,80	m²	112,90	m² 338,70 m²	
WR 2	Grundstück	8	570,7	m²			0,27	154,08	m²	77,04	m² 231,12 m²	
WR 2	Grundstück	9	722,5	m²			0,27	195,07	m²	97,54	m² 292,61 m²	
WR 2	Grundstück	22	797,6	m²			0,27	215,36	m²	107,68	m² 323,04 m²	
WR 2	Grundstück	23	917,0	m²			0,27	247,60	m²	123,80	m² 371,39 m²	
WR 2			3.844,1	m²			0,27	1.037,91	m²	518,95	m² 1.556,86 m²	
WR 3	Grundstück	10	692,0	m²			0,27	186,83	m²	93,41	m² 280,24 m²	
WR 3	Grundstück	11	650,0	m²			0,27	175,50	m²	87,75	m² 263,25 m²	
WR 3	Grundstück	12	754,0	m²			0,27	203,58	m²	101,79	m² 305,37 m²	
WR 3	Grundstück	13	572,0	m²			0,27	154,44	m²	77,22	m² 231,66 m²	
WR 3	Grundstück	14	572,0	m²			0,27	154,44	m²	77,22	m² 231,66 m²	
WR 3	Grundstück	15	567,0	m²			0,27	153,09	m²	76,55	m² 229,64 m²	
WR 3	Grundstück	16	548,6	m²			0,27	148,13	m²	74,07	m² 222,20 m²	
WR 3	Grundstück	17	650,0	m²			0,27	175,50	m²	87,75	m² 263,25 m²	
WR 3	Grundstück	18	754,0	m²			0,27	203,58	m²	101,79	m² 305,37 m²	
WR 3	Grundstück	19	572,0	m²			0,27	154,44	m²	77,22	m² 231,66 m²	
WR 3	Grundstück	20	572,0	m²			0,27	154,44	m²	77,22	m² 231,66 m²	
WR 3	Grundstück	21	572,0	m²			0,27	154,44	m²	77,22	m² 231,66 m²	
WR 3			7.475,6	m²			0,27	2.018,41	m²	1.009,20	m² 3.027,61 m²	
WA 8	Grundstück	24	772,5	m²			0,27	208,58	m²	104,29	m² 312,87 m²	
WA 8	Grundstück	25	537,4	m²			0,27	145,09	m²	72,55	m² 217,64 m²	
WA 8	Grundstück	26	598,3	m²			0,27	161,54	m²	80,77	m² 242,30 m²	
WA 8	Grundstück	27	540,0	m²			0,27	145,80	m²	72,90	m² 218,70 m²	
WA 8	Grundstück	28	528,1	m²			0,27	142,60	m²	71,30	m² 213,89 m²	
WA 8	Grundstück	29	614,3	m²			0,27	165,85	m²	82,92	m² 248,77 m²	
WA 8	Grundstück	30	2.603,7	m²			0,27	703,00	m²	351,50	m² 1.054,49 m²	
WA 8	Grundstück	37	1.268,7	m²			0,27	342,55	m²	171,27	m² 513,82 m²	
WA 8	Grundstück	38	700,6	m²			0,27	189,16	m²	94,58	m² 283,94 m²	
WA 8	Grundstück	39	720,0	m²			0,27	194,40	m²	97,20	m² 291,60 m²	
WA 8	Grundstück	40	739,4	m²			0,27	199,64	m²	99,82	m² 299,47 m²	
WA 8	Grundstück	41	734,4	m²			0,27	198,28	m²	99,14	m² 297,42 m²	
WA 8			10.357,3	m²			0,27	2.796,48	m²	1.398,24	m² 4.194,72 m²	
WR 4	Grundstück	31	686,6	m²			0,27	185,39	m²	92,70	m² 278,09 m²	
WR 4	Grundstück	32	660,0	m²			0,27	178,20	m²	89,10	m² 267,30 m²	
WR 4	Grundstück	33	660,0	m²			0,27	178,20	m²	89,10	m² 267,30 m²	
WR 4	Grundstück	34	660,0	m²			0,27	178,20	m²	89,10	m² 267,30 m²	
WR 4	Grundstück	35	660,0	m²			0,27	178,20	m²	89,10	m² 267,30 m²	
WR 4	Grundstück	36	631,9	m²			0,27	170,61	m²	85,30	m² 255,91 m²	
WR 4			3.958,5	m²			0,27	1.068,80	m²	534,40	m² 1.603,20 m²	
WA 9	Grundstück	42	527,9	m²			0,27	142,53	m²	71,26	m² 213,79 m²	
WA 9	Grundstück	43	528,3	m²			0,27	142,64	m²	71,32	m² 213,96 m²	
WA 9	Grundstück	44	845,2	m²			0,27	228,21	m²	114,10	m² 342,31 m²	
WA 9	Grundstück	45	776,7	m²			0,27	209,71	m²	104,86	m² 314,57 m²	
WA 9			2.678,1	m²			0,27	723,09	m²	361,54	m² 1.084,63 m²	
WA 10	Grundstück	46										
WA 10	Flurstück	1019	4.680,4	m²			0,3	1.404,11	m²	702,05	m² 2.106,16 m²	
	Flurstück	980	670,4	m²								
	Flurstück	981	798,9	m²								
Gemeinbedarfsfläche Kirche			1.469,3	m²	1.469,3 m²		0,3	440,79	m²	220,40	m² 661,19 m²	
							10.946,66	m²	5.473,33	m²	16.419,98 m²	
										zul. Überschreit 50%	zul. gesamte Versiegelung	

Öffentliche Straßenverkehrsflächen			7.717,2 m²
Wald			2.183,2 m²
	Bahnhofstr. nördlich	119,7	m²
	Bahnhofstr. südlich	180,0	m²
	östlich Gemeinbedarf	1.883,6	m²
Grünflächen			3.077,7 m²
priv.	Waldsaum	477,5	m²
öff.	Waldsaum	191,2	m²
öff.	Straßenbegleitgrün	300,8	m²
öff.	Parkanlage	972,2	m²
priv.	Natursenke	1.136,0	m²
Räumlicher Geltungsbereich			52.838,1 m²

5.2.4 Schutzgut Boden

Der Landschaftsraum der Gemeinde Am Mellensee liegt zwischen dem Berliner Urstromtal und dem Fläming und befindet sich am Rande der Großeinheit "Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen". Der nördliche Teil des Amtsgebietes ist der naturräumlichen Haupteinheit "Nuthe-Notte-Niederung" (Nr. 815 gemäß Scholz) zuzuordnen, die südlich des Mellensees gelegenen Bereiche gehören der Haupteinheit „Luckenwalder Heide“ (Nr. 816 gemäß Scholz) an.

Der Landschaftsraum wird geprägt durch den kleinräumigen Wechsel von Grundmoränenbildungen, lokalen Sandern und Talniederungen sowie zahlreichen Seen.

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne am Rande eines Nebentals des Baruther Urstromtales gelegen. Das Urstromtal und seine Nebentäler sind im Zuge des Brandenburger Stadiums der Weichsel-Eiszeit entstanden und dienten als Abflussrinnen der Schmelzwässer. Der Standort des Planungsgebietes wird durch Talsandablagerungen ¹² bestimmt.

Eine geologische Besonderheit stellen die Tonmergelvorkommen südwestlich des Geltungsbereiches dar, die auf Bildungen der Saale-Vereisung und der nachfolgenden Warmzeit zurückgehen. Laut Landschaftsplan für das Amt "Am Mellensee" weisen die feinsandigen, kalkreichen Tonvorkommen dort eine Mächtigkeit von mehr als 10m auf: Der Abbau des Ton war für viele Jahrhunderte, insbesondere aber ab Ende des 19. Jahrhunderts der Grund für die Ansiedlung der Ziegelindustrie im Klausdorf. Das Material wurde südwestlich des Planungsgebietes abgebaut, über Schienen zu dem sich schnell vergrößernden Produktionsstandort nördlich des Planungsgebietes transportiert und dort verarbeitet. Teile der Transportschienen (im Bereich Bahnhofstraße), Farbrücklaufschienen (Rührwerk Ecke Gipsweg / Bahnhofstraße) sowie die Villa des Ziegeleigründers "Arndt" befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-03 (Denkmal Zossener Straße 23 / Gipsweg).

Die Topographie des Planungsgebietes ist leicht bewegt und fällt von Südwesten (Höhe ca. 46 m üNN) nach Osten zum Uferbereich des Mellensees (Höhe ca. 37 m üNN) hin ab. Im Gelände werden teilweise Hangkanten und Abbrüche sichtbar, die vermutlich auf Abgrabungen aus früheren Jahrzehnten (möglicherweise im Zusammenhang mit der Zeit der Ziegeleientwicklung) zurückgehen.

¹² Maul + Partner GmbH Baugrund - Ingenieurbüro: Baugrund-Gutachten - Vorerkundung (Geotechnischer Bericht nach DIN EN 1997-1), Aufstellung Bebauungsplan "Wohnen an der Ortsmitte", Am Mellensee, Klausdorf, 28.11.2016

Laut Bodengutachten (Vorerkundung siehe oben) sind die Böden im Gelände wie folgt zu charakterisieren:

- Deckschicht: nichtbindige, humose, teilweise schwach schluffige Sande und nichtbindige, schwach schluffige Sande
- Unterlagernd: nichtbindige, teils schwach schluffige Sande mit überwiegend feinen bis mittleren Korngrößen
- Zwischenschichten: bindige Böden sowie humose Böden

In den oberen Bodenschichten wurden vielfach Aufschüttungen mit Bau- bzw. Ziegelschutt gefunden.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde im o.g. Gutachten mit ca. $k_f \sim 5,0 \times 10^{-5}$ angegeben.

Vorbelastungen

Im Rahmen der Bodenuntersuchung (siehe oben Vorerkundung) wurden orientierende Deklarationsuntersuchungen gemäß LAGA bezüglich der Aufschüttungen sowie des Bauschuttes vorgenommen, die zu dem Ergebnis kamen, dass es sich nicht um gefährliche Verunreinigungen handelt (Z 1, Z 1,2). Im gewachsenen Boden gab es keine Auffälligkeiten (Z 0).

Vorbelastungen und anthropogene Beeinträchtigungen in Form von Versiegelungen / Befestigungen von Oberflächen sind im Planungsgebiet nur in verhältnismäßig geringem Umfang vorhanden (siehe Schutzgut Fläche).

Im westlichen Plangebiet mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 handelt es sich um 4.340 m² Vollversiegelung (Straßenfläche, Gebäude sowie befestigte Flächen mit Fundamenten, Pflaster, Verbundstein, Asphalt etc. sowie um 2.875 m² Teilversiegelung, verdichtete Fahrspuren etc. Im östlichen Teilbereich ist der Anteil mit 2.240 m² Vollversiegelung und 810 m² Teilversiegelung noch geringer. Die anthropogenen Einflüsse auf das Schutzgut Boden gehen auf die Erschließung und Überbauung dieses Teils der Böden zurück. Der hohe Anteil unversiegelter Böden und die starke Prägung durch Altbaumbestand haben auch auf das Schutzgut Boden positive Auswirkungen.

Bewertung

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

Durch die Festsetzungen können die Potenziale der innerörtlichen Entwicklung und Verdichtung genutzt werden, gleichzeitig verhindert aber die Begrenzung der maximalen, baulichen Dichte eine unkontrollierbare Entwicklung und Beeinträchtigung unter anderem des Bodenhaushaltes.

5.2.5 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 offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Mit dem Mellensee grenzt ein großes und für den Landschaftsraum typisches Oberflächengewässer direkt an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" an, bzw. berührt ihn in einem sehr kleinen Ufergewässerstreifen. Zusammen mit dem Wolziger und dem Wünsdorfer See bildet er eine von Südost nach Nordwest gerichtete Seenkette im Verlauf einer ehemaligen Schmelzwasserrinne.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-02 verläuft entlang der Uferlinie, so dass die Wasserfläche des Mellensees nur in einem sehr geringen Umfang Teil des Geltungsbereiches ist.

Der Uferbereich im Abschnitt des Bebauungsplanes ist derzeit dicht mit Gehölz- und Baumbestand bewachsen und nur an einer Stelle durch einen kleinen Trampelpfad zugänglich. In diesem Bereich - wie auch im übrigen Teil der Uferlinie innerhalb des Geltungsbereiches - befinden sich keine Uferbefestigungen oder Steganlagen. Das Ufer des Mellensees ist somit als relativ naturnah zu bezeichnen. Die an die gehölzbestandene Uferzone angrenzenden Flächen liegen brach, so dass vom Geltungsbereich derzeit keine Einwirkungen auf das Gewässer ausgehen.

Als zweites Oberflächengewässer ist der Grabenlauf an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zu nennen: Der Einlaufbereich befindet sich östlich der Zossener Straße und ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" durch steile Böschungen und einen gradlinigen Verlauf geprägt. Der Einlaufbereich ist zunächst offen, in seinem weiteren Verlauf ist der Graben dann jedoch überwiegend von Gehölzen und Baumbestand überschirmt. Der Graben endet nördlich der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von ca. 20 m zum See im Gelände und hat keine direkte Verbindung zum Mellensee.

Aufgrund der geologischen Bedingungen im Planungsgebiet sowie aufgrund des geringen Versiegelungsgrades der Flächen, kommt dem Geltungsbereich eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu.

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2m im östlichen Geltungsbereich und bis zu 5m im westlichen Geltungsbereich; laut Bodengutachten (siehe oben) wurden folgende Grundwasserstände angegeben:

- im Osten MGW 37,3 m üNN ; HGW 38,3 m üNN
- im Westen MGW 37,8 m üNN ; HGW 38,8 m üNN

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

Nach derzeit geltendem Recht liegt das Gebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 36 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bewertung

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer Nachhaltigkeit im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Wie für das Schutzgut Boden beschrieben, ist auch für das Schutzgut Wasser die durch den Bebauungsplan festgesetzte Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades mit einer Minimierung bzw. Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verbunden. Mit der vorgesehenen Versickerung des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches können Beeinträchtigungen ebenfalls minimiert und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung gering gehalten werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind daher als gering zu bewerten.

5.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Großräumig betrachtet liegt die Gemarkung Klausdorf im Bereich des "Ostdeutschen Binnenklimas". Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 8,5 Grad C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt laut Landschaftsplan ¹³ bei ca. 518 mm pro Jahr.

Das Planungsgebiet weist derzeit einen geringen Versiegelungsgrad (s.o.) auf. Die verhältnismäßig großen Gärten, die großen Brachflächen und der umfangreiche Baumbestand 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.

Die Niederungsgebiete, Wasserflächen und Wald- bzw. Gehölzbestände in Nachbarschaft des Geltungsbereiches stellen wichtige Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete dar. Sie tragen so ebenfalls dazu bei, das Lokalklima innerhalb des Planungsgebietes sowie auch in den angrenzenden Siedlungsflächen zu entlasten.

Bewertung

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke sichert auch künftig den Erhalt und die Entwicklung großer Gartenflächen mit Bedeutung als klimatisch wirksame Freiflächen.

Mit der Vielzahl zeichnerischer und textlicher Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass ein Großteil des Baumbestandes im Geltungsbereich erhalten wird. Die ergänzenden Festsetzungen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen innerhalb der Bauflächen sowie die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sichert einen großen Teil der klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen im Gebiet langfristig und trägt so zur Vermeidung bzw. Minderung der Folgen einer Bebauung im Planungsgebiet bei. Mit der Schaffung kleinteiliger Grünflächen im Gebiet wird einer Überwärmung entgegengesteuert. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Lokalklimas. Negative Auswirkungen auf die klimatische Situation sind nicht zu erwarten.

Bezogen auf das Schutzgut Klima / Luft sind für die Umgebung des Plangebietes keine Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Auch bezogen auf das Lokalklima inner-

¹³ Landschaftsplan Amt Am Mellensee siehe oben

halb der beiden Plangebiete sind durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein wichtiger Aspekt wird jedoch auch künftig der Schutz der Altbaumbestände und die Neupflanzung von Gehölzen sein. Die zeichnerische Festsetzung der besonders wertvollen Bestandsbäume sowie die Anordnung der Baugrenzen in Bereichen, in denen keine bzw. nur wenige Bestandsbäume von der Planung betroffen sind, soll dem Erhalt möglichst vieler entwicklungsfähiger Bestandsbäume dienen. Dieses Ziel kann jedoch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes allein nicht erreicht werden. Hier gilt es die strikte Einhaltung der Baumschutzsatzung zu sichern und zu kontrollieren.

5.2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Prägung des Planungsgebietes wird durch den hohen Anteil von raumbildendem Baumbestand bestimmt.

Der größte Anteil des Baumbestandes im westlichen Geltungsbereich machen Robinien aus. Ergänzend kommen markante alte Parkbäume wie Ahorn oder Waldbäume wie Kiefern vor. Diese werden auf den gärtnerisch genutzten Grundstücken durch Obstbäume sowie auch Nadelbäume unterschiedlichster Arten ergänzt. Die Baumbestände prägen das Bild dieses Geltungsbereiches von den öffentlichen Straßen aus. Die fehlende Einbindung in ein Erschließungs- und Wegenetz im Innenbereich dieses Geltungsbereiches führt dazu, dass ein Großteil der Flächen recht abgeschieden ist und im Ortsbild nur bedingt oder gar nicht wahrnehmbar ist. Dies gilt nicht nur für die zentrale wiesenartige Brache im westlichen Geltungsbereich sondern auch für die nördlich und östlich daran angrenzenden Wohn- und Wochenendgrundstücke.

Ähnliches gilt auch für die Uferbereiche des Mellensees, die aufgrund ihrer Lage hinter dichten Gehölz- und Baumbeständen im Ortsbild nicht erkennbar sind. Die dichten Gehölzbestände entlang der Zossener Straße schirmen das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" fast vollständig ab. Die große, östlich anschließende Freifläche stellt sich derzeit als Brache dar, tritt aber im Ortsbild aufgrund der Abschirmung kaum in Erscheinung. Die ehemalige Ferienanlage im Südosten des Geltungsbereiches 16-02 entzieht sich aufgrund flächiger, dichter Gehölzbestände vollständig dem Blick.

Prägend sind die Baumbestände entlang der Zossener Straße, die sich als Allee im Norden und Süden des Planungsgebietes weiter durch den Ort ziehen.

Mit seiner Lage an der Zossener Straße Ecke Gipsweg ist die denkmalgeschützte Fabrikantenvilla mit angrenzendem Hof wertvoller Teil im Ortsbild Klausdorfs und macht den Bezug zur besonderen Geschichte des Ortes erkennbar.

Bewertung

Die differenzierte Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen tragen insbesondere im westlichen Geltungsbereich gemeinsam mit der maximal zulässigen Versiegelung zu einer Bewahrung der vorhandenen Siedlungsstrukturen und der relativ großen Gartenflächen bei. So können auch die wertvollen, das Gebiet charakterisierenden Baumbestände überwiegend erhalten werden und das Siedlungsbild auch künftig als Waldsiedlung prägen.

Besonders charakteristische Altbäume werden durch konkrete zeichnerische Festsetzung geschützt; dies gilt auch für ganze Bestände, die das Siedlungsbild besonders bestimmen.

Mit der überwiegend mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernten, vorderen Baugrenzen wird die Freihaltung einer Vorgartenzone gesichert, die das Erscheinungsbild der Siedlungsflächen als stark durchgrünte Siedlung langfristig sichert.

Die kleinteilige Festsetzung der Baugrenzen geht insbesondere im westlichen Geltungsbereich auf die bestehende Parzellierung und Baukörper ein: Neben der klaren Begrenzung der überbaubaren Flächen und einer langfristigen Freihaltung zusammenhängender Gartenzonen dient dies auch dem Ziel bestehende Gebäude und Lauben bei Bedarf erhalten zu können. So kann das Gebiet grundstücksweise vermarktet und bebaut werden und somit bestehende Strukturen übernommen werden. Dies gilt auch für vorhandene Vegetationsstrukturen (z.B. Hecken entlang von Grundstücksgrenzen etc...)

Mit dem Erhalt der Denkmale sowie des prägenden Baumbestandes sollen die wesentlichen Elemente des Ortsbildes erhalten und innerhalb der künftigen Siedlungsstruktur erlebbar gemacht werden.

Auch wenn das Ortsbild sich mit Umsetzung des Bebauungsplanes stark verändern wird, so wird doch die Wahrung bestehender Strukturen und die Schaffung eines durchgrünten Ortsbildes mit den Festsetzungen der Bebauungspläne erreicht. Somit sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das **Landschafts- und Ortsbild** zu erwarten.

5.2.8 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 westlichen Geltungsbereich sind dies die Zeugnisse der ehemaligen Ziegeleinutzung, die noch erhalten geblieben sind. Es handelt sich um die denkmalgeschützte Fabrikantenvilla nebst Hof und Gartenanlagen sowie die Relikte eines zur Ziegelherstellung genutzten Rührwerkes auf dem Grundstück Gipsweg, Ecke Bahnhofstraße. Während die Villa und der Hof heute im Ortsbild gut erkennbar sind, befindet sich das ehemalige Rührwerk völlig versteckt unter Gehölzaufwuchs und Bodenablagerungen. So ist dieses historische Zeugnis heute nicht erlebbar. Zukünftig sollte es freigelegt und durch sichernde Maßnahmen vor Zerfall geschützt und bewahrt werden.

Bewertung

Die Baudenkmale werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Baugrenzen im Bebauungsplan 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" werden an den entsprechenden Stellen so ausgewiesen, dass die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernehmen die prägende Elemente der Baukultur sowie Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes nachrichtlich und berücksichtigen diese bei der Ausweisung der Baugrenzen. Im Bereich der Fabrikantenvilla wird durch die Bindung zum Erhalt der Vegetationsbestände darüber hinaus die Außenanlage in ihrer Grundstruktur erhalten.

In den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. 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 dem Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufmerksam gemacht.

Durch die Bebauungspläne Nr. 16-02 und 16-03 sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

5.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens

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. Vor diesem Hintergrund wurden die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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) unterzogen.

5.3.1 Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon: Faunistischer Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet 16-02 "Wohnen am Mellensee" in der Gemeinde Mellensee, OT Klausdorf, Berlin im Juli 2017

5.3.1.1 Charakteristik des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16-02

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" liegt im Ortsteil Klausdorf der Gemeinde Mellensee, zwischen dem Mellensee im Osten und der Zossener Straße im Westen. Der Großteil der Fläche wird als Wiese genutzt, auf der ein ruinöser Bungalow steht und kleine Gehölzinseln aufgewachsen sind. Entlang der Zossener Straße befinden sich eine dichte Hecke sowie ein Grundstück mit einem Einfamilienhaus. Umgeben wird die Wiese von Gehölzbeständen. Entlang des Mellensees befindet sich ein Erlenwald, im Süden Grundstücksbrachen auf denen ebenfalls ruinöse Gebäude stehen und vorwaldartige Gehölzbestände aufgewachsen sind.

5.3.1.2 Abschichtung-Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Plangebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)
- Xylobionte Käfer wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubgehölze mit Mulmstellen).

5.3.1.3 Ergebnisse - Fledermäuse Chiroptera

Der Lebensraum heimischer Fledermäuse setzt sich aus räumlich, zeitlich und funktionell wechselnden Teillebensräumen zusammen. Die Teillebensräume umfassen im wesentlichen Jagdgebiete, Flugrouten und die - ebenfalls saisonal wechselnden - Quartiere. Die Frequenzierung und Nutzungsintensität derselben variiert artspezifisch, saisonal, witterungsabhängig und in Abhängigkeit von der Nachtzeit. Aufgrund dieser komplexen Ansprüche an den Gesamtlebensraum sowie ihrer hochmobilen Lebensweise reagieren Fledermäuse empfindlich

auf Eingriffe in ihren Lebensraum und diagnostizieren zudem großräumige Landschaftsveränderungen. Gleichsam stellt der Nachweis von Fledermäusen insbesondere bei der Bewertung von Vorhaben mit komplexen Auswirkungen hohe Anforderungen an die Erfassungsmethode.

Alle heimischen Fledermäuse gehören zu den europarechtlich streng geschützten Arten.

Nachweise Fledermäuse

Quartiere wurden bisher nicht nachgewiesen. Die Altbäume entlang des Ufers weisen Quartierpotenzial (Baumhöhlen) auf. Das Gebiet wird als Nahrungs-/Jagdgebiet genutzt (Teige mdl. Mitt.).

Artenschutzrechtliche Konsequenzen im Falle eines Vorkommens von Fledermäusen

Wenn Altbäume oder Gebäude entfernt werden, sind diese vorher auf vorhandene Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Im Falle des Nachweises von Fledermausquartieren ergeben sich artenschutzrechtliche Erfordernisse. Diese können zu zeitlichen Verzögerungen im Bauablauf führen und notwendige Kompensationsmaßnahmen nach sich ziehen.

5.3.1.4 Ergebnisse - Brutvögel Aves

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raumes, als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wieder, so dass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.

Vögel eignen sich als sehr mobile Artengruppe besonders zur Bewertung großer zusammenhängender Gebiete. Daneben haben Vögel eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung und sind dadurch besonders als Argumentationsgrundlage bei der Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen geeignet.

Artenspektrum Brutvögel Aves

Innerhalb des B-Plangebietes wurden 19 Brutvogelarten nachgewiesen. Eine Auflistung aller festgestellten Arten nach der Systematik der Vögel der Westpaläarktis (Stand Januar 2017) enthält nachfolgende Tabelle 1.

Nachgewiesene Arten		Status/ Reviere	Trend	Nist- ökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
dtsh. Name	wiss. Name				§7 VRL	§44 Abs. 1 ¹⁾		Rote-Liste	
						geschützt	erlischt	BB	D
1. Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	2	0	Ba	§	1	1		
2. Elster	<i>Pica pica</i>	2	+1	Ba	§	2a	3		
3. Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2	0	Hö	§	2a	3		
4. Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	1	0	Hö	§	2a	3		
5. Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	1	-1	Hö/Ni	§	2a	3		
6. Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	4	0	Bo	§	1	1		
7. Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	1	-1	Bu	§	1	1	V	
8. Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	6	+2	Bu	§	1	1		
9. Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	1	-1	Bu	§	1	1		
10. Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	3	0	Bo	§	1	1		
11. Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	3	0	Bo	§	1	1		
12. Amsel	<i>Turdus merula</i>	6	0	Bu	§	1	1		
13. Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	1	-1	Ba	§	3	1		
14. Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	1	0	Ba	§	1	1		
15. Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	1	-1	Hö	§	2a	3		3
16. Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	1	+1	Bo	§	1	1		
17. Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	4	0	Ba	§	1	1		
18. Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	-1	Bu	§	1	1		
19. Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	1	-2	Bu	§	1	1	V	

Legende: Status/Reviere
2 - Brutvogel/Anzahl der Reviere

Trend
0 = Bestand stabil
+1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%
-1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50%

Angaben nach RYSLAVY et al. (2011).

Nistökologie
Ba - Baumbrüter Hö - Höhlenbrüter
Bo - Bodenbrüter Ni - Nischenbrüter
Bu - Buschbrüter

Schutz § 7 BNatSchG
§ - besonders geschützte Art
§§ - streng geschützte Art
I - Art in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VRL)
Rote-Liste
BB - Brandenburg
D - Deutschland
3 - Art gefährdet
V - Art der Vorwarnliste

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1

Wann geschützt? Als:

- 1 = Nest oder - insofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen 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

Wann erlischt Schutz?

- 1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
3 = mit der Aufgabe des Reviers

Tabelle 1: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten, deren Biotopbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung

Schutz, Gefährdung und ganzjährig geschützte Lebensstätten Brutvögel Aves

Im Plangebiet wurde keine streng geschützte, keine Art der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Brutvogelart nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft wurden (RYSLAVY & MÄDLOW 2008). Gelbspötter und Girlitz sind in Brandenburg in die Vorwarnliste eingestuft worden.

Ganzjährig geschützte Lebensstätten Brutvögel Aves

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen, Öffnungen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester.

Es wurden vier Arten nachgewiesen, deren Fortpflanzungsstätten (Nistplätze) ganzjährig geschützt sind. Das betrifft die Arten:

Baumhöhle: Blaumeise, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Star

5.3.1.5 Ergebnisse - Zauneidechse *Lacerta agilis*

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung ungestörte Sonnenplätze.

Die Zauneidechse besiedelt trockene und warme sowie eine schütterte Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumsansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar. In der Nähe der Sonnenplätze müssen sich immer Versteckmöglichkeiten befinden. Auf größeren offenen Flächen bzw. keine Versteckmöglichkeiten bietenden Sandflächen ist die Art nicht bzw. nur kurzzeitig anzutreffen.

Offene Ruderalflächen und deren Saumbereiche entsprechen den Lebensraumsansprüchen der Art.

Nachweise Zauneidechse

Art konnte bisher nicht nachgewiesen werden.

5.3.1.6 Ergebnisse - Amphibien

Der Lebensraum der Amphibien besteht aus verschiedenen Teillebensräumen. Neben dem Laichgewässer, als wichtiger Bestandteil für die Fortpflanzung werden Sommerlebensräume, die genügend Nahrung bieten, und Winterquartiere benötigt. Viele Arten zeigen saisonale Wanderungen, in deren Verlauf über lange Zeiträume größere Landschaftsräume durchquert werden. Es wird zwischen "laichplatztreuen" Arten, die das Gewässer aufsuchen in dem die Larvalentwicklung erfolgte, und "Laichplatzvagabunden", ohne enge Bindung zu einem bestimmten Laichgewässer unterschieden. Zu den "laichplatztreuen Arten" gehören die in Brandenburg häufigsten und verbreitetsten Arten, wie Erdkröte *Bufo bufo*, Gras- und Moorfrosch *Rana temporaria* und *arvalis* sowie Teichmolch *Lissotriton vulgaris*.

Vorkommen Amphibien

Keine Nachweise.

5.3.1.7 Vorkommen weiterer geschützter Arten

Der Uferbereich des Mellensees kann von den an vernetzte Gewässer gebundenen europarechtlich geschützten Säugetierarten Biber *Castor fiber* und Fischotter *Lutra lutra* genutzt werden. Spuren, wie Fraßspuren oder Nahrungsreste des Bibers oder Exkremente des Fischotters wurden während der Begehungen nicht gefunden.

Ringelnatter *Natrix natrix* wurde nachgewiesen. Vorhandene Ablagerungen von Pflanzenmaterial auf der Fläche können von der Ringelnatter als Eiablageplätze genutzt werden.

Schutzmaßnahmen weiterer geschützter Arten

Vermeidung einer Uferbefestigung. Erhalt des natürlichen, von einem Gehölzstreifen geprägten Ufersaumes.

5.3.2 Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon: Faunistischer Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" in der Gemeinde Mellensee, OT Klausdorf, Berlin im Juli 2017

5.3.2.1 Charakteristik des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16-03

Das Plangebiet des 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" liegt im Ortsteil Klausdorf der Gemeinde Mellensee, westlich des gleichnamigen Mellensees. Es wird begrenzt durch die Zossener Straße im Osten, dem Gipsweg im Süden, der Bahnhofstraße im Westen und der nicht durchgängigen Pappelallee im Norden. Es handelt sich um ein waldartiges Siedlungsgebiet mit vorwiegend Wochenendgrundstücken, Einfamilienhäusern mit Gärten sowie einem Hofgrundstück an der Zossener Straße. Die Altbäume, vorwiegend Robinien, sind häufig von Efeu berankt. Mitunter sind größere Altbäumebestände innerhalb des Siedlungsgebietes vorhanden. Neben den Grundstücken sind Reste der ehemaligen Nutzungen, wie Ziegelbrennereien, zu finden. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine größere offene Fläche mit ruderalen Kraut- und Grasfluren.

5.3.2.2 Abschichtung-Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Plangebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- An natürliche Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln).
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nassidus*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo* spec.)
- Xylobionte Käfer wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubgehölze mit Mulmstellen).

5.3.2.3 Ergebnisse - Fledermäuse Chiroptera

Der Lebensraum heimischer Fledermäuse setzt sich aus räumlich, zeitlich und funktionell wechselnden Teillebensräumen zusammen. Die Teillebensräume umfassen im wesentlichen Jagdgebiete, Flugrouten und die - ebenfalls saisonal wechselnden - Quartiere. Die Frequenzierung und Nutzungsintensität derselben variiert artspezifisch, saisonal, witterungsabhängig und in Abhängigkeit von der Nachtzeit. Aufgrund dieser komplexen Ansprüche an den Gesamtlebensraum sowie ihrer hochmobilen Lebensweise reagieren Fledermäuse empfindlich auf Eingriffe in ihren Lebensraum und diagnostizieren zudem großräumige Landschaftsveränderungen. Gleichsam stellt der Nachweis von Fledermäusen insbesondere bei der Bewertung von Vorhaben mit komplexen Auswirkungen hohe Anforderungen an die Erfassungsmethode.

Alle heimischen Fledermäuse gehören zu den europarechtlich streng geschützten Arten.

Nachweise Fledermäuse

Quartiere wurden bisher nicht nachgewiesen. Die Altbäume entlang des Ufers weisen Quartierpotenzial (Baumhöhlen) auf. Das Gebiet wird als Nahrungs-/Jagdgebiet genutzt (Teige mdl. Mitt.).

Schutzmaßnahmen Fledermäuse

Wenn Altbäume oder Gebäude entfernt bzw. letztere saniert werden, sind diese vorher auf vorhandene Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Im Falle des Nachweises von Fledermausquartieren ergeben sich artenschutzrechtliche Erfordernisse. Diese können zu zeitlichen Verzögerungen im Bauablauf führen und notwendige Kompensationsmaßnahmen nach sich ziehen.

5.3.2.4 Ergebnisse - Brutvögel Aves

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raumes, als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wieder, so dass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.

Vögel eignen sich als sehr mobile Artengruppe besonders zur Bewertung großer zusammenhängender Gebiete. Daneben haben Vögel eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung und sind dadurch besonders als Argumentationsgrundlage bei der Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen geeignet.

Artenspektrum Brutvögel Aves

Innerhalb des B-Plangebietes wurden 26 Brutvogelarten nachgewiesen. Eine Auflistung aller festgestellten Arten nach der Systematik der Vögel der Westpaläarktis (Stand Januar 2017) enthält nachfolgende Tabelle 2.

Nachgewiesene Arten		Status/R eviere	Trend	Nist- ökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
dtsh. Name	wiss. Name				§7 VRL	§44 Abs. 1 ¹⁾		Rote-Liste	
						geschützt	erlischt	BB	D
1. Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	6	0	Ba	§	1	1		
2. Elster	<i>Pica pica</i>	1	+1	Ba	§	2a	3		
3. Kohlmeise	<i>Parus major</i>	>10	0	Hö	§	2a	3		
4. Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	>5	0	Hö	§	2a	3		
5. Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	1	0	Bu	§	1	1		
6. Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	2	0	Hö	§	2a	3		
7. Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	1	-1	Hö/Ni	§	2a	3		
8. Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	1	+2	Ba	§	1	1		
9. Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	7	0	Bo	§	1	1		
10. Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	13	+2	Bu	§	1	1		
11. Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	2	0	Bu	§	1	1		
12. Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	3	0	Ni	§	2a	3		V
13. Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	7	0	Bo	§	1	1		
14. Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	3	0	Bo	§	1	1		
15. Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3	0	Hö	§	1	1	V	V
16. Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1	-1	Ni	§	2a	3		
17. Amsel	<i>Turdus merula</i>	11	0	Bu	§	1	1		
18. Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	3	0	Ba	§	1	1		
19. Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	>3	-1	Hö	§	2a	3		3
20. Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	1	-1	Bu	§	1	1		
21. Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	3	+1	Bo	§	1	1		
22. Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	>3	-2	Hö	§	2a	3	V	V
23. Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	9	0	Ba	§	1	1		
24. Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	4	-1	Bu	§	1	1		
25. Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	4	-1	Ba	§	1	1		
26. Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	3	-2	Bu	§	1	1	V	

Legende: Status/Reviere
 2 - Brutvogel/ Anzahl der Reviere
 > - mindestens

Trend
 0 = Bestand stabil
 +1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%
 -1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50%
 Angaben nach RYSLAVY et al. (2011).

Nistökologie
 Ba - Baumbrüter Hö - Höhlenbrüter
 Bo - Bodenbrüter Ni - Nischenbrüter
 Bu - Buschbrüter

Schutz § 7 BNatSchG
 § - besonders geschützte Art
 §§ - streng geschützte Art
 I - Art in Anhang I der EU-
 Vogelschutzrichtlinie (VRL)

Rote-Liste
 BB - Brandenburg
 D - Deutschland
 2 - Art stark gefährdet
 3 - Art gefährdet
 V- Art der Vorwarnliste

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1

Wann geschützt? Als:

- 1 = Nest oder - insofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
 2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen 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

Wann erlischt Schutz?

- 1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
 3 = mit der Aufgabe des Reviers

Tabelle 2: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten, deren Biotopbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung

Schutz, Gefährdung und ganzjährig geschützte Lebensstätten Brutvögel Aves

Im Plangebiet wurde keine streng geschützte-, keine Art der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Brutvogelart nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft wurden (RYSLAVY & MÄDLÖW 2008). Feldsperling, Gartenrotschwanz und Girlitz sind in Brandenburg in die Vorwarnliste eingestuft worden.

Ganzjährig geschützte Lebensstätten Brutvögel Aves

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen, Öffnungen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester.

Es wurden vier Arten nachgewiesen, deren Fortpflanzungsstätten (Nistplätze) ganzjährig geschützt sind. Das betrifft die Arten:

Baumhöhle/Nistkasten: Blaumeise, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Kleiber, Kohlmeise, Star

Nischen an Bäumen, Gebäuden oder Halbhöhlenbrüterkästen: Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Hausrotschwanz

5.3.2.5 Ergebnisse - Zauneidechse *Lacerta agilis*

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung ungestörte Sonnenplätze.

Die Zauneidechse besiedelt trockene und warme sowie eine schütterere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumanprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar. In der Nähe der Sonnenplätze müssen sich immer Versteckmöglichkeiten befinden. Auf größeren offenen Flächen bzw. keine Versteckmöglichkeiten bietenden Sandflächen ist die Art nicht bzw. nur kurzzeitig anzutreffen.

Offene Ruderalflächen und deren Saumbereiche entsprechen den Lebensraumanprüchen der Art.

Nachweise Zauneidechse

Die Art kommt auf den Wiesenflächen und in angrenzenden Gärten vor.

Schutzmaßnahmen Zauneidechse

Durch den Nachweis dieser europarechtlich streng geschützten Art ergeben sich umfangreiche Kompensations- bzw. CEF-Maßnahmen, wie:

- den Erhalt einer ausreichend großen Kompensationsfläche im Gebiet als Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population (FCS-Maßnahmen)
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), Sicherung und Gestaltung einer Ausgleichs-/CEF-Fläche
- das Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen

Hierfür sind artenschutzrechtliche Befreiungen notwendig. Die Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmen kann zu zeitlichen Verzögerungen in den Planungen (1-2 Jahre) führen.

5.3.2.6 Ergebnisse - Amphibien

Der Lebensraum der Amphibien besteht aus verschiedenen Teillebensräumen. Neben dem Laichgewässer, als wichtiger Bestandteil für die Fortpflanzung werden Sommerlebensräume, die genügend Nahrung bieten, und Winterquartiere benötigt. Viele Arten zeigen saisonale Wanderungen, in deren Verlauf über lange Zeiträume größere Landschaftsräume durchquert werden. Es wird zwischen "laichplatztreuen" Arten, die das Gewässer aufsuchen in dem die Larvalentwicklung erfolgte, und "Laichplatzvagabunden", ohne enge Bindung zu einem bestimmten Laichgewässer unterschieden. Zu den "laichplatztreuen Arten" gehören die in Brandenburg häufigsten und verbreitetsten Arten, wie Erdkröte *Bufo bufo*, Gras- und Moorfrosch *Rana temporaria* und *arvalis* sowie Teichmolch *Lissotriton vulgaris*.

Vorkommen Amphibien

In den Gartenteichen wurden Vorkommen der national besonders geschützten Arten Erdkröte *Bufo bufo* und Teichfrosch *Pelophylax esculentus* bekannt.

Schutzmaßnahmen Amphibien

Im Falle der Beseitigung von Gartenteichen sind die Amphibien, nach Möglichkeit vor der Laichzeit, abzufangen und in geeignete mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Gewässer umzusetzen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) besteht die Möglichkeit ein oder mehrere Ersatzgewässer an geeigneten Standorten anzulegen.

5.3.2.7 Vorkommen weiterer geschützter Arten

Innerhalb des Plangebietes wurde die Blindschleiche *Anguis fragilis* nachgewiesen.

Gärten, mit ihrer deckungsreichen Bodenvegetation und den vorhandenen Gehölzablagerungen werden regelmäßig vom Igel *Erinaceus europaeus* besiedelt. Das Vorkommen dieser Art wurde durch die Befragung von Grundstücksnutzern bestätigt.

Aus diesem Grund sollten zu entfernende Hecken, Gehölzablagerungen u. a. als Tages- und Winterversteck geeignete Strukturen vor der Beseitigung bzgl. einer Nutzung durch den Igel überprüft werden. Gehölz- und Laubablagerungen sind sorgfältig abzutragen. Da sich die Tiere von Oktober / November bis März / April, also in dem Zeitraum, wo die Gehölzentfernung nach § 39 (5) Satz 2 BNatSchG möglich ist, im Winterschlaf befinden, sollte die Gehölzentfernung besonders sorgfältig erfolgen. Vorhandene Gehölzablagerungen sollten außerhalb der Zeit in dem sich der Igel im Winterschlaf befindet erfolgen. Wegen der Strukturvielfalt der Fläche wäre die gezielte Anlage von Futterstellen, u. a. mit Katzenfutter, zum Abfangen der Tiere hilfreich.

Gefundene Tiere können u. a. in angrenzende Gärten umgesetzt werden.

Gerodete Gehölze sollten sofort entfernt und nicht auf dem Grundstück gelagert werden, damit sie nicht vom Igel besiedelt werden können.

6 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit den aufzustellenden Bebauungsplänen Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" wird das Ziel verfolgt, diesen innerörtlichen Siedlungsbereich für die Wohnnutzung zu entwickeln und zu sichern. Zur Formulierung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Festsetzungen ist das nachfolgende städtebauliche Konzept entworfen worden (siehe auch Anlage zur Begründung - maßstabsgerechter Originalplan).

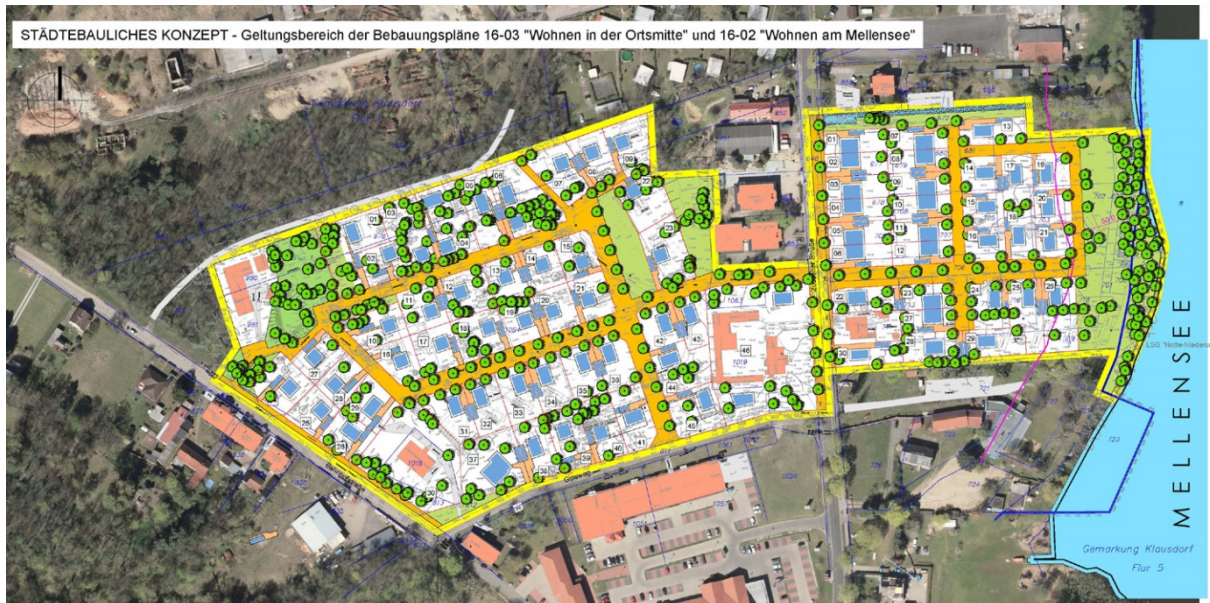


Abb. 22 Städtebauliches Konzept vom 15.09.2017 für die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Das zu überbauende östlich der Zossener Straße gelegene Plangebiet wird in drei Siedlungsbereiche gegliedert. Zur Zossener Straße hin wird ein zweizeiliger drei- bzw. zweigeschossiger Geschosswohnungsbau konzipiert. Mit seiner Höhe und städtebaulichen Dichte soll er einerseits die Ortsmitte als auch die wichtigste innerörtliche Erschließungsstraße von Klausdorf betonen. Die Wohngebäude können sowohl als großzügige Einfamiendoppelhausbebauung mit ggf. einer Einliegerwohnung als auch für den Geschosswohnungsbau genutzt werden.

Die straßenseitigen Gebäude können auch als eine oder zwei immissionsschützenden Wohnzeilen ausgebildet werden und in deren Erdgeschoss oder auch darüber eine mit dem Wohnen verträgliche andere Nutzung aufnehmen, wie zB Büros, Ateliers, Läden, Arztpraxen, kleine Handwerksbetriebe, kleine Gastronomieeinrichtungen.

In Richtung Mellensee schließt sich eine für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Umfahrung (an Stelle einer Wendemöglichkeit) an. Diese umgrenzt vollständig die mit zweigeschossigen, nicht unterkellert konzipierten Einzelhaus-Wohngrundstücke.

Die südlich der neuen Erschließungsstraße zum Mellensee mit zwei- und drei geschossigen Gebäuden angeordneten Wohngrundstücke respektieren eigentums- und naturräumliche Gegebenheiten. Deren Erschließung bedingt eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, weshalb eine kleine Stichstraße angelegt wird.

Der nach dem Bundesnaturschutzgesetz einzuhaltende 50 Meter- Bauverbotsabstand wird eingehalten. Die vor dem Seeufer beizubehaltenden Grünflächen verbleiben wie liegenschaftsrechtlich gegeben im privaten und öffentlichen Eigentum. Allerdings soll die Zugänglichkeit des Seeufers als auch einer anzulegenden nord-südlichen Wege-führung für die Allgemeinheit sichergestellt werden. Die natürlichen ufernahen Grünflächen sind vor zu starken Eingriffen durch den Menschen zu schützen, weshalb der Seezugang nicht in der vollen Breite des Plangebietes für die Allgemeinheit zugelassen werden soll. Im nördlichen Bereich sollte entlang des Entwässerungsgrabens auf dem Flächen für die Grabenbewirtschaftung eine Wegerecht für die Allgemeinheit bestimmt werden, soweit diese Flächen nicht in das kommunale Eigentum überführt wird.

Im westlich der Zossener Straße gelegenen Plangebiet wird die vorhandene Siedlungsstruktur mit der denkmalgeschützten Fabrikantenvilla beibehalten. Die innere städtebauliche Gliederung des Plangebietes greift die bestehende Erschließungs- und Parzellierungsstruktur auf. Somit ist weitgehend eine sozialverträgliche schrittweise Inanspruchnahme erholungsseitig genutzter Grundstücke für eine Wohnbebauung möglich. Das Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde bleibt von der städtebaulichen Planung unberührt; es erhält jedoch eine gesicherte Erschließung an die Bahnhofstraße. Die städtebauliche Neugestaltung des westlichen Plangebietes berücksichtigt in großem Umfang die naturräumlichen Gegebenheiten.

Grundprinzip der verkehrlichen Erschließung ist eine ringförmige Straßenführung mit Anbindung an den Gipsweg. Für den Fußgänger-, Rad- und Rettungsverkehr erfolgt eine unmittelbare, axial ausgerichtete Anbindung an die Erschließungsanlagen zum Mellensee.

Die städtebauliche Planung, auch die der Erschließung des Plangebietes, orientiert sich an dem in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) angeführten Grundsatz der Abwasserbeseitigung, wonach Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Planung berücksichtigt die Bewirtschaftungsregelung des Grundwassers des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), wonach das Niederschlagswasser zu versickern sei, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

6.2 Wesentlicher Planinhalt

In den räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr.16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" werden festgesetzt:

Die im Planungsziel beider Bebauungspläne formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Sicherung vorhandener und die Entwicklung neuer Wohnbauflächen bedingt die Festsetzung reiner und allgemeiner Wohngebiete. Ergänzend zur Art der baulichen Nutzung werden deren Maß sowie die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der reinen und allgemeinen Wohngebiete sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf näher beschrieben.

Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dieses erfolgt über eine Baufensterausweisung.

Vorhandene und neu anzulegende Straßenverkehrsflächen sowie Geh-, Fahr und Leitungsrechte sollen die Erschließung beider Plangebiete sichern.

Einzelne, das Plangebiet städtebaulich und landschaftsgestalterisch prägende Gehölzbestände werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und ergänzt. Private und öffentliche Grünflächen sowie Waldflächen sichern zu erhaltende und zu entwickelnde mit anderen, auch außerhalb der räumlichen Geltungsbereiche beider Bebauungspläne gelegenen Grünflächen vernetzte Freiräume und Gehölzstrukturen.

Eine Reihe bauordnungsrechtlicher textlicher Festsetzungen im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift ergänzen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Diese umfassen Bestimmungen zur Geschossausbildung, zur Dachneigung von Satteldächern, den Eindeckungsmaterialien von Dächern, zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zu Einfriedungen an einer einzelnen Planstraße.

Nachrichtlich übernommen werden drei in den räumlichen Geltungsbereichen der beiden Bebauungspläne vorhandenen Baudenkmale.

6.3 Energieeffizienz in der Bauleitplanung

Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könne die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz ihre Berücksichtigung finden. Ergänzend zu den geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), ist es möglich, standort- und vorhabenbezogen energetische und klimaschützende Aspekte in der städtebaulichen Planung, so auch in den Bebauungsplänen und den städtebaulichen Verträgen aufzunehmen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen können, sind z.B. die Wahl des Standortes (u. a. Vermeidung von ökologischen Schutzgebieten, Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den Öffentlichen Personenverkehr) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u. a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie dem begleitendem Regelwerk der BauNVO zu ziehen.

In Verbindung mit den Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien ist die städtebauliche Intention dahingehend entwickelt worden, dass die Errichtung eines oder auch mehrerer kompakter Gebäude unter Ausnutzung günstiger natürlicher Belichtungs- und Besonnungssituationen ermöglicht wird.

Die Lage des Plangebietes innerorts von Klausdorf, unmittelbar an einer Hapterschließungsstraße mit einer Haltestelle des Öffentlichen Personenverkehrs (Bus) sowie am Nachversorgungs- und Gemeindezentrum trägt zur Attraktivitätssteigerung umweltfreundlicher Verkehrsarten bei. Auch damit kann der motorisierte Individualverkehr und sein damit verbundener Energieverbrauch gemindert werden. Das ist ein Baustein einer, auf Verringerung des Ressourcenverbrauchs ausgerichteten integrativen städtebaulichen Planung. Allerdings ist davon auszugehen, dass insbesondere in dünn besiedelten Siedlungsräumen wie zB in Klausdorf der Kinder- und Schülerverkehr weiterhin mit dem Pkw und dem Bus erfolgen wird.

6.4 Begründung der Festsetzungen

Die Konkretisierung und Begründung planzeichnerischer und textlicher Festsetzungen wird im Zuge der von der Gemeindevertretung vorgenommenen Erörterung der städtebaulichen Konzeption vorgenommen.

Festsetzungen der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) bindet die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen intern an den Flächennutzungsplan. Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die Festsetzung reiner und allgemeiner Wohngebiete entspricht den in den Aufstellungsbeschlüssen beider Bebauungspläne formulierten Intentionen der Planung.

In den reinen Wohngebieten sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende 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 Zwecke zugelassen werden.

In den reinen Wohngebieten ist jedoch im Rahmen der Verträglichkeit mit der angestrebten Wohnnutzung die ausnahmsweise zulässige Nutzung "den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für sportliche Zwecke" nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Ebenso ist in den allgemeinen Wohngebieten - auch hier im Rahmen der Verträglichkeit mit der angestrebten Wohnnutzung - die allgemein zulässige Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete in weiten Teilen des Plangebietes werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus mit einer Ausnahme (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten aufgrund ihrer standortspezifischen städtebaulichen Erfordernisse nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Textliche Festsetzung Nr. 3). Betriebe des Beherbergungswesens sind weiterhin ausnahmsweise zulässig.

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

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.

In beiden Plangebiet der beiden Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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 $GRZ \leq 0,4$) bleibt. Diese Grundflächenzahlen berücksichtigen die städtebaulich vertretbaren Hauptgebäude mit ihren Terrassen.

Für Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" wird eine städtebaulich verträgliche, den baulichen Bestand berücksichtigende Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

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 Vollgeschosse¹⁴ als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Für die Wohngebiete werden die Zahlen der Vollgeschosse als Höchstmaß auf zwei, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" unmittelbar an der Zossener Straße auf drei beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeiten orientiert sich einerseits an der Vorprägung der Baugebiete als auch an den in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes bestehenden Bebauungen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird in allen Baugebieten 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. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll die festgesetzte offene Bauweise immissionsschutzrechtliche Anforderungen gerecht werden können. Gemäß § 22 BauNVO sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und seiner Umgebung mit einigen wenigen großvolumigen Gebäuden sind Gebäudelängen bis zu 50 m städtebaulich verträglich.

Mit Ausnahme des zentralen Nahversorgungsbereichs südlich des Gipsweges und mit Ausnahme des denkmalgeschützten Vierseithofes auf dem Grundstück Zossener Straße 23 sind jedoch beide Plangebiete eher von Bebauungen mit kleinen Wohngebäudebreiten geprägt. Das soll beibehalten werden. Gleiches gilt für den hier typischen seitlichen Grenzabstand.

¹⁴ 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.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird eine Zonierung der Fläche für den Gemeinbedarf in zu bebauende Bereiche vorbereitet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt den bestehenden Gebäudebestand, die Entwicklungserfordernisse innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf als auch vorhandene und zu schützende prägende Bäume. Die teilweise sehr stringente Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baufenstern resultiert aus der naturschutzfachlich geforderten Berücksichtigung des unbedingt zu erhaltenden, vor allem das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" jetzt und auch künftig prägenden Baumbestandes und seines Wurzelschutzes.

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.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7, die Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. im Mischgebiet von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, für unzulässig bestimmt, soll ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken dieser baulichen Anlagen an die Straßenbegrenzung und damit in den Vorgartenbereich hinein unterbinden. Dieses dient der Ausprägung eines einheitlichen und abgestimmten Siedlungsbildes mit von Bebauung und Versiegelung freien Vorgartenbereichen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" wird die bestehende Gemeinbedarfsnutzung für die evangelische Kirchengemeinde planungsrechtlich gesichert.

Verkehrsflächen

Beide Plangebiete sind von den sie tangierenden bzw. durchlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Zossener Straße, des Gipsweges und der Bahnhofstraße erschlossen. Die innere Erschließung der räumlichen Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne erfolgt durch neu anzulegende öffentliche Gemeindestraßen.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist 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.

Öffentliche und private Grünflächen

Im räumlichen Geltungsbereich beider Bebauungspläne werden sieben Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen und Zuordnungen festgesetzt:

1. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldsaum
2. öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldsaum
3. öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

4. öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
5. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Natursenke
6. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabenrandbereich
7. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnaher Uferbereich

Der Grabenrandbereich dient zur Bewirtschaftung des Grabens. In Anlehnung an § 38 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) wird die Breite des Gewässerrandstreifens auf 3,6 Meter, 7,2 Meter bzw. 4,8 Meter bestimmt. Dabei wird der leicht wechselnde Verlauf der Böschungskante des Entwässerungsgrabens berücksichtigt.

Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

An der nördlichen Plangebietsseite verläuft innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" in Verbindung mit einem Regenwasserauslaufbauwerk der Zossener Straße ein Entwässerungsgraben. Zur Sicherung der Oberflächen- und Grundwasserentwässerung wird der Grabenbereich bis zu seiner Böschungsoberkante als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Das Plangebiet ist in besonderer Weise Baum- und Gehölzbestand geprägt. Es handelt sich hierbei vorrangig um großkronige Laub- und Nadelbäume, die eine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschafts- und Ortsbild haben, die dauerhaft erhalten werden sollen.

Dieses betrifft auch die naturschutzrechtlich geschützte Baumallee in der Zossener Straße. Bestehende Baumlücken sollen durch Neupflanzungen geschlossen werden.

Der Erhalt besonders wertvoller Einzelbäume innerhalb der Baugebiete wird daher insbesondere im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“, in geringerem Umfang aber auch im Geltungsbereich Nr. 16-02 „Wohnen am Mellensee“ durch zeichnerische Festsetzung und Darstellung in der Planzeichnung sichergestellt. Der Erhalt wertvoller, zusammenhängender Gehölz- und Baumbestände wird durch die Umgrenzung von Flächen mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichergestellt.

Innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der wertvolle und prägende Gehölzbestand erhalten wird; daher wird innerhalb dieser Flächen die Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen generell mit einer textlichen Festsetzung geregelt.

Die entsprechenden Festsetzungen dienen der Vermeidung von Eingriffen vor allem in die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz und Landschafts- bzw. Ortsbild, aber auch dem Boden-, Grundwasser- und Klimaschutz.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmale nach Landesrecht als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches)

Die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming, geführte Bau-
denkmale werden in den Bebauungspläne nachrichtlich übernommen. Im Einzelnen sind
das:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"

- Denkmal Wohnhaus, Zossener Straße 38,

im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

- ehemaliges Ziegeleibesitzergehöft mit Wohnhaus, Einfriedung, Vorgarten, Toranlage,
Hofgebäuden (Scheune, Stall, Unterstände) und Resten eines Rührwerkes auf dem hinter-
en Teil des Grundstücks Zossener Straße 23 (ruinöses Baugrundstück am Gipsweg /
Bahnhofstraße)

Die derzeitig liegenschaftsrechtlich bestimmte denkmalgeschützte Bahnhofstraße mit seiner
Natursteinpflasterung ist nicht Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte".

Nach § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz ist auch die nähere Umgebung
eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Be-
deutung erheblich ist, geschützt.

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. *Im reinen Wohngebiet (WR) ist die Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunut-
zungsverordnung*
 - *den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für sportliche
Zwecke**nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

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 städtebau-
liche Konzept einer kleinteiligen Siedlungsstruktur entgegen. Um die Verwirklichung dieser
städtebaulichen Intention nicht zu gefährden, werden Anlagen für sportliche Zwecke ausge-
schlossen.

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 Gebiets-
charakters einzustufen ist, oder ob und inwieweit von der Sportanlage Belästigungen im Sin-
ne von § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung ausgehen können. Anlagen für sport-
liche Zwecke gehen häufig einher mit einem regen motorisierten Individualverkehr. Dieser
würde nur über das dafür nicht ausgelegte Nebenstraßennetz in die allgemeinen Wohnge-

bietsflächen 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.

2. *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*
nicht zulässig.

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

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

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind in den beiden Plangebieten eher störend, als dass sie das Wohnen mit anderen Funktionen verträglich ergänzen würden.

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

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können in diesem Plangebiet eher Beeinträchtigungen hervorrufen, als sie das Wohnen im Plangebiet und seines Umfeldes verträglich ergänzen würden. Bei dieser Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass deren möglicherweise reger Quell- und Zielverkehr zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen wird. Im Sinne der Immissionsschutzvorsorge wird die in der Gebietskategorie "Allgemeines

Wohngebiet" ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Beurteilung der zulässigen Größenordnung des sogenannten "Ladens" im allgemeinen Wohngebiet ist abhängig vom Einzugsbereich des sogenannten "Gebietes" und muss nach der spezifischen städtebaulichen Situation beurteilt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nicht nach der Notwendigkeit des Einzelhandelsbetriebes im Gebiet (bei Vorhan-

densein weiterer gleicher Läden), sondern nach dessen Warensortiment, welches der Versorgung des Gebietes dienen muss.

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

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

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. *In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 20,0 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 einzeln stehenden 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 Klausdorf und auch hier bei den Bebauungen im Umfeld der beiden Plangebiete weder vorherrschend noch verträglich. Eine Längenbeschränkung erscheint erforderlich und wird mit jedoch großzügig auf 20 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 beider Plangebiete und sollen auch künftig städtebaulich nicht prägend sein. Deshalb werden sie als unzulässig festgelegt.

6. *Bei Baulinien und bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.*

Hiermit werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baugrenzen einen einzuhaltenden Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt. Bei Anwendung dieser Festsetzung zur Zulässigkeit des Vortretens von Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

Der Begriff "Hauseingangstreppen" steht stellvertretend für alle Treppen und andere untergeordnete Bauteile, die Zugang zu einem Gebäude ermöglichen oder Teile des Zugangs sind. Beispielsweise gehören dazu Kellertreppen, Stufen und Podeste und jeweils auch deren Überdachungen. In der Festsetzung ist die Zulässigkeit des Vortretens von Terrassenüberdachungen nicht aufgeführt. Es ist nicht unüblich, 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 und Baulinien bestimmten städtebaulichen Ordnung und Struktur entgegenstehen.

7. *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.*

Diese Festsetzung dient der Ausbildung zusammenhängender Vorgartenzonen, die vom Straßenraum erlebbar sind und diesen räumlich aufweiten. Neben diesen Zielen zur Verbesserung des Ortbildes 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.

Verkehrsflächen

8. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche 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 Straßenverkehrsfläche die Einteilung der Verkehrsflächen ohne ein Planänderungsverfahren jederzeit abänderbar sein sollen.

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

9. *In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ohne Nachweis der wasserrechtlichen Unbedenklichkeit ist die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen nicht zulässig.*

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. Unter Umständen 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. 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

10. *Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnaher Uferbereich" ist im Bereich A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-A mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Die Festsetzung setzt zunächst das Ziel der Freihaltung einer breiten Uferzone am Mellensee um. Sie stellt sicher, dass die besonders wertvolle Uferzone langfristig als Grünfläche erhalten bleibt. Eingriffe in diesen empfindlichen Landschaftsraum werden so vermieden. Darüber hinaus dient die Festsetzung dem Ziel, grundsätzlich eine Zugänglichkeit zur Uferzone des Mellensees für die Öffentlichkeit zu ermöglichen. Die Gemeinde "Am Mellensee" erhält so eine Grundlage, um langfristig den Ausbau eines übergeordneten, durchgehenden Uferweges zu entwickeln. Die Führung der Flächen mit Gehrecht sowie Fahrrecht für Radfahren beschränken sich jedoch auf Bereiche, die bereits heute schon zugänglich sind und somit gewissen Störungen unterliegenden. Die ungestörten Uferbereiche werden überwiegend auch zukünftig vor Beeinträchtigungen geschützt und sind in ihrer Ungestörtheit zu erhalten. Die Festsetzung dient vor allem der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz, dem Erhalt der Funktionen des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung und langfristigen Aufwertung der Erholungsfunktion in der Gemeinde Am Mellensee.

11. *Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebietes sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*

Die Festsetzung dient der Durchgrünung der Siedlungsgebiete und Aufweitung von kleinteiligen öffentlich erleb- und nutzbaren Freiflächen angrenzend an die Verkehrsflächen. Die bereits vorhandenen Hinweise auf die historische Entwicklung des Gebietes können so erhalten und für jedermann auch langfristig zugänglich dargestellt werden. Die Festsetzung dient insbesondere der Aufwertung des Ortsbildes.

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

12. *Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind in einer Baumreihe hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz ab 2,20 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm wie folgend bestimmt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:*

<i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>Art</i>	<i>zu pflanzen-de Bäume</i>	<i>Pflanzseite in der Straße</i>
<i>Planstraße A</i>	<i>Prunus avium 'Plena'</i> <i>(Gefüllte Vogel-Kirsche)</i>	<i>insgesamt 10</i>	<i>nördlich</i>
<i>Planstraße K</i>	<i>Prunus avium 'Plena'</i> <i>(Gefüllte Vogel-Kirsche)</i>	<i>Insgesamt 7</i>	<i>nördlich u. südlich</i>
<i>Planstraße E</i>	<i>Prunus avium 'Plena'</i> <i>(Gefüllte Vogel-Kirsche)</i>	<i>Insgesamt 12</i>	<i>nördlich</i>
<i>Planstraße F</i>	<i>Crataegus crus-galli</i> <i>(Hahnensporn-Weißdorn)</i>	<i>Insgesamt 11</i>	<i>östlich</i>
<i>Zossener Straße</i>	<i>Acer platanoides</i> <i>(Spitz-Ahorn)</i>	<i>insgesamt 4</i>	<i>beidseitig, Ersatz für Fehlstellen</i>

Bei Abgang der in der Planstraße K vorhandenen 3 Birken (Betula pendula) ist an dem in der Planzeichnung bestimmten Standort ein Baum der Art Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche) nachzupflanzen.

Mit der Festsetzung soll einerseits eine einheitliche Bepflanzung der Straßenverkehrsflächen und somit eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden. Die verwendeten Arten berücksichtigen die Eignung von Bäumen für die Anpflanzung im Straßenraum. Bezogen auf die Bepflanzung der Zossener Straße wird die vorhandene Baumart aufgenommen und die zukünftigen Baumpflanzungen können so langfristig zur Entwicklung eines einheitlichen Bildes beitragen.

13. *In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 18 m Grundstücksfrontlänge mindestens ein Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie anrechenbar.*

Mit den festgesetzten Baumpflanzungen soll die Bepflanzung innerhalb der Verkehrsflächen ergänzt und der Straßenraum optisch aufgewertet werden. Die Festsetzung dient somit insbesondere des Schutzgütern Biotop- und Artenschutz und der Aufwertung des Ortsbildes.

14. *Zusätzlich ist in allen Baugebieten je Grundstück ein Baum der Pflanzliste 1 mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind anrechenbar.*

Die Festsetzung dient der Mindestbegrünung der Baugrundstücke. Ziel ist es, langfristig die starke Prägung der Baugebiete durch Baumbestand zu erhalten. Dort, wo auf den Grundstücken bereits Baumbestand vorhanden ist, sollen vorrangig Altbäume erhalten werden. Diese sind daher auf die Mindestbepflanzung anrechenbar. Die Festsetzung dient somit insbesondere des Schutzgütern Biotop- und Artenschutz und der Aufwertung des Ortsbildes.

15. *Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist der vorhandene und gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee geschützte Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Baumpflanzungen innerhalb der Grünflächen 5, 6 und 7 sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden, für alle anderen Grünflächen Arten der Pflanzliste 1.*

Innerhalb der Grünflächen besteht das übergeordnete Ziel, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten und langfristig zu entwickeln. Es ist daher mit der textlichen Festsetzung der generelle Erhalt des Baumbestandes noch einmal festgelegt worden. Die Festsetzung dient somit insbesondere des Schutzgütern Biotop- und Artenschutz und der Aufwertung des Ortsbildes.

16. *Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Vorhandene Bäume der Pflanzliste 1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Insbesondere in Flächen, die heute durch dichte Vorwaldbestände bestimmt werden, die aber innerhalb der Baugebiete gelegen sind, soll der Erhalt dieser zusammenhängenden Gehölzbestände gesichert werden. Die Festsetzung richtet sich demnach direkt an die künftigen Grundstücksbesitzer. Die Festsetzung dient somit insbesondere des Schutzgütern Biotop- und Artenschutz und der Aufwertung des Ortsbildes.

PFLANZLISTE 1

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

PFLANZLISTE 2

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Bergulme	Ulmus glabra

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

17. *In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.*

Die Topographie des Plangebietes ist von einer Ebenheit des Geländes geprägt. Abgrabungen und Aufschüttungen, auch in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden, würden diese landschaftliche Situation nachteilig verändern. Sie wären untypisch und könnten eine nicht gewollte Unruhe in der Topografie erzeugen. Die Ausnahmeregelung zu den Tiefgaragenzufahrten berücksichtigt mögliche Erfordernisse für die Erschließung von unterirdischen Bereichen in baulichen Anlagen.

18. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 6 sind Einfriedungen als bauliche Anlage erst von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße D um 1,5 m zurückgesetzt zulässig.*

Mit den Mindestabständen für bauliche Einfriedungen soll der Straßenraum optisch aufgewertet werden. Die Festsetzung dient somit insbesondere dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

19. *In den Baugebieten sind die Gebäude mit Satteldächern nur bis zu einer Höchstdachneigung von 45° zulässig.*

Hauptanliegen der Regelung zur Dachneigung ist die Ausbildung einer Dachlandschaft, die sich an der vorhandenen ländlich geprägten Baugestaltung orientiert und die durch mehrflächige Dächer geprägt ist. Jedoch werden andere Dachformen nicht ausgeschlossen. Die Festsetzung der Dachneigung mit einem Höchstmaß entspricht den von Einzelhäusern geprägten Bebauungsstrukturen der näheren Umgebung.

20. *In den Baugebieten sind für Dachflächen der Hauptgebäude nur Eindeckungen mit*
- *Ziegeln und Dachsteinen,*
- *ebenen und verformten Metallplatten und -bändern,*
- *ebenen Schuppen aus Schiefer*
sowie begrünte Dächer zulässig. Anlagen der Solarthermie und der Photovoltaik sind zulässig.

Vorrangiges baugestalterisches Ziel ist eine farblich zurückhaltend ausgebildete Dachlandschaft. Das Siedlungs- und Landschaftsbild der Ortslage Klausdorf wird auch heute noch zu großen Teilen von diesen Dacheindeckungen bestimmt. Mit dieser baugestalterischen Festsetzung wird die historisch entwickelte farblich zurückhaltende Dachlandschaft im sich erweiternden Siedlungsbereich der Ortslage aufgegriffen. Damit kann dieses ortstypische Gestaltmerkmal weiter gefestigt werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie respektieren auch die gesetzlichen Regelungen an das Bauen unter Klimaschutzanforderungen. Damit wird dem gesellschaftlich breit aufgestellten Bedürfnis nach Umsetzung klimaschützender und energiesparender Maßnahmen Rechnung getragen. Die Zulässigkeit begrünter und damit ebenfalls baugestalterisch zurückhaltender Dächer ist eine Antwort auf ökologische Themen, der sich Bauherrschaft und Bauwirtschaft seit längerer Zeit angenommen haben.

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne 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 zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 28.02. durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung in dem genannten Zeitraum begonnen und kontinuierlich fortgesetzt wird, können die Baumaßnahmen nach dem 28.02. fortgesetzt werden.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur

Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur werden mit der Entwurfsfassung beschrieben.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bebauungspläne bewirken voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Erholungsfunktion sowie die Lärmsituation, auf Luftschad- und Abfallstoffe.

Durch die Planung werden weitere Bodenversiegelungen zulässig, die jedoch nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind. Die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden mit den Festsetzungen der Bebauungspläne vermieden bzw. minimiert, da ein großer Teil der vorhandenen Gehölze planerisch zum dauerhaften Erhalt bestimmt wird. Der überwiegende Teil der nicht mittels Festsetzung geschützten Gehölze unterliegt den Schutzregelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee. Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist beauftragt und wird im Zeitraum von April bis September 2017 durchgeführt. Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft sind von geringer Bedeutung, Eingriffe auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter gibt es nicht.

7.3 Soziale Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird der innerörtliche Wohnstandort ausgebaut und planungsrechtlich gesichert. Die städtebauliche Planung trägt somit zur Sicherung der Wohnraumversorgung bei. Die Auswirkungen auf durch die Umsetzung der Planung zusätzlich erforderliche Kindertagesstättenplätze werden zum Entwurf ermittelt.

7.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist stadt- und verkehrstechnisch über die Zossener Straße, den Gipsweg und die Bahnhofstraße erschlossen.

Dem derzeitigen Planungsstand zu Folge, sind für die gesicherte Erschließung des zusammengefassten Baugebietes erweiternden Maßnahmen der technischen Infrastruktur erforderlich.

Der durch die zulässigen Neubaumaßnahmen zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden. Innerhalb des Plangebietes liegt an der Zossener Straße eine Bushaltestelle des Öffentlichen Personenverkehrs. Diese wird durch die städtebauliche Planung nicht berührt.

Für die Bau- und Gemeinbedarfsflächen ist im Vorgriff auf die Objektplanungen seitens des Vorhabenträgers die Erarbeitung einer integrierten Erschließungsplanung veranlasst worden.

Die Belange des Rettungswesens können mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der Flächen für den Gemeinbedarf und des allgemeinen Wohngebietes sichergestellt werden. Die Kennzeichnung der dauerhaft freizuhaltenden Zu- und Durchfahrten sowie die

notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

7.5. Finanzielle Auswirkungen

7.5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Aufstellungsverfahrens, seiner erforderlichen Fachgutachten sowie teilweise die Kosten der verfahrensseitigen Begleitung durch die Verwaltung werden vom Vorhabenträger getragen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes fallen für die Gemeinde Am Mellensee nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten an.

7.5.2 Grunderwerb

Infolge des Bebauungsplanes wird für die Gemeinde Am Mellensee kein Grunderwerb erforderlich. Die anzulegenden innergebietlichen Straßenverkehrs- und öffentlichen Grünflächen werden nach deren Herstellung vom Vorhabenträger der Gemeinde Am Mellensee übertragen.

7.5.3 Planungsschaden

Da der Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" auf privaten Grundstücken Flächen für den Gemeinbedarf festsetzen wird, begründet er keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches mit § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Soweit ihm Vermögensnachteile entstehen ist der Eigentümer zu entschädigen. Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen (§ 40 Abs. 2 BauGB),

1. wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, oder
2. wenn Vorhaben nach § 32 BauGB nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

Der Eigentümer kann an Stelle der Übernahme die Begründung von Miteigentum oder eines geeigneten Rechts verlangen, wenn die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht die Entziehung des Eigentums erfordert.

Dem Eigentümer ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn und soweit Vorhaben nach § 32 BauGB nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung seines Grundstücks wirtschaftlich erschwert wird. Sind die Voraussetzungen des Übernahmeanspruchs nach § 40 Abs. 2 BauGB gegeben, kann nur dieser Anspruch geltend gemacht werden. Der zur Entschädigung Verpflichtete kann den Entschädigungsberechtigten auf den Übernahmeanspruch verweisen, wenn das Grundstück für den im Bebauungsplan festgesetzten Zweck alsbald benötigt wird.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass dem Grundstückseigentümer aufgrund der ihn begünstigenden Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche keine Vermögensnachteile entstehen.

Der Bebauungsplan begründet jedoch Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches mit § 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).

7.6 Bodenordnung

Der Bebauungsplan kann ohne eine Bodenordnung umgesetzt werden. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsanlagen, wie der Zossener Straße, dem Gipsweg und der Bahnhofstraße.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 16-02 "Wohnen am Mellensee"

Die Gemeindevertretung Am Mellensee hat am 13.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" im Ortsteil Klausdorf gefasst. Sie hat bestimmt, dass der Bebauungsplan gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen ist..

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Die Gemeindevertretung Am Mellensee hat am 13.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" im Ortsteil Klausdorf gefasst. Sie hat bestimmt, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen ist.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

Anlage Textliche Festsetzungen und Hinweise

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Im reinen Wohngebiet (WR) ist die Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für sportliche Zwecke
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung
- Anlagen für sportliche Zwecke
nicht zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
4. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z. B. Kioske, Brotläden) sind. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO*

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 20,0 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
6. Bei Baulinien und bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO
7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

9. In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ohne Nachweis der wasserrechtlichen Unbedenklichkeit ist die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

10. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnaher Uferbereich" ist im Bereich A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-A mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
11. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebietes sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

12. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind in einer Baumreihe hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz ab 2,20 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm wie folgend bestimmt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Straßenverkehrsfläche	Art	zu pflanzen- de Bäume	Pflanzseite in der Straße
Planstraße A	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 10	nördlich
Planstraße K	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	Insgesamt 7	nördlich u. südlich
Planstraße E	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	Insgesamt 12	nördlich
Planstraße F	Crataegus crus-galli (Hahnensporn-Weißdorn)	Insgesamt 11	östlich
Zossener Straße	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	insgesamt 4	beidseitig, Ersatz für Fehlstellen

Bei Abgang der in der Planstraße K vorhandenen 3 Birken (*Betula pendula*) ist an dem in der Planzeichnung bestimmten Standort ein Baum der Art *Prunus avium* 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche) nachzupflanzen.

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

13. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 18 m Grundstücksfrontlänge mindestens ein Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie anrechenbar.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
14. Zusätzlich ist in allen Baugebieten je Grundstück ein Baum der Pflanzliste 1 mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind anrechenbar.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
15. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist der vorhandene und gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee geschützte Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Baumpflanzungen innerhalb der Grünflächen 5, 6 und 7 sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden, für alle anderen Grünflächen Arten der Pflanzliste 1.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
16. Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Vorhandene Bäume der Pflanzliste 1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

PFLANZLISTE 1

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

PFLANZLISTE 2

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Bergulme	Ulmus glabra

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

17. In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO
18. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 6 sind Einfriedungen als bauliche Anlage erst von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße D um 1,5 m zurückgesetzt zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

19. In den Baugebieten sind die Gebäude mit Satteldächern nur bis zu einer Höchst-dachneigung von 45° zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*
20. In den Baugebieten sind für Dachflächen der Hauptgebäude nur Eindeckungen mit
- Ziegeln und Dachsteinen,
 - ebenen und verformten Metallplatten und -bändern,
 - ebenen Schuppen aus Schiefer
- sowie begrünte Dächer zulässig. Anlagen der Solarthermie und der Photovoltaik sind zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne 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 zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 28.02. durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung in dem genannten Zeitraum begonnen und kontinuierlich fortgesetzt wird, können die Baumaßnahmen nach dem 28.02. fortgesetzt werden.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.