

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 16-02
"WOHNEN AM MELLEENSEE"

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

BEGRÜNDUNG
2. ENTWURF
17. SEPTEMBER 2018

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	12
4	Übergeordnete Planungen	15
4.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	15
4.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung	15
4.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur integrierten Freiraumentwicklung	18
4.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020	19
4.5	Flächennutzungsplan	22
5	Umweltinformationen	23
5.1	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	23
5.1.1	Fachgesetze	23
5.1.2	Fachplanungen	31
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
5.2.1	Schutzgut Mensch	33
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	42
5.2.3	Schutzgut Fläche	46
5.2.4	Schutzgut Boden	48
5.2.5	Schutzgut Wasser	50
5.2.6	Schutzgut Klima / Luft	52
5.2.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	53
5.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	54
5.3	Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens	55

6	Planung	64
6.1	Städtebauliches Konzept	64
6.2	Wesentlicher Planinhalt	67
6.3	Energieeffizienz in der Bauleitplanung	68
6.4	Begründung der Festsetzungen	69
6.5	Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung	94
6.5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	94
6.5.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	95
6.5.3	Ergebnisse der Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	95
6.5.4	Zusammenfassung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	102
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	108
7.1.	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur	108
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	108
7.3	Soziale Auswirkungen	111
7.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	111
7.5.	Finanzielle Auswirkungen	113
7.5.1	Verfahrenskosten	113
7.5.2	Grunderwerb	113
7.5.3	Planungsschaden	113
7.6	Bodenordnung	113
8	Verfahren	114
9	Rechtsgrundlagen	116

ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN - Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise
BIOTOPTYPENKARTIERUNG in der Fassung vom 09/2017, Ergänzungen
04/2018 und 28.08.2018

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 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 10.08.2016 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.

Soweit sie einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung tragen, ermöglicht die BauGB-Novelle 2017 mit dem § 13b Baugesetzbuch (BauGB) den Gemeinden unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die Gemeindevertretung Am Mellensee macht mit ihrem Beschluss am 18.10.2017 davon Gebrauch. **Der Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.**

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen liegen vor. Siehe hierzu auch in der Begründung Kapitel 3 "Wahl des Aufstellungsverfahrens: Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB".

2 Lage der Plangebiete und räumliche Geltungsbereiche, städtebaulicher Bestand

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. Im Verlauf der Bebauungsplanaufstellung erfolgte mit Ausnahme des Flurstückes 711 eine Vereinigung von privaten Grundstücken. Im Ergebnis daraus verbleiben die privaten Flurstücke 672, 710, 711 und 1078.

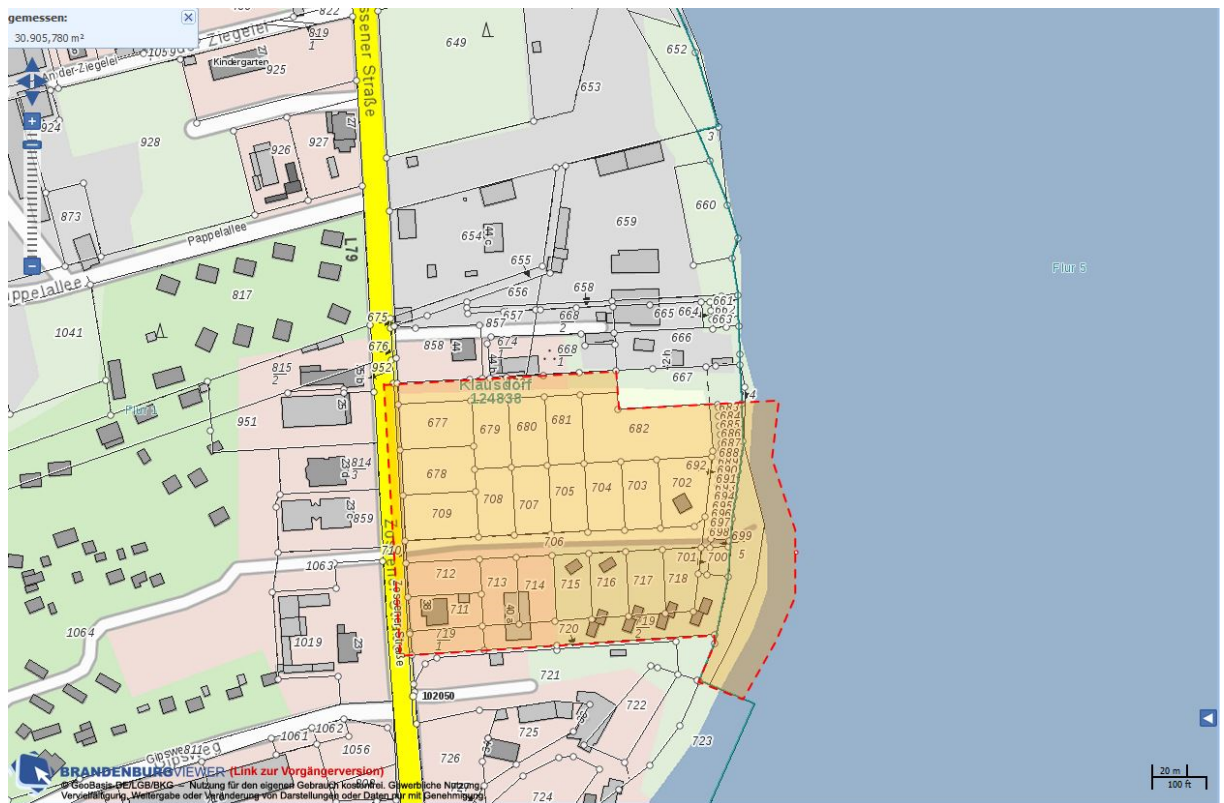


Abb. 01 Auszug aus dem Brandenburg-Viewer des LGB am 01.07.2016 (Karte mit Liegenschaftskataster) für den B-Plan Nr. 16-02 im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs zum Zeitpunkt seines Aufstellungsbeschlusses (rote Umgrenzung)

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 im 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

Straßenverkehrsflächen und -anlagen

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16-02 ist 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 der Straßenbauverwaltung des Landes Brandenburg, welches derzeit grundstücksrechtlich nicht gesichert ist.



Abb. 08
Blick in die Zossener Straße
nach Norden in Höhe des Fuß-
gängerüberweges am nördlichen
Plangebietsrand

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 09
Blick in den an die Zossener
Straße anschließende Regen-
wasserauslaufbauwerk

© Steffen Pfrogner 13.07.2016

Schifffahrt auf dem Mellensee

An das Plangebiet des Bebauungsplans grenzt im Osten der Mellensee an. Beim Mellensee handelt es sich um ein schiffbares Landesgewässer in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV), Dezernat Binnenschifffahrt als zuständiger der Schifffahrts- und Hafenbehörde des Landes Brandenburg. Nach Einschätzung des LBV sind Beeinträchtigungen der Schifffahrt auf dem Mellensee derzeit nicht erkennbar. Sollte die Errichtung von Steganlagen beabsichtigt sein, weist das LBV vorsorglich darauf hin, dass die o. g. Behörde zu beteiligen ist, um Beeinträchtigungen der Schifffahrt auf dem Mellensee durch die Anlagen ausschließen zu können. Der Bebauungsplan sieht jedoch eine Errichtung von Steganlagen nicht vor.

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 unbebauten Grundstücksteile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 16-02 sind selbst jedoch nicht durch zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.

Die zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS befinden sich unmittelbar an den Geltungsbereichen der Bebauungsplangebiete in der Zossener Straße. Hierüber ist die Erschließung des Plangebiets grundsätzlich möglich, für das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück Zossener Straße 38 vorhanden.

Die Planung der inneren Erschließung des Plangebiets 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 ist eine Löschwasserkonzeption zu erstellen. 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 des Plangebiets sind von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Zossener Straße aus mit den dort geführten unterirdischen Elektroleitungen (Mittel- und Niederspannung) an das Stromnetz angeschlossen.

Die Gasversorgung im Ortsteil Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee wird von der EWE NETZ GmbH sichergestellt. Gasverteilungsleitungen befinden sich in der Zossener Straße. Das Wohngebäude Zossener Straße 38 ist 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.

Im Plangebiet liegen keine Anlagen der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH.

Der Leitungsauskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Ost zu Folge ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Grundstück Zossener Straße 38 an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Telekommunikationsleitungen liegen im unterirdischen Straßenraum der Zossener Straße.

3 Wahl des Aufstellungsverfahrens: Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

Die Gemeindevertretung Am Mellensee hat am 10.08.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" im Ortsteil Klausdorf gefasst.

Er 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 Bebauungsplans ergibt sich eine festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 5.706 Quadratmetern. Diese Gesamtgrundfläche überschreitet keinesfalls die in den Anwendungsvoraussetzungen festgelegte Grundfläche von 10.000 Quadratmetern. Darüber hinaus schließt sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 erfolgte 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 Anfang 2019 vorgesehen.

Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan, der einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung trägt, und gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, ist 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, ...**

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 5.706,1 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 10.961,1 m²

Bebauungsplan Nr. 16-02 und 16-03

festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 5.706,1 m²

10.961,1 m²

16.667,2 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 b³ genannter Schutzgüter bestehen.**

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).

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

In einer östlichen Entfernung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16-02 von ca. 258 m (bis zur Seemitte) befindet sich das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See" (Natura 2000 Nr. DE 3846-306).

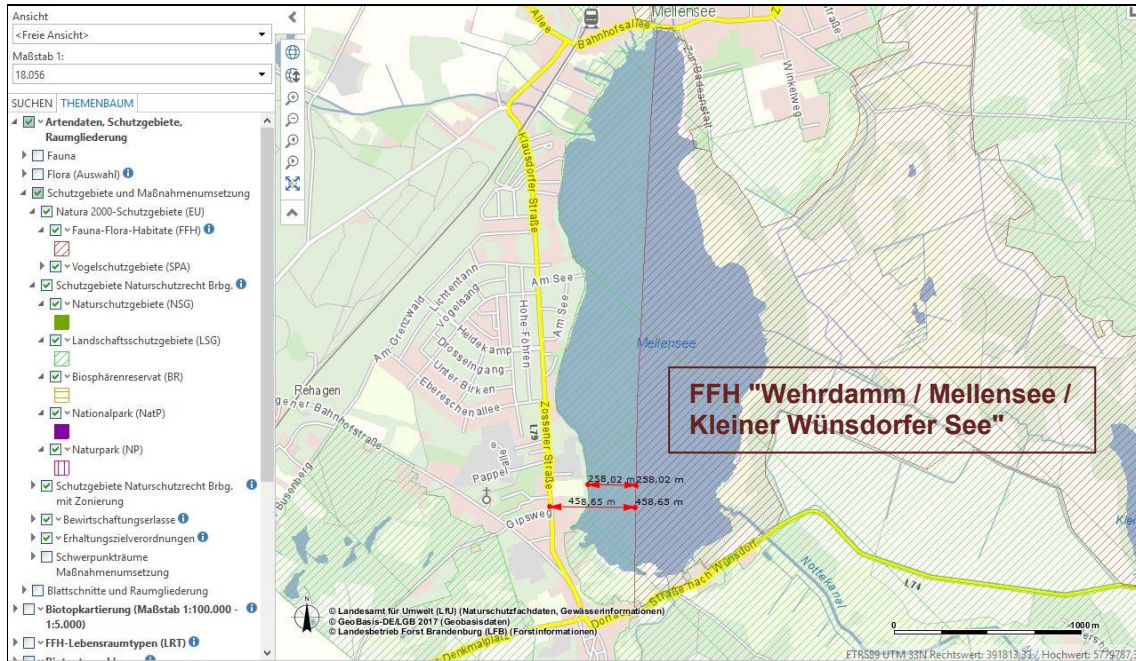


Abb. 10 Auszug aus den LfU - Naturschutzfachdaten, Gewässerinformationen mit Stand vom 15.09.2017 mit Entfernungs-Darstellungen der beiden Bebauungspläne Nr. 16-02 und 16-03 der Gemeinde Am Mellensee, OT Klausdorf zum FFH-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See"

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 Bebauungsplans 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 unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB vor. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. 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 mit Schreiben vom 02.07.2018 mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" in der Fassung vom April 2018 an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Sie bezieht sich dabei auf ihr Schreiben vom 29.11.2017. ⁵ Unter Berücksichtigung von Teilflächen als Innenentwicklung i. S. des LEP B-B werden 1,6 ha auf die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 LEP B-B angerechnet. Die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Am Mellensee ist damit erschöpft.

Für die Bewertung der städtebaulichen Planung 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

⁵ Nach Reduzierung des Geltungsbereiches und Berücksichtigung eines Teilbereiches von ca. 0,4 ha als Innenentwicklung i.S. des LEP B-B werden rund 1,6 ha neue Wohnsiedlungsflächen (Bruttobauland inkl. Verkehrsflächen) geplant. Die verbleibende zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 LEP B-B in Höhe von 1,6 ha wird somit nicht überschritten. Mit den für die Planung relevanten Grundsätzen der Raumordnung hat sich die Gemeinde auseinandergesetzt.

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 ⁶: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 und 3 LEP B-B ⁷: 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 ⁸: 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 ⁹: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden

6 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. ...

7 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.

8 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.

9 Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 6 Abs. 2 und 3

- (2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.
- (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-B ¹⁰: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen
- Grundsatz 4.1 LEP B-B ¹¹: 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

Darüber hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) auf den im Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) hingewiesen. Die Landesregierungen der Länder Berlin und Brandenburg haben am 19. Dezember 2017 den 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und des Umweltberichtes gebilligt und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) beauftragt, hierzu eine öffentliche Auslegung und Beteiligung durchzuführen.

Der 2. 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.

Gemäß Z 5.5 Örtlicher Bedarf / Eigenentwicklung LEP HR, 2. Entwurf ist in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Der örtliche Bedarf wird mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018 [bzw. des Jahres vor Inkrafttreten]) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet. Auf den örtlichen Bedarf nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

10 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.

11 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.

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 Bebauungsplans 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.

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.

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 Bebauungsplans 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.

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 dem Bebauungsplan gefolgt. Das Plangebiet dient der innerörtlichen Entwicklung und deren Stärkung, auch wenn ein Teil des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" eine Sukzessionsfläche mit Bauflächen überplant.
- zu (3) Der Bebauungsplan schließt unmittelbar an eine innerörtliche Haupteerschließungsstraße (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 herge-

stellt. 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 eingeschränkt, dass ein von hochbaulichen Anlagen freier 50-Meter-Abstand zum Ufer des Mellensees und die erforderlichen Grabenbewirtschaftungsabstände eingehalten werden. Darüber hinaus 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 Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" 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

Der von der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Am 05.07.2018 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt. Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a.

Der 2. Senat des Oberverwaltungsgerichts hat festgestellt, dass der Plan an formellen Fehlern leidet. Die Satzung über den Regionalplan ist fehlerhaft ausgefertigt worden und die Öffentlichkeitsbeteiligung im Planaufstellungsverfahren war unzureichend. Zudem leidet der Regionalplan an Abwägungsfehlern. Unter anderem weist er kein schlüssiges gesamträumliches Planungskonzept auf, weil es zum Teil an der notwendigen Differenzierung zwischen Flächen, auf denen eine Windkraftnutzung aus tatsächlichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, und solchen Flächen fehlt, die nach dem Willen der Regionalversammlung nicht für die Windenergie genutzt werden sollen. Dadurch wurde entgegen dem gesetzlichen Auftrag für die Windenergie nicht hinreichend Raum geschaffen. Die Revision zum Bundesverwaltungsgericht wurde nicht zugelassen.

Dennoch werden die aus Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" resultierenden regionalplanerischen Belange nachfolgend erörtert:

Für die Gemeinde Am Mellensee ist die Ortslage Sperenberg als Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 in der Festlegungskarte des Regionalplans festgesetzt, nicht aber die Ortslage Klausdorf.

Die Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit dieser Festlegung 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 zu berücksichtigen.

Eine maßvolle Ausweisung von Wohnneubauf Flächen außerhalb der Vorzugsräume Siedlung ist daher nicht allgemein ausgeschlossen, wenn nachvollziehbar begründet wird, warum der vorgenannten Abwägung zugunsten der Vorzugsräume Siedlung im Einzelfall nicht gefolgt werden kann.

Auch wenn das Plangebiet nicht innerhalb des Vorzugsraums liegt, kann die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der vorgelegten Begründung dahingehend folgen, dass der Standort aufgrund der vorhandenen Erschließung und der räumlichen Nähe zu wesentlichen Infrastruktureinrichtungen für die Entwicklung von Wohnraum nicht grundsätzlich ungeeignet ist.

Angesichts der Größe des Plangebietes und der hohen Anzahl an neuen Wohneinheiten ist es aus regionalplanerischer Sicht dennoch wünschenswert, dass konkretere Darstellungen in Bezug auf die zukünftige Stadtentwicklung und -planung unter besonderer Berücksichtigung einer möglichen Nachfrage nach Wohnbauflächen und des dieser Nachfrage gegenüberstehenden Flächenangebots erfolgen sowie mögliche Planungsalternativen innerhalb des Vorzugsraums in Erwägung gezogen werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat angeregt, das Planvorhaben vor dem Hintergrund der genannten Argumente zu überdenken und Alternativen für die Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Sperenberg" zu erwägen. Diesbezüglich verweist die Gemeinde Am Mellensee auf ihre Stellungnahme vom 05.03.2014 zum 2. Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020. Sie hat darin betont:

Regionalpläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet zu entwickeln. Dabei sind gemäß § 4 Abs. 1 die Ziele der Raumordnung (zu denen auch die Ziele der Landesplanung gehören) zu beachten. Der Leitsatz (L) 4.5 des LEP B-B ist ein solches Ziel. Damit ist es der Abwägung des Trägers der Regionalplanung entzogen, er hat seinen Regionalplan diesem Ziel anzupassen. Nur wenn in dem Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans eine Konkretisierung des landesplanerischen Ziels erfolgen würde, wäre dieser Grundsatz mit den Zielen der Landesplanung vereinbar. Eine Konkretisierung kann aber nur durch Modifikation, aber nicht durch Aufhebung eines landesplanerischen Ziels für die Mehrheit der betroffenen (nicht als Vorzugsraum Siedlung ausgewiesen) Gemeinden erfolgen. Damit scheint der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming zumindest in dem "Punkt 2.1.1 - Vorzugsräume Siedlung" nicht mit dem höherrangigen Recht des LEP B-B vereinbar.

Gleichwohl werden die Planungskriterien Siedlung nach dem Planungselement 2.1 einer näheren Prüfung unterzogen. Das Kriterium 2.1.1.1 erfasst als Kriterien vier Einrichtungen, die vorhanden sein müssen, um das Kriterium Vorzugsraum Siedlung zu erfüllen. Diese vier Einrichtungen sind Schule, Kindertagesstätte, Praxis Allgemeinmediziner (oder vergleichbare Einrichtung) und ein festes Angebot an Lebensmitteln.

Gerade das Kriterium Schule wird aufgrund von interkommunaler Zusammenarbeit regelmäßig von mehreren Gemeinden gemeinsam wahrgenommen, wobei der Schulstandort nur der Belegenheitsgemeinde regionalplanerisch zugeschlagen wird und damit die Bestrebungen der Kommunalzusammenarbeit konterkariert.

Hier ist den Bedürfnissen Brandenburger Gemeinden und der besonderen städtebaulichen und ländlichen Struktur durch Überarbeitung des Regionalplanentwurfes Rechnung zu tragen.

Neben dem ortsansässigen Allgemeinmediziner verfügt Klausdorf über eine Apotheke, einen Zahnarzt, eine Physiotherapiepraxis und eine homöopathische Praxis, Speisegaststätten und Kindertagesstätten.

Einzig das vierte Kriterium Schule scheint zu fehlen. Die Gemeinde Am Mellensee nutzt innerhalb des Gemeindegebietes unterschiedliche Standorte für die Wahrnehmung der Aufgaben der Daseinsvorsorge und diese teilweise als bestehende Standorte übernommen oder an etablierten Lagen konzentriert. Diese praktikablen und sinnvollen Strukturen haben sich in der Vergangenheit als effizient erwiesen, aber dazu geführt, dass dem Ortsteil Klausdorf das Merkmal Schule fehlt, um als Vorzugsraum Siedlung dargestellt zu werden.

Aus diesem Grunde der Gemeinde Am Mellensee, Ortslage Klausdorf als zentralem Verwaltungsstandort die Gewährung des Vorzugsraumes Siedlung zu verweigern, würde die sinnvolle interkommunale sektorale Zusammenarbeit geradezu konterkarieren und zusätzliche Infrastrukturkosten für die Errichtung einer neuen eigenen Schule zum Nachweis des vierten Kriteriums nach sich ziehen. Dies kann weder regionalplanerisch gewollt, noch haushalterisch sinnvoll oder gar beabsichtigt sein. Diese Argumentation fand im 2. Entwurf des Regionalplans keine Beachtung. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Am Mellensee wiederholt beantragt - wenn der Grundsatz 2.1.1 (G) des Regionalplanentwurfes in der vorliegenden Fassung vom 26. April 2012 beibehalten werden soll - der Gemeinde den Status "Vorzugsraum Siedlung mit der Maßgabe Gemeinde Am Mellensee, Ortslage Klausdorf" zu gewähren und der Liste des 2.1.1 Abs. 2 unter dem Landkreis Teltow-Fläming, Am Mellensee (Gemeinde), Ortslage Klausdorf zuzufügen

Darüber hinaus hatte die Gemeinde Am Mellensee mit ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplans auf den Grundsatz (G) 2.2.1.2. Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung erneut die Aufnahme der Ortslage Klausdorf und der Ortslage Mellensee in der Gemeinde Am Mellensee als "Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung" gefordert. Die Ortslage Klausdorf erfüllt eine Vielzahl von Planungskriterien zu 2.2.1.2. Insbesondere durch den Sitz der Kommunalverwaltung in der Ortslage Klausdorf besteht ein Anrecht als "Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung". Darüber verfügt die Ortslage Klausdorf über Kindertagesstätte, Allgemeinmediziner, Einkaufszentrum, Zahnarztpraxis, mobile Altenpflege, Freiluftsportanlage, Sporthalle, Apotheke, Bankfiliale, Poststelle, etc. Die Ortslage Mellensee verfügt über Schule mit Horteinrichtung, Hebammenpraxis, Einkaufsdiscounter, Sportzentrum der Gemeinde mit Kegel-Bowlinganlage, Freiluftsportanlage und Sport-Mehrzweckhalle, Jugendclub, Poststelle, etc. Die Ortslagen Klausdorf und Mellensee gehen territorial ineinander über und werden in ihrer Entwicklung gemeindlich nicht getrennt betrachtet.

Die Gemeinde verfügt weder über ein wohnungspolitisches Konzept, Bedarfsabfragen oder Statistiken zu Anfragen zur Wohnraumversorgung / -bereitstellung. Aus der aktuellen baulichen Wohnbauentwicklung stellt die Gemeinde fest, dass sich ca. 50 % aller Bauanträge im Sinne der Innenentwicklung auf den Siedlungszusammenhang des Ortsteils Klausdorf konzentrieren. Im Ortsteil Sperenberg verfügt die Gemeinde über keine eigenen Flächen, die einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Klausdorfer Chaussee" setzt mit einer Mischgebietsfläche Wohnbaupotenziale fest. Für diese pri-

vaten, am Rande des Siedlungsgebietes konzipierten Baugebietsflächen fehlt es an der privaten Umsetzungsinitiative. Dagegen steht das private innerörtliche Entwicklungsengagement im Ortsteil Klausdorf. In Sperenberg würde die randseitige Ortsentwicklung eine Donuteffekt bewirken, in Klausdorf den Ortskern wesentlich stärken. Letzterem, der konsequenten Innenentwicklung, ist der Vorzug zu geben. Dieses hat in Klausdorf - wie oben beschrieben - zahlreiche ortsentwicklungsseitige Vorteile.

Insofern wird der Anregung der Regionalen Planungsgemeinschaft, das Planvorhaben zu überdenken und Alternativen zur für die Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Sperenberg" zu erwägen, nicht gefolgt.

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 geschützten Teilen von Natur und Landschaft - Baumallee gemäß BNatSchG

dar.

Der aufzustellende Bebauungsplan folgt den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung bzw. eine Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Abb. 11 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16-02 (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 des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" ist die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) beachtlich.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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

Allgemeiner Artenschutz

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

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

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

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

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

Besonderer Artenschutz

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

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

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

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 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) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)

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 unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren nach § 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" liegt 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16-02 von ca. 258 m (bis zur Seemitte) befindet sich das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See" (Natura 2000 Nr. DE 3846-306).

Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 06, S.137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 33)

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. 503, 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 1989 (!)
- 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, Ausgabe 1990, Berichtigte Fassung 1992

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

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

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Staub, Lärm),

sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas

4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten oder
5. wegen ihrer Bedeutung für die Erholung.

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

Unter anderem sind geschützt:

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

2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang (< 60 cm) sind während der Vegetationsperiode ebenfalls geschützt;
3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn diese als Ausgleichs- und Ersatzpflanzung nach § 9 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee in der zurzeit geltenden Fassung oder als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG gepflanzt wurden.
4. mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen

Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Befindet sich der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

Keine Anwendung auf diese Satzung auf

- a. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume, innerhalb des besiedelten Bereiches,
- b. Bäume auf Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit vorhandener Wohnbebauung bis max. zwei Wohneinheiten (Dauerwohn- oder Freizeitwohneinheiten), mit Ausnahme von Eiche, Ulme, Platane, Linde, Kastanie, Rot Buche, Ahorn, Erle, Kiefer, Eibe und gewöhnlicher Fichte
- c. Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg,
- d. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes,
- e. Bewirtschaftete Bäume in Baumschulen, Gärtnereien, Obstplantagen, Weihnachtsbaumkulturen und Nutzholzplantagen,
- f. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs nach §14 BNatSchG gefällt, zerstört, beschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert wurden, die nach § 17 BNatSchG und § 7 Abs. 1 und 2 BbgNatSchAG zugelassen worden sind.

Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderwärtiger Rechtsvorschriften.

Es ist verboten, die geschützten Landschaftsbestandteile zu zerstören, zu beseitigen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau (Habitus) wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen.

Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 Meter. Bei Säulenform zuzüglich 5,0 Meter nach allen Seiten

Das Verbot umfasst insbesondere

- a) Während der Vegetationsperiode ist das Abschneiden und auf den Stock setzen jeglicher Vegetation unabhängig von ihrer Größe lt. Bundesnaturschutzgesetz verboten. Zulässig sind Form- und 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 Ortsteile mit vorhandener Bebauung bis max. zwei Wohneinheiten (Dauer- oder Freizeitwohneinheiten) mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Rosskastanien und Rotbuchen, die in 1,30 m Höhe über den Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 190 cm (Stammdurchmesser 60 cm) aufweisen.

Nicht geschützt sind:

- abgestorbene Bäume, Obstbäume, Weiden und Pappeln im besiedelten Bereich,
- Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes und
- bewirtschaftete Bäume in Baumschulen, Gärtnereien, Obstplantagen, Weihnachtsbaumkulturen und Nutzholzplantagen.

Verboten ist es geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Als wesentliche Veränderung des Aufbaus von Bäumen gilt insbesondere die Beseitigung von 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)
vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017

§ 38 Gewässerrandstreifen

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

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

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

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

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

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

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012

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, unter den Voraussetzungen des Satzes 1 vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.

5.1.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 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 geschützten Teilen von Natur und Landschaft - Baumallee gemäß BNatSchG

dar.

Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes des Amtes Am Mellensee in der Fassung vom Mai 2001 stellt bezüglich der damals selbständigen Gemeinde Klausdorf 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

dar.



Abb. 12 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Amtes Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16-02 (gelbe Umrandung)

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" trägt in seiner südlichen Plangebietshälfte den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung, in seiner nördlichen Hälfte nur bedingt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gefolgt. Das Plangebiet dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung sowie der städtebaulichen Stärkung der Ortsmitte. Es schließt unmittelbar an eine innerörtliche Hauptschließungsstraße (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.

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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" wird Freiraum in Anspruch genommen, jedoch dahingehend eingeschränkt, dass ein von hochbaulichen Anlagen freier 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.

Der Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" wird zu keiner oder nur unerheblichen Veränderung der Schutzgüter führen.

Aufgrund der für diesen Bebauungsplan gewählten Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB 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 im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13b keine Anwendung. Es werden somit keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dennoch ist in der Begründung des Bebauungsplans darzulegen, ob und in welcher Form Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind bzw. in welcher Weise Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / sonstige Sachgüter getroffen werden.

Im Folgenden 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.

Potenziell stellt 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. Geprägt wird das Plangebiet auch durch einen hohen Anteil brach gefallener Flächen, die durch hohe Pappelbestände überschirmt werden. Die darunter befindlichen Reste von Datschen sind stark beschädigt und die Grundstücke dickichtartig von Gehölzaufwuchs bestimmt. Für eine Nutzung stehen diese Grundstücke derzeit nur bedingt zur Verfügung. Die Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Raum aus ist überwiegend stark eingeschränkt.

Dagegen befindet sich im nördlich der Zufahrt gelegenen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine wiesenartige Brache, die als zusammenhängende Freifläche erlebbar ist, jedoch für Erholungsnutzungen derzeit nicht zur Verfügung steht.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht zum Ufer des Mellensees 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 Kinderspielplätze stehen im Plangebiet 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.¹² 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 hinausgehen. 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.

Die gewerblichen Emissionen von Quellen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" können vernachlässigt werden.

Die nördlich des räumlichen Geltungsbereichs des westlich benachbarten 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 geschlossene 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 ein Autohaus sind Nutzungen, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet zulässig sind.

Südlich an das Plangebiet grenzt eine Gaststätte an. Nach Angabe der letzten Baugenehmigung liegt deren Betriebszeit zwischen 11 und 23 Uhr. Nach der bauordnungsrechtlichen Betriebsbeschreibung dieser gewerblichen Anlage ist mit etwa 30 Pkw-An- und Abfahrten täglich zu rechnen. Die Eigenart der näheren Umgebung, in dem die Gaststätte sich befindet entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, ggf. auch einem Mischgebiet nach den §§ 4 bzw. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die vorhandene, der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft ist in diesen Baugebieten allgemein zulässig.

¹² Stellungnahme des LfU Brandenburg vom 14.10.2016 im Rahmen des Scopings zu den Bebauungsplänen Nr. 16-02 und 16-03

Sportstättenlärm

Weiter nördlich vom Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" liegt eine Beachvolleyballanlage sowie die Festwiese von Klausdorf. Die Beachvolleyballanlage verfügt über vier Spielfelder und steht für die öffentliche Freizeitnutzung zur Verfügung. Die Beachvolleyballabteilung des SV Klausdorf 1900 e. V. nutzt die Anlage für Trainingseinheiten. In früheren Jahren gab es ein jährliches 24-Stunden-Turnier auf dem Beachvolleyballplatz. Auf der Festwiese veranstaltet der Verein "Crazy Cowboy Dancers vom Mellensee e.V." jährlich ein dreitägiges Festival mit Countrymusik.

Obwohl das Landesamt für Umwelt in seiner Stellungnahme vom 14.10.2016 im Rahmen des Scopings zu den Bebauungsplänen Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" nach seinem Kenntnisstand die Anwendung besonderer technischer Verfahren oder detaillierter Untersuchungen nicht für erforderlich hält, ist vom Vorhabenträger eine Schallimmissionsprognose Verkehr und Freizeit bzw. Sport in Auftrag gegeben worden. Nachfolgende Darlegungen sind diesem Fachgutachten Nr. X1040/001-01 der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG Niederlassung Berlin vom 16.03.2018 entnommen.

Schallimmissionstechnische Technische Verfahren

Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung werden für die Praxis durch die DIN 18005-1 konkretisiert. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen dabei jeweils für sich mit den Orientierungswerten (OW) verglichen und nicht addiert werden.

In der DIN 18005-1 sind die folgenden OW für reine Wohngebiete (WR) bzw. allgemeine Wohngebiete (WA) festgelegt, wobei der jeweils höhere Nachtwert für Verkehrslärmimmissionen gilt:

		OW WR	OW WA
tagsüber	(06:00 - 22:00 Uhr)	50 dB(A)	55 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00 Uhr)	35/40 dB(A)	40/45 dB(A)

Zusätzlich zu den OW der DIN 18005-1 sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehrslärmimmissionen in WR- und WA-Gebieten und in Mischgebieten (MI) aufgeführt:

		IGW WR	IGW WA	IGW MI
tagsüber	(06:00 - 22:00 Uhr)	54 dB(A)	59 dB(A)	64 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00 Uhr)	44 dB(A)	49 dB(A)	54 dB(A)

Die 16. BImSchV ist für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen maßgebend, ihre Immissionsgrenzwerte (IGW) können aber im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse herangezogen werden. Für die Bewertung der Geräuschimmissionen aus den Nutzungen der Sportanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV maßgebend. Dort sind folgende Beurteilungszeiträume und zulässige Immissionsrichtwerte (IRW) für WR- bzw. WA-Gebiete festgelegt:

Beurteilungszeiträume

tags,	außerhalb der Ruhezeiten
	werktags 08:00 - 20:00 Uhr
	sonntags 09:00 - 13:00 Uhr und 15:00 - 20:00 Uhr
tags,	innerhalb der Ruhezeiten
	werktags 06:00 - 08:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr
	sonntags 07:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr
nachts,	werktags 22:00 - 06:00 Uhr
	sonntags 22:00 - 07:00 Uhr

Beurteilungszeitraum	IRW WR in dB(A)	IRW WA in dB(A)
tags, außerhalb der Ruhezeiten	50	55
tags, innerhalb der Ruhezeiten		
am Morgen	45	50
im Übrigen	50	55
nachts	35	40

Während der Nacht ist die lauteste Stunde maßgebend. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die o. g. IRW tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Bei seltenen Ereignissen sollen die genannten Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB, keinesfalls jedoch sollen die folgenden Höchstwerte überschritten werden.

Beurteilungszeitraum	Höchstwerte seltene Ereignisse dB(A)
tags, außerhalb der Ruhezeiten	70
tags, innerhalb der Ruhezeiten	65
nachts	55

Besondere Ereignisse oder Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten. Dabei sind alle auf die maßgebenden Immissionsorte einwirkenden besonderen Ereignisse zu betrachten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die genannten Höchstwerte tagsüber um nicht mehr als 20 dB und nachts um nicht mehr als 10 dB überschreiten.

Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen

Die vom Verkehr auf der L 79 im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel werden mit dem Berechnungsprogramm IMMI auf der Basis der RLS-90 bei freier Schallausbreitung ermittelt und dargestellt. Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnungen in der Berechnungsebene 5,8 m über Geländeoberkante (ü. GOK, entspricht etwa 1. OG), sind für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht dokumentiert. Zusätzlich zu den flächenhaften Darstellungen der Berechnungsergebnisse wurden die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen für exemplarische Immissionsorte dokumentiert. Mit der Berechnung der Verkehrslärmimmissionen gemäß der RLS-90 entspricht die Qualität der Ergebnisse dem Standard der Prognose für Verkehrslärberechnungen.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Berechnungsergebnis für den Bereich des Plangebietes zusammengefasst, in dem laut städtebaulichem Konzept Bebauung vorgesehen ist. Die ermittelten Beurteilungspegel werden mit den OW der DIN 18005-1 verglichen (Beurteilungspegel aufgerundet, Überschreitungen markiert), die WA- und MI-IGW der 16. BImSchV sind ebenfalls aufgezeigt:

Beurteilungszeit- raum	Gebiet	Beurteilungspegel in dB(A)	OW WR bzw. WA in dB(A)	IGW WR WA MI in dB(A)
Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	WR	46 bis <u>53</u>	50	54 59 64
	WA	46 bis <u>61</u>	55	
Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)	WR	<u>41</u> bis <u>47</u>	40	44 49 54
	WA	41 bis <u>56</u>	45	

Am Tag wird im geplanten WR 2 und WR 3 der OW für Verkehrslärmimmissionen in WR-Gebieten eingehalten, im geplanten WR 1 kommt es zu einer Überschreitung um bis zu 3 dB. Im geplanten WA 3 wird der Tages-OW für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten eingehalten, im geplanten WA 1 und WA 2 kommt es im Nahbereich der Straße zu Überschreitungen um bis zu 6 dB.¹³

Während der Nacht wird in den geplanten WR-Gebieten der OW für Verkehrslärmimmissionen in WR-Gebieten um bis zu 7 dB überschritten. Im geplanten WA 3.2 wird der Nacht-OW für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten eingehalten, im geplanten WA 1, WA 2 und WA 3.1 kommt es zu Überschreitungen um bis zu 11 dB.

Beurteilungspegel der Sport- und Freizeitlärmimmissionen

Die aus den zuvor aufgezeigten Sport- und Freizeitnutzungen der Beachvolleyballfelder sowie aus dem Musikfestival an den zu schützenden Nutzungen zu erwartenden Geräuschimmissionen werden mit dem Berechnungsprogramm IMMI auf Basis der DIN 9613-2 bei freier Schallausbreitung berechnet und dargestellt. Die Lagepläne auf den Seiten A4 und A5 dokumentieren die Geometrie der Berechnung.

Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnungen in der Berechnungsebene 5,8 m ü. GOK sind für die jeweils untersuchten Beurteilungszeiträume dokumentiert. Zusätzlich zu den flächenhaften Darstellungen der Berechnungsergebnisse sind die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen für exemplarische Immissionsorte dokumentiert.

Nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen (Beurteilungspegel gerundet, Überschreitungen der OW bzw. IRW markiert):

Berechnungsvariante, Beurteilungszeitraum	Gebiet	Beurteilungspegel in dB(A)	OW DIN 18005-1 WR bzw. WA in dB(A)	IRW 18. BlmSchV bzw. Freizeitlärm-RL WR bzw. WA in dB(A)	Höchstwert für seltene Ereignisse 18. BlmSchV bzw. Freizeitlärm-RL in dB(A)
Beachvolleyball, Training und Freizeit Tag, abendliche Ruhezeit (20:00 - 22:00 Uhr)	WR	38 bis 41	(50)	50	---
	WA	35 bis 40	(55)	55	
Beachvolleyball, mögliches Turnier Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)	WR	<u>43</u> bis <u>47</u>	35	35	55
	WA	<u>41</u> bis <u>46</u>	40	40	
Musikfestival Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)	WR	<u>48</u> bis <u>53</u>	35	35	55
	WA	<u>44</u> bis <u>49</u>	40	40	

¹³ Mit der Fortschreibung der Planung zum 2. Bebauungsplanentwurf sind die Baugebiete wie nachfolgend dargelegt neu strukturiert und nummeriert worden Entwurf > 2. Entwurf:
WA 1 > WA 1.1 und WA 1.2; WA 2 > im Wesentlichen WA 2;
WA 3.1 und WA 3.2 > im Wesentlichen WA 3.1 und WA 3.2; WR 1 > WR 1.1 und WR 1.2;
WR 2 > WR 2; WR 3 > WR 3

Durch die reguläre Nutzung der Beachvolleyballanlage (Training und Freizeit) ist nicht mit einer Überschreitung der maßgebenden OW der DIN 18005-1 bzw. IRW der 18. BImSchV für Sportlärmimmissionen zu rechnen.

Bei einem möglichen 24-Stunden-Turnier werden während der Nacht die OW der DIN 18005-1 bzw. IRW der 18. BImSchV für Sportlärmimmissionen in den geplanten WR-Gebieten um bis zu 12 dB und in den geplanten WA-Gebieten um bis zu 6 dB überschritten. Die Höchstwerte für seltene Ereignisse der 18. BImSchV werden deutlich unterschritten. Besondere Ereignisse oder Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten.

Beim jährlichen Musikfestival werden während der Nacht die OW der DIN 18005-1 bzw. IRW der brandenburgischen Freizeitlärm-Richtlinie in den geplanten WR-Gebieten um bis zu 18 dB und in den geplanten WA-Gebieten um bis zu 9 dB überschritten. Die Höchstwerte für seltene Ereignisse der brandenburgischen Freizeitlärm-Richtlinie werden unterschritten. Besondere Ereignisse oder Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 10 Kalendertagen eines Jahres auftreten.

Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnungen des Spitzenpegels in der Berechnungsebene 5,8 m ü. GOK, sind dokumentiert.

Nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen (ermittelter Spitzenpegel gerundet, Überschreitungen der IRW markiert):

Berechnungsvariante, Beurteilungszeitraum	Gebiet	Beurteilungspegel in dB(A)	IRW Spitzenpegel Freizeitlärm-RL WR bzw. WA in dB(A)	Spitzenpegel für seltene Ereignisse Freizeitlärm-RL in dB(A)
Musikfestival, Spitzenpegel Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)	WR	52 bis <u>59</u>	55	65
	WA	49 bis 54	60	

Beim jährlichen Musikfestival kann es während der Nacht in den geplanten WR-Gebieten zu einer Überschreitung des in der brandenburgischen Freizeitlärm-Richtlinie genannten Spitzenpegels für WR-Gebiete um bis zu 4 dB kommen. In den geplanten WA-Gebieten werden nachts die in der brandenburgischen Freizeitlärm-Richtlinie genannten Spitzenpegel für WA-Gebiete eingehalten.

Die in der brandenburgischen Freizeitlärm-Richtlinie für den Nachtzeitraum genannten Höchstwerte für Spitzenpegel bei seltenen Ereignissen werden sowohl in den geplanten WR-Gebieten, als auch in den geplanten WA-Gebieten deutlich unterschritten.

Bewertung Erholungsfunktion

Öffentliche Erholungs- und Spielplatzflächen sind im Plangebiet 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.

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

Bewertung Schallimmissionen

Gewerbelärm

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass von der südlich an das Plangebiet angrenzenden Gaststätte erhebliche Umweltauswirkungen auf die benachbarten allgemeinen Wohngebietsflächen ausgehen. Da die Eigenart der näheren Umgebung, in dem die Gaststätte sich befindet, einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, ggf. auch einem Mischgebiet nach den §§ 4 bzw. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist davon auszugehen, dass diese Nutzung immissionschutzrechtlich mit der angrenzenden geplanten allgemeinen Wohngebietsnutzung nicht im Widerspruch steht. In Abwägung der immissionschutzrechtlichen Belange wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" dahingehend reagiert, dass das angrenzend festzusetzende allgemeine Wohngebiet wie folgt gegliedert wird (textliche Festsetzung):

Das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in die Baugebietsbereiche Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 gegliedert.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 (*unmittelbar an die Gaststätte angrenzende Baugebietsfläche*) sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.2 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen

- Wohngebäude sowie
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 sind Räume für freie Berufe zulässig.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L 79 ein. Die Berechnung zeigt, dass in den geplanten Gebieten WR 2, WR 3 und WA 3 der jeweils maßgebende Tages-OW der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen eingehalten wird. Im geplanten WR 1 kann es am Tag zu einer Überschreitung um bis zu 3 dB kommen und in den geplanten Gebieten WA 1 und WA 2 im Nahbereich der Straße zu Überschreitungen um bis zu 6 dB.

Weiter zeigt die Berechnung, dass es während der Nacht im Großteil des Plangebietes zu Überschreitungen der jeweils maßgebenden Nacht-OW der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen kommt. In den geplanten WR-Gebieten betragen diese bis zu 7 dB und in den geplanten WA 1, WA 2 und WA 3.1 bis zu 11 dB. Im geplanten WA 3.2 wird der Nacht-OW für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten eingehalten.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Auch ein Abrücken der Bebauung in den unkritischen Bereich kann als Konfliktlösung in Betracht kommen.

Im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse können beim Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV herangezogen werden, wobei davon ausgegangen wird, dass hierbei die IGW für MI-Gebiete die obere Grenze der Abwägung darstellen.

Im Tageszeitraum wird in den geplanten WR-Gebieten der Tages-IGW der 16. BImSchV für WR-Gebiete eingehalten. Im geplanten WA 3 wird der Tages-IGW für WA-Gebiete eingehalten. In den geplanten WA 1 und WA 2 kommt es im Nahbereich der Straße zu einer Überschreitung des Tages-IGW für WA-Gebiete um bis zu 2 dB. Der Tages-IGW für MI-Gebiete wird sowohl in den geplanten WR- als auch in den geplanten WA-Gebieten unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird in den geplanten WR 2 und WR 3 der Nacht-IGW der 16. BImSchV für WR-Gebiete eingehalten, im geplanten WR 1 kommt es zu Überschreitungen um bis zu 3 dB. Im geplanten WA 3 wird der Nacht-IGW für WA-Gebiete eingehalten. In den geplanten WA 1 und WA 2 kommt es im Nahbereich der Straße zu einer Überschreitung des Nacht-IGW für WA-Gebiete um bis zu 7 dB. Der Nacht-IGW für MI-Gebiete wird in den geplanten WR-Gebieten deutlich unterschritten. In den geplanten WA 1 und WA 2 wird der Nacht-IGW für MI-Gebiete im Nahbereich der Straße um bis zu 2 dB überschritten.

Zur Ermittlung des erforderlichen baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm (Schalldämmung der Außenbauteile) kommt die DIN 4109 zur Anwendung. Gemäß der DIN 4109 ist der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen dann gewährleistet, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der "maßgeblichen Außenlärmpegel" eingehalten werden. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.

Nach der aktuell in Brandenburg baurechtlich eingeführten DIN 4109 (1989)¹⁴ ist der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen dann gewährleistet, wenn die in Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der "maßgeblichen Außenlärmpegel" eingehalten werden. Für Verkehrslärm ist der "maßgebliche Außenlärmpegel" aus dem für den Tag berechneten Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB zu ermitteln.

Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt somit an der geplanten Bebauung im Plangebiet maximal 61 dB(A) und es ist gemäß DIN 4109 (1989) von Lärmpegelbereich III oder geringer für das Plangebiet auszugehen. Bei Lärmpegelbereich II und III ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnlichen Räumen ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB bzw. 35 dB erforderlich. Bei üblicher Bauweise ergeben sich damit keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, da diese bei Einhaltung der Vorschriften zum Wärmeschutz bereits erfüllt werden. Da die Differenz zwischen den ermittelten Beurteilungspegeln für den Tages- und den Nachtzeitraum im Nahbereich der Straße lediglich 5 dB beträgt, empfehlen wir jedoch, für die geplanten WA 1 und WA 2 eine Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (1998) im Bebauungsplan festzusetzen. Dies entspricht für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnlichen Räumen einem resultierenden Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 40 dB.

Da der Tages-IGW für MI-Gebiete im gesamten Plangebiet unterschritten wird, kann davon ausgegangen werden, dass tags auf Außenwohnbereichen (Garten, Terrasse, Balkon etc.)

¹⁴ Die Ausführungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die DIN 4109 von 1989, da die Neufassung der DIN 4109 vom Januar 2018 in Brandenburg nicht bauaufsichtlich eingeführt und daher nicht anzuwenden ist. Momentan kann keine Aussage dazu getroffen werden, wann mit der bauaufsichtlichen Einführung dieser Norm in Brandenburg zu rechnen ist.

gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Nachts ist auf diesen Freiflächen nicht von einem dauernden Aufenthalt auszugehen.

In den geplanten WA 1 und WA 2 treten während des Nachtzeitraumes Immissionen von mehr als 50 dB(A) auf. Daher empfehlen wir, in diesen Gebieten Festsetzungen zur Grundrissorientierung zu treffen bzw. Räume mit Schlaffunktion mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten.

Sport- und Freizeitlärm

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen durch die Nutzung der Beachvolleyballanlage sowie der Festwiese ein.

Die Berechnung zeigt, dass durch die reguläre Nutzung der Beachvolleyballanlage (Training und Freizeit) nicht mit Konflikten aufgrund der Sportlärmimmissionen zu rechnen ist.

Weiter zeigt die Berechnung, dass es bei einem möglichen 24-Stunden-Turnier während der Nacht zu Überschreitungen der jeweiligen OW der DIN 18005-1 bzw. IRW der 18. BImSchV für Sportlärm-immissionen kommen kann. Die Höchstwerte für seltene Ereignisse der 18. BImSchV werden jedoch sowohl in den geplanten WR- als auch in den geplanten WA-Gebieten deutlich unterschritten. Besondere Ereignisse oder Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten, wobei alle auf die maßgebenden Immissionsorte einwirkenden besonderen Ereignisse zu betrachten sind. Im Umfeld der Beachvolleyballanlage gibt es keine anderen Sporteinrichtungen. Daher gehen wir davon aus, dass das mögliche jährliche 24-Stunden-Turnier als seltenes Ereignis im Sinne der 18. BImSchV zu betrachten ist. Somit sind während der Nacht keine Lärmkonflikte aufgrund dieses Turniers zu befürchten. Aufgrund der Berechnungsergebnisse für den Nachtzeitraum kann geschlossen werden, dass bei Turnieren im Tageszeitraum keine Konflikte zu erwarten sind.

Die Berechnung zeigt, dass beim jährlichen Musikfestival während der Nacht die jeweiligen OW der DIN 18005-1 bzw. IRW der brandenburgischen Freizeitlärm-Richtlinie im Plangebiet überschritten werden. Die Höchstwerte für seltene Ereignisse der brandenburgischen Freizeitlärm-Richtlinie werden sowohl in den geplanten WR- als auch in den geplanten WA-Gebieten unterschritten. Auch die in der brandenburgischen Freizeitlärm-Richtlinie für den Nachtzeitraum genannten Höchstwerte für Spitzenpegel bei seltenen Ereignissen werden sowohl in den geplanten WR-Gebieten als auch in den geplanten WA-Gebieten deutlich unterschritten. Besondere Ereignisse oder Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 10 Kalendertagen eines Jahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten, wobei alle auf die maßgebenden Immissionsorte einwirkenden besonderen Ereignisse zu betrachten sind.

Soweit pro Jahr nicht mehr als 10 Veranstaltungen, die in den Nachtzeitraum hineinreichen, auf der Festwiese stattfinden, ist das Musik-Festival als seltenes Ereignis im Sinne der brandenburgischen Freizeitlärm-Richtlinie zu betrachten. Somit sind während der Nacht keine Lärmkonflikte aufgrund dieses Festivals zu befürchten. Aufgrund der Berechnungsergebnisse für den Nachtzeitraum kann geschlossen werden, dass bei dem Festival oder anderen Musikdarbietungen im Tageszeitraum keine Konflikte zu erwarten sind.

Insgesamt liegen die getroffenen Ansätze auf der sicheren Seite und es sind aufgrund der Sport- und Freizeitlärmimmissionen keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" kommen nachfolgend dargestellte Biototypen gemäß Kartieranleitung "Biotopkartierung Brandenburg" vor.

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

Dieser Biototyp kommt im östlich der Zossener Straße gelegenen Plangebiet (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 im räumlichen Geltungsbereich zwei unterschiedliche Vorwaldbestände 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 Geltungsbereichs. 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 Baumschutzsatzung 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 Pappeljungwuchs 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 angrenzenden 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 Standen - 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 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.

Standgewässer (einschließlich Uferbereiche, Röhrichte etc.), Seen Biototyp Nr. 02100 (SG)

Im direkten Uferbereich des Mellensees schließt der Geltungsbereich - aufgrund des Zuschnitts der Flurstücke - einen schmalen Streifen der Wasserfläche mit ein. Der Mellensee wird in seinen Uferbereichen durch Schilf-/Röhrichtbestände bestimmt. Dies gilt auch für den betroffenen Uferabschnitt im Nordosten des Geltungsbereiches. Der Uferbereich wird dort durch dichte Gehölzbestände von den angrenzenden Grünlandbereichen abgeschirmt und vor Störungen geschützt. Steganlagen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Störungsintensität und der Einbindung in die umgebenden Biotopstrukturen weist der Uferstreifen einen hohen Wert für die einheimische Flora und Fauna auf und stellt zudem ein wertvolles Element der Biotopvernetzung dar.

GESCHÜTZTE PFLANZENARTEN

Geschützte Pflanzenarten wurden innerhalb des Plangebietes nicht gefunden.

BAUMBESTAND IM PLANGEBIET

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" wird wesentlich durch den vorhandenen Baumbestand geprägt. Im Lage- und Höhenplan werden für das Plangebiet ca. 70 Bäume erfasst, die gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee und der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming dem Baumschutz unterliegen.

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 Baumschutzsatzung 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 Vermessungsplan 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.

Vor allem die alten Linden auf den zum Teil bebauten Grundstücken an der Zossener Straße sowie im Uferbereich des Mellensees sind die wertvollsten Bestandsbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee". Sie werden ergänzt durch Eschen und Spitzahorn, die ebenfalls im Uferbereich des Mellensees stehen. Charakteristisch sind auch die mächtigen Silberpappeln, denen jedoch als nichtheimische Baumart eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zukommt. 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 gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Allee besteht überwiegend aus altem Baumbestand, einzelne Bäume wurden jedoch zu unterschiedlichen Zeiten nachgepflanzt, so dass sich streckenweise ein nicht ganz einheitliches Altersbild ergibt.

Alleebäume dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei dem eventuell geplanten Anlegen einer Erschließung durch Straße und Medien ist darauf zu achten, dass Alleebäume nicht tangiert werden. Das Auffüllen der Fehlstellen der geschützten Baumallee kann erfolgen, soweit es die unterirdischen Leistungsverhältnisse zulassen. Inwieweit die Alleebäume durch die Erschließungsmaßnahmen berührt sind, ist Gegenstand der gesonderten Erschließungsplanung.

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 weitgehend außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche liegen und somit ein wirksamer Schutz und die langfristige Erhaltung der Einzelbäume sichergestellt werden kann.

Zum Umgang mit dem Waldbestand siehe die Ausführungen im Kapitel 6.4 "Begründung der Festsetzungen" und dort unter dem Abschnitt "Festsetzungen der Planzeichnung".

5.2.3 Schutzgut Fläche

Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" folgende bestehende und geplante (Veränderung) Flächenaufteilung ermittelt worden.

Flächenangaben in ha	Bestand nach Planungsrecht Zulässigkeit nach § 34 BauGB, nach § 30 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB	Geplante Veränderung Zuwachs um (+) Abgang um (-)
Plangebiet / Geltungsbereich	2,8 ha	2,8 ha
1. Siedlungsraum	0,5 ha	+ 1,7 ha
Bruttobauflächen	0,5 ha	+ 1,6 ha
Wohnbauflächen	0,3 ha	+ 1,8 ha
Gemischte Bauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen Freizeit	0,2 ha	- 0,2 ha
Sonderbauflächen Handel	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen Sonstiges	0,0 ha	0,0 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonstige Flächen	0,0 ha	+ 0,1 ha
Grünflächen	0,0 ha	+ 0,1 ha
2. Freiraum	2,3 ha	- 1,7 ha
Außenbereich		

Die vorangestellte Übersicht zur Flächenaufteilung zu Beginn des Aufstellungsverfahrens macht deutlich, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 16-02 ca. 1,7 ha Freiraum des Außenbereichs zugunsten der Wohnbauflächen dauerhaft entzogen werden.

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs liegen direkt angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Am Mellensee gelegen. Sie befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Ortszentrum des Ortsteils Klausdorf.

Im östlichen Plangebiet, dem Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" unterliegen nur die südlichen Grundstücksteile einer baulichen Nutzung. Wie aus der folgenden Tabelle zu entnehmen ist, ist der Anteil bereits durch Bebauung oder Verdichtung gestörter Flächen der östlichen Fläche mit derzeit ca. 11 % sehr gering.

Flächen Bestand	Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" in m²
Versiegelte / gestörte Flächen	3.044,00
prozentualer Anteil	11%
davon	
Gebäude	154,00
Nebengebäude / Lauben	646,00
Befestigte Flächen (auch Fundamente ehem. Gebäude)	408,00
unbefestigte Flächen (Fahrwege, Hofflächen etc.)	806,00
Straßenverkehrsfläche Zossener Str.	1.030,00
Vegetationsflächen	24.779,00
davon	
Vorwald- / Gehölzbestände	11.147,00
sonstige Vegetationsflächen	13.632,00
Summe	27.823,00

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt:

Bebauungsplan 16-02 "Wohnen am Mellensee"					Berechnung der zulässigen Grundflächen							
Baugebietsflächen / reine + allgemeine Wohngebiete					17.014,5 m²	festgesetzte GRZ			zul. Überschreit		zul. gesamte	
									50%	Versiegelung		
WA 1.1	Baugebietsfläche	756,5	m²			0,35	264,76	m²	132,38	m²	397,14	m²
WA 1.2	Baugebietsfläche	1.977,3	m²			0,35	692,06	m²	346,03	m²	1.038,09	m²
WA 2	Baugebietsfläche	1.592,2	m²			0,35	557,26	m²	278,63	m²	835,89	m²
WA 3.1	Baugebietsfläche	2.567,2	m²			0,4	1.026,88	m²	513,44	m²	1.540,31	m²
WA 3.2	Baugebietsfläche	2.816,3	m²			0,3	844,89	m²	422,44	m²	1.267,33	m²
WR 1.1	Baugebietsfläche	709,9	m²			0,35	248,48	m²	124,24	m²	372,72	m²
WR 1.2	Baugebietsfläche	1.865,1	m²			0,35	652,79	m²	326,40	m²	979,19	m²
WR 2	Baugebietsfläche	911,7	m²			0,3	273,50	m²	136,75	m²	410,25	m²
WR 3	Baugebietsfläche	3.818,4	m²			0,3	1.145,51	m²	572,75	m²	1.718,26	m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen					4.329,2 m²	5.706,12 m²			2.853,06 m²	8.559,18 m²		
Grünflächen					3.342,6 m²				zul. Überschreitg.		zul. gesamte	
öff.	Grabenrandbereich	694,5	m²						50%	Versiegelung		
öff.	naturn. Uferbereich	2.049,4	m²									
öff.	naturn. Uferbereich	209,2	m²									
priv.	Hausgarten	389,6	m²									
Wasserflächen					617,1 m²							
	Graben	424,0	m²									
	Mellensee	193,1	m²									
Wald					2.519,4 m²							
Räumlicher Geltungsbereich					27.822,9 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 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans am Rande eines Nebentales 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 Talsandablagerungen¹⁵ bestimmt.

Eine geologische Besonderheit stellen die Tonmergelvorkommen südwestlich des Geltungsbereichs 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 10 m auf: Der Abbau des Ton war für viele Jahrhunderte, insbesondere aber ab Ende des 19. Jahrhunderts der Grund für

¹⁵ 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

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), Farbrückenelemente (Rührwerk Ecke Gipsweg / Bahnhofstraße) sowie die Villa des Ziegeleigründers "Arndt" befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 16-03 (Denkmal Zossener Straße 23 / Gipsweg).

Die Topographie des Plangebietes ist leicht bewegt und fällt von Südwesten (Höhe ca. 42 m üNN) nach Osten zum Uferbereich des Mellensees (Höhe ca. 37 m üNN) hin ab.

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 Plangebiet ist der Anteil mit 2.240 m² Vollversiegelung und 810 m² Teilversiegelung sehr gering. 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.

Für Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz). Dieses ist bei der Grundstückserschließung und -bebauung vorhabenbedingt zu berücksichtigen.

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.

Da mit dem Bebauungsplan eine Wohnnutzung geplant wird, wurde das Gutachten der Ingenieurfirma Maul + Partner "Ergebnisse der orientierenden Deklarationsanalysen nach Bundesbodenschutzverordnung und LAGA" vom 28. November 2016 eine Altlasteneinschätzung gegeben. In dem Gutachten wurde eine Grundwasserbelastung festgestellt, die sich bei Nachuntersuchungen nicht bestätigt hat. Auf der Basis des Gutachtens und der nachfolgenden Analysen besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

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 "Wohnen am Mellensee" verläuft entlang der Uferlinie, so dass die Wasserfläche des Mellensees nur in einem sehr geringen Umfang Teil des Geltungsbereiches ist.

Die Bewirtschaftungsziele der WRRL für oberirdische Gewässer (WHG § 27) und das Grundwasser (WHG § 47) werden im Rahmen der Bewirtschaftungspläne der jeweiligen Flussgebietsgemeinschaft (FGG) festgelegt. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele sind für die Flussgebietseinheiten Maßnahmenprogramme aufzustellen. Für Brandenburg wurden mit dem Beitrag des Landes für das Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit Elbe Maßnahmen benannt. Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in dem GEK-Gebiet Nottekanal Mellensee bis Gallunkanal (Dahm_NotteK1). Dieses Gebiet liegt noch nicht vor.

Der Mellensee ist ein nicht erheblich verändertes Gewässer, entspricht dem Typ "kalkreicher, ungeschichteter Flachlandsee mit relativ großem Einzugsgebiet und einer Verweilzeit > 30 Tage" und ist berichtspflichtig nach WRRL. Der ökologische Zustand wird als unbefriedigend eingeschätzt. Bezogen auf das Bewirtschaftungsziel wird für den Mellensee eine Fristverlängerung gemäß Art. 4 Abs. 4 WRRL angestrebt.

Weitere Ergebnisse der im Rahmen der Erstellung des WRRL-Bewirtschaftungsplans Elbe durchgeführten Bewertungen der Gewässer können im Einzelnen dem Kartendienst des Landes entnommen werden. (siehe:

http://luaplms01.brandenburg.de/WebOffice_Public/synserver?project=WRRL_www.WO).

Für das Vorhaben gelten das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot der WRRL. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes darf das Vorhaben auch der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustandes der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen.

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 2 m im östlichen Geltungsbereich; laut Bodengutachten (siehe oben) wurden folgende Grundwasserstände angegeben:

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

Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Durch die Träger von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. WHG). Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 4 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Für Wärmepumpenanlagen innerhalb des Plangebiets sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich, werden jedoch nur mit einer Tiefenbegrenzung, also bis max. 60 m Tiefe, und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, geringere Tiefen sind möglich.

Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, dass Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufgenommen werden, wenn bereits im Vorfeld ersichtlich ist, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind.

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigespflichtig.

Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits im B-Planverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell die Bohrungsanzahl und der Kostenaufwand. Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren.

Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit (Salzwasserproblematik) und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser oder zugelassenen gewerblichen Anlagen mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Im Plangebiet muss verhindert werden, dass das nutzbare Grundwasser mit Salzwasser aus tieferen Regionen vermischt wird und dadurch für die nächsten Generationen nicht mehr nutzbar ist.

Damit wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht.

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 Landschaftsplan¹⁶ bei ca. 518 mm pro Jahr.

Das Plangebiet weist derzeit einen geringen Versiegelungsgrad (s.o.) auf. 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 tra-

¹⁶ Landschaftsplan Amt Am Mellensee siehe oben

gen 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 künftig den Erhalt und die Entwicklung großer Gartenflächen mit Bedeutung als klimatisch wirksame Freiflächen.

Mit den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass ein Großteil des Baumbestandes im Geltungsbereich erhalten bleibt. Die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen sowie von Wald sichert zu einem großen Teil die klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen im Gebiet langfristig und trägt so zur Vermeidung bzw. Minderung der Folgen einer Bebauung im Planungsgebiet bei. Die 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 innerhalb des Plangebietes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein wichtiger Aspekt wird jedoch auch künftig der Schutz der Altbaubestände und die Neupflanzung von Gehölzen sein. Die planzeichnerische Festsetzung der besonders wertvollen Bestandsbäume im Bereich der Zossener Straße sowie die Festsetzung von bestehenden Grün- und Waldflächen sollen dem Erhalt möglichst vieler entwicklungsfähiger Bestandsbäume dienen.

5.2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

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

Der unmittelbare Uferbereich des Mellensees ist aufgrund seiner Lage hinter dichten Gehölz- und Baumbeständen im Ortsbild nicht erkennbar.

Die dichten Gehölzbestände entlang der Zossener Straße schirmen das Plangebiet 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 räumlichen Geltungsbereiches 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 Planungsgebiets weiter durch den Ort ziehen.

Bewertung

Die differenziert gegliederte Bestimmung überbaubarer Grundstücksflächen tragen im südwestlichen Geltungsbereich gemeinsam mit der maximal zulässigen Versiegelung zu einer Bewahrung der vorhandenen Siedlungsstrukturen und der Hausgartenflächen bei.

Charakteristische Altbäume werden planzeichnerische Festsetzung geschützt.

Mit den 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 Festsetzung der Baugrenzen dient einer langfristigen Freihaltung zusammenhängender Gartenzonen sowie dem Ziel, den neuen Siedlungsflächen eine klare Struktur zu geben.

Mit dem Erhalt des denkmalgeschützten Wohnhauses auf den Grundstück Zossener Straße 38 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 mit den Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch die Wahrung bestehender Strukturen und die Schaffung eines durchgrünten Ortsbildes erreicht. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das **Landschafts- und Ortsbild** sind voraussichtlich nicht 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 Geltungsbereich befindet sich auf den Grundstück Zossener Straße 38 ein denkmalgeschütztes Wohnhaus. Die Festsetzung der Baugrenzen in diesem Bereich nimmt die wesentliche Gebäudestruktur auf und sichert sie auch für die zukünftige Entwicklung.

Bewertung

Im Bebauungsplan wird dieses prägende Zeugnis der Baukultur als Baudenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes nachrichtlich übernommen und mit der Führung der Baugrenzen berücksichtigt. Ergänzend werden im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes einzelne Bestandsbäume durch Bindung zur Erhaltung langfristig gesichert.

Mit dem Baudenkmal unterliegt auch die Umgebung seine bestimmten Schutzkriterien (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG). Demnach sind alle Maßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals zu beantragen (§§ 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BbgDSchG) und unterliegen der Genehmigungspflicht durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

Durch den Bebauungsplan 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 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" 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 (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 Charakteristik des Plangebietes

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.

5.3.2 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).

5.3.3 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 Be-

wertung von Vorhaben mit komplexen Auswirkungen hohe Anforderungen an die Erfassungsmethode.

Alle heimischen Fledermäuse gehören zu den europarechtlich streng geschützten Arten.

Nachweise Fledermäuse

Im Verlauf der Untersuchung konnten 5 Fledermausarten festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet und westlich angrenzende Bereiche hauptsächlich als Nahrungsgebiet nutzen oder es überflogen. Nachweise von Quartieren erfolgten nicht.

Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den "besonders geschützten Tierarten" (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG), zudem fallen sie sämtlich in die Kategorie "streng geschützt" (Nr. 14). Sie dürfen daher weder erheblich gestört, getötet oder gefangen, noch dürfen ihre "Fortpflanzungs- und Ruhestätten" beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Von diesen Verboten kann gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG Befreiung gewährt werden.

Aufgrund der Situation der Fledermäuse in Deutschland und der Verpflichtungen zu deren Schutz, lässt sich die Forderung ableiten, Fledermäuse bei Eingriffsvorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen dieser Tiergruppe erwarten lassen, in verstärktem Maße zu berücksichtigen.

Hinweise auf Fledermausquartiere im Gebäude- und Baumbestand liegen nicht vor. Hinsichtlich des Quartierpotentials der Gebäude im Bereich des B-Plangebiets ist von einem geringen Potential auszugehen. Am Seeufer bieten die randständigen Erlen ein teilweise gutes Quartierpotential. Das Gelände stellt für die Fledermausfauna des Gebietes einen sehr gut geeigneten Lebensraum dar. Hier insbesondere von Bedeutung sind die guten Jagdgebietshabitate, die aber aufgrund der relativ geringen Größe des Areals regional weniger bedeutend sind. Das Gesamtgelände hat hinsichtlich, Quartierangebot eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die Fledermausfauna.

Konflikte können bei Fällmaßnahmen auftreten. Für den Baumbestand ist vor Fällmaßnahmen, vor allem entlang des Laubbaumstreifens entlang des Seeufers, aber auch der unmittelbar angrenzenden Bereiche, in denen aus Verkehrssicherungspflicht in den Baumbestand eingegriffen werden muss, für jeden "Höhlenbaum" eine Klärung auf tatsächliche Notwendigkeit erforderlich.

Beurteilung der Verbotstatbestände und Schutzmaßnahmen

Vor der Fällung von Altbäumen mit Baumhöhlen und der Entfernung von Gebäuden sind diese zeitnah auf das Vorhandensein von Fledermäusen bzw. Hinweise auf eine Quartiernutzung zu prüfen. Im Falle des Nachweises eines Fledermausquartiers kann das neben der Beantragung einer Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG zur Umsetzung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen sowie Einschränkungen im Bauablauf führen.

Nr. 1 bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung durch Fledermausfachexperten zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 2 bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenre-

gelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung durch Fachexperten zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 3: erfüllt, wenn vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht möglich sind, bei Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Da der Schutz der Lebensstätte erst mit Aufgabe des Quartiers endet und die Quartiere jährlich wiederkehrend genutzt werden, ist der Verbotstatbestand erfüllt. Auch wenn die Lebensstätten dieser Arten beseitigt werden müssen, ist ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) durch rechtzeitig vor der Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten artspezifisch geeignet angebrachte / neu errichtete Ersatzquartiere i.S. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Nur wenn solche CEF-Maßnahmen nicht durchführbar sein sollten, kommt eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG in Betracht. Diese darf nur erteilt werden, wenn zumutbare Alternativen mit geringeren Auswirkungen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen der Art nicht verschlechtert und die ökologische Funktion der betroffenen "Lebensstätten" im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Hinweis: Im vorliegenden Fall ist als "lokale Population" das Vorkommen auch eines einzelnen Tieres im Paarungsquartier anzusehen. Sollte dieses Quartier beseitigt werden, erfolgt ein negativer Einfluss auf die lokale Population, für die - i.S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG - die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden muss, was i.d.R. durch Schaffung von Ersatzquartieren im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung erreicht werden kann.

Maßnahmen im Sinne des § 44 BNatSchG:

Vermeidung, Minderung von baubedingten Individuenverlusten

Festsetzung einer Bauzeitenregelung, die für größtmögliche Vermeidung / Minimierung von Eingriffswirkungen auf die Fledermäuse des Eingriffsbereiches sorgt:

Da bei Fledermäusen eine "Umsiedlung" aus besetzten Quartieren nicht möglich ist, sollten Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Zeiten des Winterschlafes (Ende Oktober-Anfang/Mitte März) und der Fortpflanzungszeit (Anfang Mai-Ende September) der nachgewiesenen Fledermausarten, d. h. zwischen Mitte März und Anfang Mai, bzw. Anfang Oktober-Mitte November durchgeführt werden.

Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten im Sinne von (maßgeblichen) Flächenverlusten, Nahrungsverknappung oder Barrierewirkung ist bei Abbruch von Gebäuden oder weiterer Bebauung von Teilbereichen der Untersuchungsfläche nur dann zu erwarten, wenn nicht ausreichend Grünflächen mit Baum- und Heckenbestand erhalten bleiben oder neu geschaffen werden.

5.3.4 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 Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten, deren Biotopbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung.

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>	3+1Rs	0	Bo	§	1	1		
7. Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	1	-1	Bu	§	1	1	V	
8. Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	5+1Rs	+2	Bu	§	1	1		
9. Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	1	-1	Bu	§	1	1		
10. Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	2+1Rs	0	Bo	§	1	1		
11. Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	2+1Rs	0	Bo	§	1	1		
12. Amsel	<i>Turdus merula</i>	5+1Rs	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>	3+1Rs	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
Rs - Randsiedler

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

Wann erlischt Schutz?

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



A - Amsel
B - Buchfink
Bm - Blaumeise
El - Elster
Gb - Gartenbaumläufer
Gf - Grünfink
Gg - Gartengrasmücke
Gi - Girlitz
Gp - Gelbspötter
K - Kohlmeise

Mg - Mönchsgrasmücke
N - Nachtigall
R - Rotkehlchen
Rt - Ringeltaube
S - Star
Sd - Singdrossel
Wd - Wacholderdrossel
Z - Zaunkönig
Zi - Zilpzalp

Quelle: GoogleEarth

Abb. 13 Darstellung der Brutvogelreviere

Nistökologie

In der folgenden Übersicht wird die nistökologische Verteilung der 2017 erfassten 19 Brutvogelarten dargestellt.

Nistökologie		
	Arten	Reviere
Bodenbrüter	4	8
Baum-/Buschbrüter	11	23
Höhlen-/Nischenbrüter	4	5

Im B-Plangebiet dominieren die Baum- und Buschbrütern, denen die mehrschichtigen Gehölzbestände, vor allem entlang des Seeufers und im Süden der Fläche Ansiedlungs- und Brutmöglichkeiten bieten. Vorhandene Baumhöhlen und die Gebäude mit ihren Öffnungen und Nischen ermöglichen Nischenbrütern eine Ansiedlung (siehe Abb. 13).

Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, gibt der Anteil der Bodenbrüter. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. In den deckungsreichen Gehölzbeständen wurden vier Bodenbrüter (Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp) mit 8 Revieren nachgewiesen.

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 (RYSILAVY & MÄDLOW 2008). Gelbspötter und Girlitz sind in Brandenburg in die Vorwarnliste eingestuft worden.

Ganzjährig geschützte Lebensstätten Brutvögel Aves

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 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

Bewertung und Auswirkungen der Umnutzung

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 19 Brutvogelarten erfasst. 7 Brutvogelarten, das entspricht 36,8 % der Brutvögel, zeigen in Brandenburg einen abnehmenden Brutbestand. Alle anderen Arten zeigen in Brandenburg einen gleichbleibenden oder zunehmenden Brutbestand (RYSILAVY et al. 2011).

Konkrete Planungen für das B-Plangebiet sind nicht bekannt, so dass gegenwärtig keine abschließenden Aussagen über die Beeinträchtigungen und den Verlust der Reviere getroffen werden können.

Verbotstatbestände

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG), die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können.

Innerhalb des B-Plangebietes nisten europäisch geschützte Vogelarten. Neben 15 Arten der Freibrüter handelt es sich um 4 Brutvogelarten, deren Niststätten ganzjährig geschützt sind.

Die Fortpflanzungsstätten der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Im Falle der Beseitigung von ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten kann der Verlust der Brutplätze durch die Anbringung geeigneter Ersatzniststätten kompensiert werden. Die Lage der ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten zeigt die Abb. 13.

Schutzmaßnahmen

Die Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

Die Entfernung von Oberboden bzw. Vegetation sollte außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum von September bis Februar erfolgen. Ist das nicht möglich, sind die für eine Umnutzung vorgesehenen Flächen auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauablauf führen kann.

Die wenigen vorhandenen Gebäude sollten ebenfalls außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen Oktober bis Februar entfernt werden. Ist das nicht möglich, sind die Gebäude auf ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten zu prüfen. Im Falle eines Nachweises kann das zu Verzögerungen im Bauablauf führen.

Entsprechend der festgestellten Reviere der Höhlen- und Nischenbrüter ergibt sich im Falle der Beseitigung vorhandener ganzjährig geschützter Lebensstätten die Notwendigkeit zur Anbringung von Ersatzniststätten.

Als Ersatzniststätten sind Modelle der Firma Schwegler geeignet: www.schwegler-natur.de

Die Schutzmaßnahmen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

5.3.5 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 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

Es konnte kein Nachweis bzw. Hinweise auf ein Vorkommen dieser streng geschützten Art erbracht werden, obwohl große Bereiche den Lebensraumsansprüchen der Art entsprechen.

Als mögliche Gründe für das Fehlen werden gesehen:

- Die Fläche ist zu verinselt, so dass keine Besiedlung erfolgen konnte. Barrieren sind die Zossener Straße im Westen sowie die als Lebensraum der Zauneidechse nicht geeigneten umliegenden Siedlungsgebiete und das Seeufer im Osten.
- Die Vornutzung des Grundstücks liegt noch nicht lange genug zurück, so dass noch kein Besiedlung von dem westlich der Zossener Straße gelegenen, ca. 100 m entfernten Vorkommen erfolgen konnte.
- Auf der Fläche wurden regelmäßig Katzen beobachtet. Katzen sind Fressfeinde (Prädatoren) der Zauneidechsen.
- Das B-Plangebiet ist nur von einem geringen Bestand besiedelt, so dass dieser der Erfassung entgangen sein kann.

5.3.6 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*.

Nachweise

Es erfolgten keine Amphibiennachweise entlang des Gewässerufers. Das liegt an dem Fehlen geeigneter und vor Freßfeinden (Fische) Schutz bietender Laichplätze. Der vorhandene Altbaumbestand entlang des Seeufers schränkt wärmebegünstigte Sitzplätze für Amphibien ein. Der hohe Fischbesatz im Mellensee reduziert bzw. verhindert die Fortpflanzung von Amphibien entlang des Seeufers.

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.

Die Ringelnatter *Natrix natrix* wurde nachgewiesen. Vorhandene Ablagerungen von Pflanzenmaterial auf der Fläche können von der Ringelnatter als Eiablageplätze genutzt werden. Die Art ist besonders geschützt und gehört in Brandenburg zu den gefährdeten Arten (SCHNEEWEIß et al. 2004).

Schutzmaßnahmen

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

Eine Uferbefestigung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

6 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" 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.

Das zu überbauende östlich der Zossener Straße gelegene Plangebiet wird in drei Siedlungsbereiche gegliedert. Zur Zossener Straße hin wird eine höhere städtebauliche Dichte angestrebt und somit 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. Dieses soll mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an der Zossener Straße planungsrechtlich näher bestimmt werden, damit auch die Zulässigkeit von Geschosswohnbauten.

Die Wohngebäude können sowohl als großzügige Einfamilien Doppelhausbebauung mit ggf. einer Einliegerwohnung als auch für den Geschosswohnungsbau genutzt werden.

Die straßenseitigen Gebäude bieten auch die Möglichkeit der Ausbildung einer immissions-schützenden Wohnzeile, in dessen Erdgeschoss eine mit dem Wohnen verträgliche andere Nutzung aufnehmen werden kann, wie zB Büros, Ateliers, Läden, Arztpraxen, oder auch die der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

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 unterkellerten Wohngebäuden 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.

Das städtebauliche Konzept geht vorrangig von einer Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung aus. Inwieweit der Vorhabenträger den zunehmenden Bedarf an kleineren, barrierefreien, altengerechten sowie familienfreundlichen Wohnungen berücksichtigen wird, hängt von seinem Wohnungswirtschaftlichen Konzept ab. Es ist davon auszugehen, dass er dabei die Wohnungsmarktlage genauestens analysiert und seine Investitionen darauf abstellt. Das schließt die Errichtung der zuvor genannten Wohnungstypen - auch im Geschosswohnungsbau - nicht aus. Diesbezüglich wird auf die "Stadt für alle" - Strategie Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg hingewiesen.

> > > http://www.mil.brandenburg.de/media_fast/4055/Endfassung_260717_ck.pdf



Abb. 14 Städtebauliches Konzept vom 26.04.2018 für die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Die Auswertung der Stellungnahme der UNB bewirkte in Teilen eine neue Erschließungsstruktur des Plangebietes, welche dem Schutz von Alleeebäumen weitgehend nachkommt. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden mit den Planentwürfen der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und ihren Begründungen gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming mitgeteilt, dass entlang der Zossener Straße sich eine gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Allee befindet. "Demnach dürfen Alleeebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei dem eventuell geplanten Anlegen einer Erschließung durch Straße und Medien ist darauf zu achten, dass Alleeebäume nicht tangiert werden. Die Fällung eines Alleebaumes aus diesem Grund kann hierfür nicht in Aussicht gestellt werden (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt)."

Die Erschließung des inneren Plangebietes erfolgt für den motorisierten Verkehr durch eine weiter nördlich an die Zossener Straße anzubindende Gemeindestraße. Die Lage des Einmündungsbereichs an der Zossener Straße nutzt die Fehlstellen der geschützten Baumallee. Die bisher über die Planstraße A vorgesehene Anbindung der neu zu errichtenden Gemeindestraße an die Zossener Straße wird auf eine Erschließungsanlage für Radfahrer und Fußgänger zurückgenommen.

Die vorderen, zur Zossener Straße hin orientierten allgemeinen und reinen Wohngebiete werden durch die nach Norden verlegte straßenseitige Plangebietserschließung gebietsräumlich geteilt. Die seitens des künftigen Vorhabenträgers die bisher im Plangebietsinnern städtebaulich konzipierte Einfamilienhausbebauung wird zugunsten des Geschosswohnungsbaus, insbesondere auch im reinen Wohngebiet WR 3 nicht weiter verfolgt. Damit entfällt das Erfordernis der bisher parallel zum Ufer des Mellensees und innerhalb des 50-m-Uferbereichs geplanten Planstraße B. In den 50-Uferbereich reichen nunmehr nur noch zwei nach RAST 06¹⁷ auszubildende Straßenverkehrs-Wendeanlagen hinein.

Mit dem ersatzlosen Wegfall des zur Zossener Straße hin orientierten südlichen Baufensters im bisherigen allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird diese Baugebietsfläche dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 zugeschlagen. Damit kann die kleine Stichstraße in südlicher Verlängerung der Planstraße D ersatzlos entfallen. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 erfolgt nun direkt über die Zossener Straße.

Der nach dem Bundesnaturschutzgesetz einzuhaltende 50 Meter-Bauverbotsabstand wird eingehalten. Die vor dem Seeufer beizubehaltenden Grün- und Waldflächen verbleiben wie liegenschaftsrechtlich gegeben im öffentlichen Eigentum oder werden der Gemeinde übertragen. Damit wird die Zugänglichkeit des Seeufers als auch die spätere Anlage einer nord-südlichen uferbegleitenden, in die Landschaft eingebundene Wanderwegführung für die Allgemeinheit sichergestellt. Im nördlichen Bereich sollte entlang des Entwässerungsgrabens auf dem Flächen für die Grabenbewirtschaftung ein Wegerecht für die Allgemeinheit bestimmt werden, soweit diese Fläche nicht in das kommunale Eigentum überführt wird.

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 ortsnah 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.

¹⁷ RAST 06 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) e. V.

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

Die im Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die 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 näher beschrieben. Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dieses erfolgt über eine Baufensterausweisung.

Vorhandene und neu anzulegende Straßenverkehrsflächen sollen die Erschließung des Plangebiets sichern.

Festsetzungen zum Immissionsschutz berücksichtigen das aus der Wohnfunktion resultierende Schutzbedürfnis der an die Landesstraße heranrückenden Wohnnutzungen.

Die den Straßenraum der Zossener Straße prägenden Einzelbäume der naturschutzrechtlich geschützten Baumallee werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Private und öffentliche Grünflächen sowie Waldflächen sichern zu erhaltende und zu entwickelnde, mit anderen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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 wird das Baudenkmal Wohnhaus Zossener Straße 38.

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 Haupteinfahrungsstraße 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.

Bezugnehmend auf das Regionale Energie- und Klimaschutzkonzept der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, wird empfohlen, zu prüfen, ob der Energiebedarf der geplanten Wohnsiedlung mit Hilfe eines Blockheizkraftwerkes gedeckt werden kann. Durch die kombinierte Erzeugung von Strom und Wärme können klimaschädliche CO₂-Emissionen, Energieressourcen und letztlich auch Energiekosten eingespart werden.

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 des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

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

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

Die Gemeindevertretung Am Mellensee macht mit ihrem Beschluss am 18.10.2017 davon Gebrauch, den Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

"Bebauungspläne iSd § 13b BauGB kommen nur für Bebauungspläne in Betracht, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Nicht eindeutig geregelt ist, ob ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden kann oder ob alle Baugebiete ausgewiesen werden können, in denen eine Wohnnutzung zumindest auch zulässig ist, also insbesondere auch Mischgebiete (§ 6 BauNVO), urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) und nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans auch Kerngebiete (§ 7 BauNVO).

Dass § 13b lediglich Bebauungspläne erfasst, die ausschließlich die Nutzungsart "Wohnen" vorsehen, ist vom Wortlaut her naheliegend. Es bleibt dann aber die städtebauliche Einordnung offen, wonach Wohnnutzungen zB durch bestimmte Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bäcker, Zeitungen, Tabakwaren) ergänzt werden müssen, wenn man nicht öde Wohnstätten erreichen will, die sozusagen ein potenzieller Sanierungsfall wären. Dies läge auch deshalb nahe, weil ein solches Gebiet noch nicht einmal dem reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO) entspräche, in dem immerhin Einrichtungen zur Kinderbetreuung allgemein und weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Daher fallen auch wohnnutzungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen unter die Vorschrift (Battis / Mitschang / Reidt NVwZ 2017, 817/819 weisen auf Alten- oder Seniorenheime ggf. auch verbunden mit Erholungseinrichtungen hin einschließlich kleiner Läden und Poststellen.

Dagegen ginge es wohl über das Regelungsziel, das ausdrücklich auf die Beseitigung von Wohnraummangel zielt, hinaus, wenn zB auch Mischgebiete oder urbane Gebiete ausgewie-

sen werden könnten. In der Sache dürfte vielmehr davon auszugehen sein, dass Bebauungspläne, die reine Wohngebiete ausweisen, vor allem im Fokus stehen, wenn keine städtebaulich unvertretbaren Gebilde entstehen. Rechtlicher Maßstab bleibt auch in den Fällen des § 13b-Bebauungsplans das, was § 1 Abs. 6 vorgibt, wie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2). Dabei muss der Blick nicht nur auf das neue Baugebiet gerichtet sein, sondern schließt das ein, was sich aus dem städtebaulichen Umfeld des neuen Baugebiets ergibt." ¹⁸

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 sind diese Intentionen zu Grunde gelegt worden. Gerade das Vermeiden öder Wohnstätten, insbesondere an der Zossener Straße und bisher auch für die Erschließungsachse zum Mellensee angedacht, erfordert auch die Zulässigkeit anderer, die Wohnnutzung ergänzender Nutzungen, ohne jedoch den dominierenden Wohncharakter zu schmälern.

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete auf den unmittelbar an die Zossener Straße angrenzenden Flächen und im Bereich der Bestandsbauten südlich der Planstraße A werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen.

Im Hinblick auf die Anforderungen zur Anwendung des § 13b BauGB als auch im Rahmen der Verträglichkeit mit der angestrebten Wohnnutzung sind in den allgemeinen Wohngebieten die allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" sowie "Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Die Baugebiete hinter denen der ersten Baureihe an der Zossener Straße werden als Reine Wohngebiete bestimmt:

Die vorderen an der Zossener Straße gelegenen sowie die in Anwendung des § 34 BauGB dem Innenbereich angehörigen Flächen an der Zossener Straße und zwischen der Planstraße A und der südlichen Plangebietsgrenze werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten aufgrund ihrer standortspezifischen städtebaulichen Erfordernisse nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Das betrifft Läden, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (zB Kioske, Brotläden) sind (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Das südlich der Planstraße A festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in die Gebiets- teile WA 3.1 und WA 3.2 mit unterschiedlichen Nutzungsbestimmungen gegliedert (Textliche Festsetzung Nr. 6). Während im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind, sollen im allgemeinen Wohn- gebiet WA 3.2 nur Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Die gemäß § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Räume für freie Berufe sind von dieser Gliederung allerdings nicht betroffen (Textliche Festsetzung Nr. 6).

¹⁸ Kommentierung des BauGB in "Ernst-Zinkhahn-Bielenberg Baugesetzbuch Kommentar, Verlag C.H.Beck München, Lfg. 126 August 2017, I. Kapitel. 1. Teil. Bauleitplanung, § 13 b, Rn 18"

Maß der baulichen Nutzung

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" können sich die Grundflächenzahlen nur teilweise an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren. Mit der geplanten, von Einzelhäusern geprägten Bebauungsstruktur wird eine Versiegelung erwartet, die wesentlich unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (für allgemeine Wohngebiete $GRZ \leq 04$) bleibt. Diese Grundflächenzahlen berücksichtigen die städtebaulich vertretbaren Hauptgebäude mit ihren Terrassen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet jedoch nicht erforderlich. Mit der Bestimmung des Maßes der zulässig überbaubaren Grundfläche sowie im allgemeinen Wohngebiet mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse¹⁹ als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Bei den unmittelbar an die Zossener Straße angrenzenden allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf drei, für die übrigen allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 und WA 3.2 sowie für alle reinen Wohngebiete auf zwei beschränkt. Diese Festsetzung zu den Geschossigkeiten orientiert sich einerseits an der Vorprägung im Plangebiet 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 in diesem Bereich von Klausdorf Gebäudelängen bis zu 50 m städtebaulich verträglich.

Mit Ausnahme des zentralen Nahversorgungsbereichs südwestlich des Plangebietes wird das Plangebiet wesentlich vom denkmalgeschützten Wohnhaus auf dem Grundstück Zossener Straße 38 sowie den unterschiedlich großen Einzelhausbebauungen seiner unmittelbaren Umgebung geprägt. Das soll beibehalten werden. Gleiches gilt für den hier typischen seitlichen Grenzabstand.

¹⁹

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 und teilweise auch Baulinien wird eine Zonierung der zu bebauenden Bereiche vorbereitet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt an der Zossener Straße den bestehenden Gebäudebestand und vorhandene, zu schützende prägende Bäume. Die straßenseitig angeordneten Baulinien an der Zossener Straße, der Planstraße A und der Planstraße resultieren aus einer straßenbegleitenden, Orientierung gebenden städtebaulichen Ordnung. In der in Richtung Mellensee führenden Planstraße A soll die Baulinie zusammen mit den Baumpflanzungen den Zugang zum See städtebaulich-räumlich unterstützen. Dagegen unterstützen die Baulinien der ersten und zweiten Baureihe an der Zossener Straße eine reihenartige straßenbegleitende Bebauungsstruktur. Dies hilft städtebauliche Ruhe in den sehr langen und baulich unterschiedlich gestalteten Straßenraum der Zossener Straße zu bringen.

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. 9, 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.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird auch bestimmt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung im reinen Wohngebiet WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 östlich der Linie A-B-C-D unzulässig sind. Die Linie A-B-C-D verläuft im Abstand von 50 Metern zur Uferlinie des Mellensees, womit der Bauverbotsregelung des § 61 BNatSchG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) entsprochen wird.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist von der tangierenden bzw. durchlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Zossener Straße 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 des Bebauungsplans werden drei Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen und Zuordnungen festgesetzt:

1. öffentliche Grünfläche 1 und 2 mit der Zweckbestimmung naturnaher Uferbereich
2. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabenrandbereich

3. private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten

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 Plangebiete Seite verläuft innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 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.

Wald

Die Oberförsterei Wünsdorf als untere Forstbehörde hat in Ihrer Stellungnahme vom 27.11.2017 zu den Vorentwürfen der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Überplanung von Flächen mit einer nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg Landeswaldgesetz bestimmten Waldeigenschaft unter einer raumordnerischen Voraussetzung eine forstrechtliche Qualifizierung bewirkt: "Zur Umsetzung der Planungsziele bedarf es einer Zulassung der Änderung der Nutzungsart (Waldumwandlung) i.S. § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). ... Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 LWaldG ist die Genehmigung zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Es handelt sich dabei um eine gebundene Entscheidung."

Nach Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 29.11.2017 sind die Vorentwürfe der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" an die Ziele der Raumordnung angepasst sind. Somit sind die raumordnerisch bedingten Voraussetzungen einer forstrechtlichen Qualifizierung bei der Aufstellung der B-Pläne Nr. 16-02 und Nr. 16-03 erfüllt.

Darüber hinaus bewirkt die planerische Festsetzung von Verkehrsflächen auf Waldwegen forstrechtlich einen Eingriff in den Wald, der ebenfalls ein Waldumwandlungserfordernis erzeugt.

"Für die Überarbeitung der Planung ist zu entscheiden, ob der jeweilige Bebauungsplan forstrechtlich qualifiziert werden soll, so dass von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Gebrauch gemacht werden kann. Hiernach steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind."

Am 20.12.2017 fand zur konkreten Bestimmung der Waldeigenschaft bzw. deren genaue Abgrenzung zusammen mit der Unteren Forstbehörde eine Begehung der beiden Plangebiete statt, in dessen Ergebnis die überplanten Waldflächen flurstücksscharf bilanziert wurden. Bei der Ermittlung des forstrechtlichen Qualifizierungsumfanges sind bestehende bauliche Anlagen und Versiegelungen innerhalb von Flächen mit einer Waldeigenschaft (Wald) mindernd berücksichtigt worden.

Die gemeinsame Ortsbegehung hat ergeben, dass die im südlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee brach gefallene Wochenendhausnutzung mit insgesamt acht Bungalows nicht eine Waldeigenschaft begründen. Die innerhalb des verbleibenden Waldbereichs konzipierten Baugebiets- und Straßenverkehrsflächen haben eine Größe von insgesamt 1.810,3 Quadratmeter. Sie befinden sich auf dem privaten Flurstück 1078 der Flur 1 in der Gemarkung Klausdorf. Es ergibt sich folgende Flächenbilanz der Waldumwandlung:

Fläche der Waldumwandlung	1.810,3 m ²
abzüglich	
vorhandene Versiegelung von zwei Fundamenten (28,3 m ² + 28,2 m ²)	-56,5 m ²
Verbleibende Fläche der Waldumwandlung	1.753,8 m²

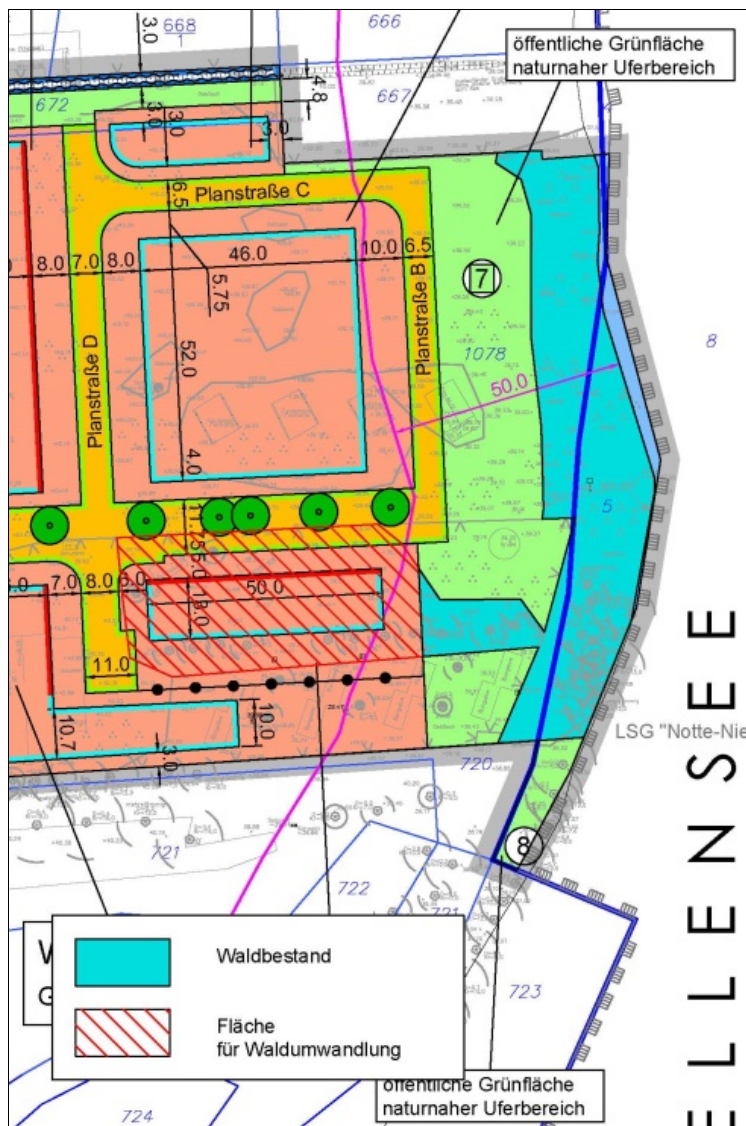


Abb. 15 Ausschnitt aus dem fortgeschriebenen Bebauungsplanvorentwurf Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" mit Stand vom 11.02.2018

Mit der E-Mail vom 25.01.2018 teilte die Untere Forstbehörde den Kompensationsumfang in folge der Inanspruchnahme von Waldfläche durch die Bebauungsplanung mit. Der ermittelte Ausgleichfaktor beträgt 1 : 2, der sich aus der Grundkompensation gemäß § 1 LWaldG mit dem Faktor 1 und der Waldfunktion "Wald im Mooreinzugsgebiet" mit dem Faktor 1 ergibt.

Daraus folgt für den Bebauungsplan 16-02 "Wohnen am Mellensee" dieser Kompensationsumfang

16-02 "Wohnen am Mellensee"

Umwandlungsfläche: 1.754 m²,
Kompensationsfläche: 3.508 m²

Variante 1: Erstaufforstung von 3.508 m²

Variante 2: Erstaufforstung von 1.754 m² und
1.977 m² ökol. Waldumbau

Für die Gesamtbetrachtung der Kompensationserfordernisse zur Information:

16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Umwandlungsfläche: 173 m²
Kompensationsfläche: 346 m²

Variante 1: Erstaufforstung von 346 m²

Variante 2: 346 m² ökol. Waldumbau

Die innerhalb des Waldes konzipierte 3,5 Meter breite Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von ca. 173 Quadratmeter. Sie befindet sich auf den privaten Flurstücken 816 und 1064 der Flur 1 in der Gemarkung Klausdorf.



Abb. 16 Ausschnitt aus dem fortgeschriebenen Bebauungsplanvorentwurf Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" mit Stand vom 11.02.2018

Die Maßnahmen außerhalb der Planfläche, müssen im Naturraum "Mittlere Mark" erfolgen.

Für die Antragstellung, Begleitung und Durchführung der Erstaufforstung sowie des ökologischen Waldumbaus hat der private Vorhabenträger die BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH aus Cottbus vertraglich gebunden. Die BFU ist bereits im Naturraum "Mittlere Mark" in der Verfügungsgewalt dafür genehmigter Flächen.

Die beiden geschlossenen Verträge beinhalten die Bereitstellung von Flächen zur Durchführung von

- Erstaufforstungsmaßnahmen im Umfang von 0,1927 ha sowie
- Laubvoranbaumaßnahmen im Umfang von 0,2177 ha

zum Nachweis von Ausgleichsflächen für die Umwandlung von Wald im Rahmen der Bebauungspläne 16-02 und 16-03 der Gemeinde Am Mellensee im Ortsteil Klausdorf und in Beachtung der Forderungen seitens der zuständigen Unteren Forstbehörde - Oberförsterei Wünsdorf - in Zossen vom 25.01.2018. Sie werden Teil des städtebaulichen Vertrages des Vorhabenträgers mit der Gemeinde Am Mellensee.

Die Oberförsterei Wünsdorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg als Untere Forstbehörde hat in Ihrer Stellungnahme vom 12.06.2018 mitgeteilt, dass sie dem Bebauungsplanentwürfen Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" aus forstrechtlicher Sicht zustimmt.

Sofern nachfolgende Ergänzungen / Forderungen erfüllt werden, erreichen die Planunterlagen die forstrechtliche Qualifizierung gemäß Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08. 2008.

Hiernach bedarf es keiner Genehmigung der unteren Forstbehörde zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Der rechtskräftige Bebauungsplan nach § 30 BauGB steht dann der Genehmigung gleich.

Forstrechtliche Forderungen

Abbildung in der Begründung zu den B-Plänen bzw. im städtebaulichen Vertrag:

1. Flurstücksscharfe Aufstellung der überplanten Waldfläche nach Gemarkung / Flur / Flurstück / Gesamtfläche Flurstück (m²) / Waldumwandlungsfläche dauerhaft (m²)
2. Zeitliche Abfolge Waldinanspruchnahme und Durchführung Kompensationsmaßnahme (Kompensationsmaßnahme muss innerhalb von 24 Monaten nach Waldinanspruchnahme umgesetzt sein)
3. Kompensationsmaßnahmen Erstaufforstung und ökol. Waldumbau im Naturraum "Mittlere Mark"
 - Darstellung der anteiligen Fläche auf einer Katasterkarte
 - Maßnahmebeschreibung / Pflanzplan (Baumarten, Pflanzenzahlen, Pflege, Nachbesserung, Schutzmaßnahmen)
4. Hinterlegung einer Sicherheitsleistung für Kompensationsmaßnahmen

Die Unter Forstbehörde unterbreit dazu folgenden Formulierungsvorschlag, der in den zwischen der Gemeinde Am Mellensee und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden ist.

"Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, wenn bei der Gemeinde Am Mellensee, eine unbefristete, selbstschuldnerische

Bankbürgschaft in Höhe von

B-Plan 16-02: 7.489,58 €

B-Plan 16-03: 679,89 €

unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) als Sicherheitsleistung hinterlegt wurde und diese auf erste Anforderung ausgezahlt werden muss.

Alternativ ist die zinslose Hinterlegung durch Einzahlung bei dem Kontoinhaber: Gemeinde Am Mellensee

Kreditinstitut: /BAN: BIC: Verwendungszweck:

möglich oder die Beibringung einer vergleichbaren Bürgschaft von Versicherungen mit Sitz in Deutschland. Auf der Bürgschaftsurkunde ist die Bezeichnung des Vorhabens anzugeben.

Die Höhe der Sicherheitsleistung kann auf Antrag nach zwei Vegetationsperioden bis zur Höhe der zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Restleistung reduziert werden.

Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur unter Gewährung des Anspruchs für den Adressaten.

Dabei wird der Zeitpunkt, wann die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen tatsächlich eintritt und somit der Sicherungszweck entfällt, wie folgt definiert:

Unter gesicherter Kultur wird hier eine mit jungen Waldbäumen- und -sträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz-, oder Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat und aus Naturverjüngung entstanden sein. Wildschäden dürfen einen tolerierbaren Rahmen nicht übersteigen, d. h. die Flächen müssen erwarten lassen, dass auf ihnen eine nachhaltige Erfüllung der Waldfunktionen möglich ist."

Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Das Plangebiet ist in besonderer Weise durch einen Baum- und Gehölzbestand geprägt. Es handelt sich hierbei vorrangig um großkronige Laubbäume, 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 durch planzeichnerische Festsetzung sichergestellt. Große Teile der zusammenhängenden Gehölz- und Baumbestände mit ihrer Waldeigenschaft werden durch die Festsetzung von Flächen für Wald weiterhin ihrer Waldfunktion gerecht sein können.

Innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der wertvolle und prägende Gehölzbestand erhalten wird. Es gelten

- die Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 03.09.2014 sowie

- die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013.

Die 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)

Das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming, geführte Baudenkmal "Wohnhaus, Zossener Straße 38" ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

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

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Andererseits berücksichtigt der Ausschluss das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit. Die Beurteilung von Sportanlagen hat sich danach auszurichten, ob die jeweilige geplante oder baurechtlich zu genehmigende Anlage als eine nicht störende Anlage im Sinne des Gebietscharakters einzustufen ist, oder ob und inwieweit von der Sportanlage Belästigungen im Sin-

ne von § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung ausgehen können. Anlagen für sportliche Zwecke gehen häufig einher mit einem regen motorisierten Individualverkehr. Dieser würde nur über das dafür nicht ausgelegte Nebenstraßennetz in die allgemeinen Wohngebietsflächen hinein- und wieder herausgeführt werden können, mit der Folge erheblicher immissionsschutzrechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Konflikte. Das soll mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke vermieden werden.

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

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

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

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

Über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 erfolgt eine Nutzungsgliederung.

Im Hinblick auf die Anforderungen zur Anwendung des § 13b BauGB als auch im Rahmen der Verträglichkeit mit der angestrebten Wohnnutzung sind in den allgemeinen Wohngebieten die allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" sowie "Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig.

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

Andererseits berücksichtigt der Ausschluss das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit. So hat sich die Beurteilung von Sportanlagen danach auszurichten, ob die jeweilige geplante oder baurechtlich zu genehmigende Anlage als eine nicht störende Anlage im Sinne des Gebietscharakters einzustufen ist, oder ob und inwieweit von der Sportanlage Belästigungen im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung ausgehen können. Anlagen für sportliche Zwecke gehen häufig einher mit einem regen motorisierten Individualverkehr. Dieser würde nur über das dafür nicht ausgelegte 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. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen*
- *der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- nur in den Erdgeschossbereichen zulässig.*

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

Um dem sachlichen Anwendungsbereich des § 13b BauGB zu genügen, wonach die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll, werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus, ergänzende Nutzungen zugelassen. Deren flächenhafte Ausdehnung wird jedoch auf die Erdgeschosebenen beschränkt. Damit kann ein Vorherrschen der Wohnnutzung sichergestellt werden. Gebäude ohne Wohnnutzungen sind somit ausgeschlossen.

Es wird sichergestellt, dass die der vorherrschenden Wohnnutzung dienenden Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie der kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Ergänzung der Wohnfunktion ein städtebaulich nicht anzustrebende Eintönigkeit einschränken wird. Eine mit der Wohnnutzung städtebauliche geringfügige verträgliche Nutzungsmischung trägt zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.

4. *In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 - *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
 - *Anlagen für Verwaltungen,*
 - *Gartenbaubetriebe und*
 - *Tankstellen*
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Um dem sachlichen Anwendungsbereich des § 13b BauGB zu genügen, wonach die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll, werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit kann ein Vorherrschen der Wohnnutzung sichergestellt werden. Gebäude ohne Wohnnutzungen sind mit Ausnahme der textlich bestimmten Gliederungsregelung für das allgemeine Wohngebiet WA 3.1 somit ausgeschlossen.

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

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

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können 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 mög-

licherweise 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.

Ähnlich begründet sich der Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

5. *Das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in die Baugebietsbereiche Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 gegliedert.*
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- zulässig.*
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.2 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
- *Wohngebäude sowie*
 - *die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften*
- zulässig.*
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 sind Räume für freie Berufe zulässig.

Eine Gliederung bedeutet, dass die im gesamten Baugebiet (hier: Allgemeines Wohngebiet WA 3) zulässigen baulichen Nutzungen nur einem bestimmten Teilbereich zulässig sind, in dem anderen dann nicht.

Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass das allgemeine Wohngebiet WA 3 "in sich" gegliedert wird. Die Sätze 2 und 3 der textlichen Festsetzung Nr. 6 bestimmen und bezeichnen das gegliederte Baugebiet WA 3. Die gegliederte Baugebietsteile 3.1 und 3.2 sind Teil des WA 3 und bilden es. Dass sie keine eigenständigen Baugebiete sind, wird durch die textliche Festsetzung bestimmt.

Die Gliederung erfolgt durch Verwendung des Planzeichens Nr. 15.14 (Knotenlinie) der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) und durch textliche Festsetzung der in den gegliederten Bereichen zulässigen Nutzung (siehe auch Fickert/Fieseler Baunutzungsverordnung - Kommentar, § 1 RdNr. 85, 12. Auflage 2014, Kohlhammerverlag). Zur Verdeutlichung wird Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 6 (im Entwurf 2 neu nummeriert als TF Nr. 5) wie folgt geändert:

"Das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in die Baugebietsbereiche Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 gegliedert."

Der Verwaltungsgerichtshof Bayern hat mit Beschluss vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528, klargestellt:

"25 cc)

...Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein. ...

28

Grundsätzlich sind andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen auch aus Sicht des Senats möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3

Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt. Es ist nicht erkennbar, inwieweit beispielsweise Kinderbetreuungseinrichtungen, die für den Bedarf im Gebiet nötig werden, ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange darstellen sollten. Entsprechend wären auch grundsätzlich für das Gebiet nötige Infrastruktureinrichtungen ohne Beeinträchtigungspotential in einem Gebiet nach § 13b Satz 1 BauGB nicht gänzlich ausgeschlossen. ..."

Die vom Verwaltungsgerichtshof Bayern benannten Voraussetzungen für über das Wohnen hinaus zulässige Nutzungen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB sind im Bebauungsplan Nr. 16-02 erfüllt. Die vorgenommene Gliederung des allgemeinen Wohngebietes nach § 1 Abs. 4 BauNVO, welche die Lage der Wohnnutzung im ein- und demselben Baugebiet nur gliedernd bestimmt, steht nicht im Widerspruch zu den Regelungen des § 13b BauGB. Es bleibt nach wie vor ein Baugebiet: das allgemeine Wohngebiet WA 3 mit der Zulässigkeit der Wohnnutzung, jedoch räumlich gegliedert.

Dass im Hinblick auf das Regelungsziel des § 13b BauGB, der ausdrücklich auf die Beseitigung von Wohnraummangel abstellt, die Festsetzung für das WA 3.1 in der vorgesehenen Form nicht umsetzbar sein könne, da hier Wohngebäude grundsätzlich ausgeschlossen werden, steht der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.12.1989 - 4 NB 32.89 - entgegen. Dem sich darauf beziehenden Kommentar der Baunutzungsverordnung von Fickert / Fieseler (12. Auflage 2014, Kohlhammer Verlag) ist zu § 1 Abs. 4 BauNVO unter der Rn 83.1 Folgendes zu entnehmen:

"Bei einer Gliederung muss nicht jeder Teilbereich des gegliederten Baugebiets die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung erfüllen, sondern nur das gegliederte Baugebiet als Ganzes (vgl. BVerwG, B. v. 22.12.1989, aaO. Rn 74), sonst würden die mit der Gliederungsmöglichkeit verfolgten städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden können. Es ist daher durchaus zulässig, aus einem Teilbereich des gegliederten Baugebiets eine "Hauptnutzung" auszuschließen, wenn die noch verbleibende Nutzung zu der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets einen sinnvollen Bezug hat."

Söfker führt zur allgemeinen Zweckbestimmung in Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 1 BauNVO, RdNr. 483, Lieferung Nr. 128 vom Februar 2018 aus:

"Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets ergibt sich aus den jeweiligen ersten Absätzen der Baugebietsvorschriften (§§ 2ff.), BVerwG Ur. v. 23.4.2009 - 4 CN 5.07, BVerwGE 133, 377 = BeckRS 2009, 33211), wobei sich Näheres aus den im Baugebiet nach den zweiten Absätzen allgemein zulässigen Anlagen ergibt (BVerwG Beschl. v. 8.2. 1999 - 4 BN 1.99, NVwZ 1999, 1340 = BeckRS 9998, 50. Ggf. können auch die in den dritten Absätzen vorgesehenen Ausnahmen (begrenzte) Bedeutung haben. ...

... Die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung bezieht sich auf das festgesetzte Baugebiet. In Bezug auf die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung im räumlich gegliederten Teil muss der Zweck dieser Differenzierungsmöglichkeit berücksichtigt werden, der gerade darauf gerichtet ist, dass das Baugebiet nach Art der baulichen Nutzung und nach bestimmten Betrieben und Anlagen räumlich gegliedert wird. Insofern kommt es wesentlich darauf an, dass in dem räumlich gegliederten Teil des Baugebiets diejenigen Nutzungen, Betriebe und Anlagen vorgesehen sind, die in dem Baugebiet auch, vor allem allgemein zulässig sind. Es ist dabei nicht erforderlich, dass jeder Teilbereich des gegliederten Baugebiets für sich all ein betrachtet – alle Anforderungen des jeweiligen Baugebiets erfüllt, dass also die einzelnen Teilbereiche, in die der Plangeber das Baugebiet gegliedert hat, der allgemeinen Zweckbestimmung der festgesetzten Gebietsart entsprechen. Darin besteht auch ein Unterschied zu auf bestimmte Teile zu auf bestimmte Teile eines Baugebiets iSd § 1 Abs. 8 bezogene Festsetzungen."

Der Bebauungsplan bestimmt das allgemeine Wohngebiet WA 3, das nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert wird. Der erste Absatz des § 4 BauNVO legt als allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes fest, dass es vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Im zweiten Absatz des § 4 BauNVO wird diese allgemeine Zweckbestimmung näher beschrieben. Danach gehören zur allgemeinen Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der im Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Gliederung des allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind im Gliederungsteil 3.1 nur

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

und im Gliederungsteil WA 3.2 nur

- Wohngebäude sowie
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- zulässig.

Da jeweils nur einige der in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen im jeweiligen Gliederungsteil des gegliederten Baugebietes ausgeschlossen werden, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung erhalten.

Der vorgenommene Gliederung mit dem Ausschluss der Zulässigkeit von Wohngebäuden in einem gegliederten Bereich des Baugebietes steht unter Berücksichtigung des o.a. Beschlusses des Verwaltungsgerichtshofs Bayern vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528, nicht zu einer unzulässigen Kollision mit dem § 13b BauGB.

Um den städtebaulichen Gestaltungsraum nicht zu stark einzuschränken, sind mit Ausnahme der Räume für freie Berufe alle zulässigen und nicht dem Wohnen zugehörigen baulichen Nutzungen in den Bereich der südlichen Plangebietsgrenze konzentriert worden. Das hat vor allem immissionsschutzrechtliche Gründe. Durch die Gliederung des allgemeinen Wohngebietes WA 3 erfolgt eine Abstufung dahingehend, dass in Richtung des südlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Gaststättenbetriebes die Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen und somit die Schutzbedürftigkeit, insbesondere in den Nachtzeiten deutlich abnimmt. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gegenüber den möglichen Immissionen aus der benachbarten Gaststättennutzung weniger empfindlich.

Dass in beiden gegliederten Teilen des allgemeinen Wohngebietes WA 3 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind begründet sich einerseits in dem mit der Planung unterbreiteten Angebot, an der zum Ufer des Mellensees führenden Planstraße A die Erholungsfunktion ergänzende gastronomische Einrichtungen zu eröffnen. Andererseits sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften auch auf dem südlich gegliederten Baugebietsteil zulässig, da sie die benachbarte, außerhalb des räumlichen Geltungsbereich vorhandene Gaststättennutzung ergänzen können.

6. *Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden 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.

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

1. Das an der Zossener Straße gelegene allgemeine Wohngebiet WA 1.2 hält mit seinem großflächigen Baufenster ein Potenzial für größere Läden bereit. Auch steht die bestimmte offene Bauweise dem nicht entgegen. Die für größere Läden erforderlichen baulichen Anlagen als auch der große Flächenbedarf für erforderliche Stellplatzanlagen würde die beabsichtigte Bebauungsstruktur einer straßenbegleitenden Einzel- und Doppelhausbebauung konterkarieren. Das ist städtebaulich an dieser Stelle im Siedlungszusammenhang nicht gewollt.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2 lassen die Abmessungen der durch Baufenster bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung größerer, der Versorgung dienender Läden nicht zu. Darüber hinaus stehen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit dem denkmalgeschützten Wohnhaus auf dem Grundstück Zossener Straße Nr. 38 (Flurstück 711, Flur 1) einer solchen Nutzung denkmalpflegerische Belange entgegen.
3. Mit der in der textlichen Festsetzung Nr. 5 bestimmten Gliederung des allgemeinen Wohngebietes WA 3 in die Baugebietsbereiche Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 sind gleichzeitig die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht als zulässige Nutzungen aufgeführt und somit nicht zulässig.

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

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

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

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

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 7.1 Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 3 Gliederung 3.1 sind 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

tur 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.

7.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 sind bei der abweichenden Bauweise "a" nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge bis 80,0 m zulässig.

Diese Festsetzung resultiert aus der städtebaulichen Konzeption des südlich im räumlichen Geltungsbereich hinsichtlich seiner Nutzungszulässigkeiten zu gliedernden Baugebietes. Vor allem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird das hier bestimmte allgemeine Wohngebiet WA 3 in zwei allgemeine Wohngebiete untergliedert, deren Ziel es ist, die schutzbedürftige Wohnnutzung weiter von der südlich an das Plangebiet angrenzenden Schank- und Speisewirtschaft abzusetzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Der verbleibende nicht für die Wohnnutzung zulässige Baugebietsteil des allgemeinen Wohngebietes WA 3 (hier: WA 3.1) ist ausschließlich für

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
 - Räume für freie Beruf
- bestimmt.

Seitens des Vorhabenträgers ist in diesem Bereich die Anlage zur Kinderbetreuung (KITA), die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dient, vorgesehen. Um dem Raumprogramm einer Kindertagesstätte zu genügen, ist ein entsprechend großer Baukörper erforderlich. Die städtebauliche Planung reagiert in Verbindung zur Immissionsschutzvorsorge darauf mit der Zulässigkeit eines bis zu 80,0 m langen Gebäudes. Diese Länge ist im Hinblick auf seine Längsausrichtung in der Achse Ortsmitte - Mellensee städtebaulich vertretbar. Sie riegelt die Sicht- und räumliche Beziehung zum See keinesfalls ab, eher betont sie diese. Ähnliche Gebäudelängen sind in unmittelbarer Nähe, im westlich der Zossener Straße gelegenen Nahversorgungszentrum von Klausdorf vorzufinden. Diese größeren Gebäudestrukturen sind funktional und wie bei der KITA auch städtebaulich begründet (Grundstückszuschnitt, Immissionsschutzvorsorge).

8. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis 1,5 m und bei Terrassen bis 3,0 m zulässig.

Die Festsetzung dient der eindeutigen Klarstellung der Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile. Es 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 Vortre-

tens von Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

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

9. *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung - mit Ausnahme von Spielanlagen - sind unzulässig:*

- a) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, ausgenommen davon die angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen*
 - *der Planstraße D im reinen Wohngebiet WR 2,*
 - *der Planstraßen C und D im reinen Wohngebiete WR 3 und*
 - *der Planstraße A im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.2*
- b) im reinen Wohngebiet WR 3 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 östlich der Linie A-B.*

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 Ortsbildes werden - zusammen mit der Bepflanzung der Verkehrsflächen mit Straßenbäumen – von diesen Vorgärten auch Funktionen der Biotopvernetzung erfüllt und so eine Aufwertung der Siedlungsflächen für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" erreicht.

In § 23 der Baunutzungsverordnung werden überbaubare Grundstücksflächen geregelt. Nach Absatz 5 können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Zu den baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gehören z.B. auch Stellplätze und Garagen. Wenn mehr als ein Stellplatz errichtet werden soll, darf dieser, soweit er nicht überdacht ist, auch innerhalb der 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie gemessenen tiefen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden; dieses dann allerdings unter Einhaltung eines 3 Meter-Abstandes von der Straßenbegrenzungslinie.

Gemäß § 61 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dürfen im Außenbereich dürfen an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Absatz 1 Nr. 3 regelt, dass dieses u. a. nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Nebenanlagen und Zubehör gilt.

Die Linie A-B verläuft städtebauliche begradigt in einem Abstand von 50 Metern zur Uferlinie des Mellensees. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist dieser 50-Meter-Abstand mit einer magentafarbenen Linie dargestellt. Die textliche Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung im reinen Wohngebiet WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 östlich der Linie A-B unzulässig sind, dient der Berücksichtigung der Regelungen des § 61 BNatSchG.

Verkehrsflächen

10. *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

11. *In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen 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. Dieses erfordert die entsprechende Nachweisführung. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Ausschluss vollständig bodenversiegelter Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

Immissionsschutz

- 12.1 *Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 40 dB gemäß DIN 4109 (1989) erbringen.*
- 12.2 *Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften erforderlichen Fenstern zu der von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt bzw. Außenwände an der Rückseite der Gebäude.*

- 12.3 *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind die Aufenthaltsräume "Wohn- und Schlafräume", welche nicht über mindestens ein Fenster zur von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtung auszustatten. Alternativ können im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.*

Mit der Formulierung "gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art" sind solche Maßnahmen gemeint, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind insbesondere:

- Prallscheiben oder Vorhangfassaden,
- vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Loggien mit Anordnung öffnbarer Elemente zur lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia.

Die Herleitung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind dem Kapitel 5.2.1 "Schutzgut Mensch" dieser Begründung zu entnehmen.

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

13. *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:*

<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' (Gefüllte Vogel-Kirsche)</i>	<i>insgesamt 5</i>	<i>westlich Planstr. D:</i>
		<i>insgesamt 4</i>	<i>südliche Seite; östlich Planstr. D: nördliche Seite</i>
<i>Planstraße D</i>	<i>Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)</i>	<i>insgesamt 7</i>	<i>westlich</i>

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.

Erhaltungsfestsetzungen sind auf funktionelles Grün ausgerichtet, so dass mit der Festsetzung zugleich Ersatzpflanzungspflichten auferlegt seien. Nach dem Bundesverwaltungsgericht muss nicht vorsorglich eine zusätzliche, die Erhaltungsfestsetzung ergänzende Ersatzpflanzungsfestsetzung getroffen werden. Die Gemeinde will jedoch bei den Pflanzgeboten in den Baugebieten und innerhalb der Straßenverkehrsflächen bereits mit der textlichen Festsetzung auf die Erforderlichkeit des dauerhaften Erhalts der Pflanzungen hinweisen.

14. *In den reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich von 5 Metern ab*
- der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A, Abschnitt STR1-STR 2,
- der beidseitigen Straßenbegrenzungslinien der Planstraße C und
- der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße D
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. Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Pflanzliste 1 mit einem
Mindeststammumfang von 10 cm sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbe-
grenzungslinie 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.

Die Grundstücksfrontlänge ist die Länge des jeweiligen Grundstückes an der davor liegenden Straße. Dieses Maß ist vorhabenbedingt konkret bestimmbar, auf das dann die Anzahl der zu pflanzenden Einzelbäume ermittelt werden kann. Der in der textlichen Festsetzung verwendete Begriff des Bereichs wird mit der von der Straßenbegrenzungslinie gemessenen und 5 Meter in das Baugebiet hineinreichenden Grundstücksfläche beschrieben. Somit ergibt sich ein Pflanzbereich von 5 Metern Tiefe mal der jeweiligen Grundstücksbreite an der angrenzenden Straße.

15. *Zusätzlich ist in allen Baugebieten je angefangene 500 m² Baugebietsfläche ein*
Baum der Pflanzliste 1 mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von
mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderun-
gen 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.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke größer als ein herkömmliches Einfamilienhausgrundstück gebildet werden. Eine Mindestbegrünung der (Bau-) Grundstücke soll sichergestellt werden. Mit der Festsetzung eines auf eine konkrete Baugebiets-Mindestbegrünungsfläche bezogenen Pflanzgebots soll ausgeschlossen werden, dass der Umfang der städtebaulich und landschaftsräumlich bestimmten Baumpflanzungen mit der Größenentwicklung der (Bau-) Grundstücksgröße einher geht.

16. *Für Baumpflanzungen innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sind Ar-*
ten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Innerhalb der Grünflächen besteht das übergeordnete Ziel, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten und langfristig zu entwickeln. Die Festsetzung dient somit insbesondere des Schutzgütern Biotop- und Artenschutz und der Aufwertung des Ortsbildes mit standortgerechten Gehölzen.

PFLANZLISTE 1

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wild-Äpfel	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 Baugebieten sind die geneigten Dächer von Gebäuden 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 erwei-

ternden 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 NORMENCHAKTER

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. Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

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.

6.5 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung

6.5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet worden.

Mit der öffentlichen Auslegung der Vorentwürfe der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-04 "Wohnen in der Ortsmitte" - bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung), dem Teil B (textliche Festsetzungen und Hinweise ohne Normencharakter) und der Begründung mit den Anlagen (Städtebauliches Konzept, Biotypenkartierung) - in der Zeit vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.

Ein von der Planung berührter Grundstückseigentümer ist über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB per E-Mail unterrichtet worden. Zusätzlich zur Einstellung der öffentlich ausgelegten Vorentwurfsdokumente sind ihm diese per Download-Link bereitgestellt worden.

Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der Bebauungspläne Nr. 16-02 und 16-03 wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben und keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

Mit Schreiben vom 04.11.2017 wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung bzw. Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Sie wurden aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" in der Fassung vom 15.09.2017 als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sich zu äußern.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 18 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von zwei Nachbargemeinden ein, zum Teil mit Überschreitung der für die Abgabe gesetzten Frist bis zum 06.12.2017. Mit einer E-Mail vom 13.12.2017 ist zusätzlich die DNS:NET Internet Service GmbH von der Planung unterrichtet worden. Deren Stellungnahme ging am 23.12.2017 ein.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 06.12.2017 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Am Mellensee stattfindet.

Aufgrund des Umfangs der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweisen wird an dieser Stelle auf deren Darlegung verzichtet und auf das umfassende Auswertungsdokument zur frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen. Soweit die Auswertungsinhalte im Bebauungsplanaufstellungsverfahren ihre Berücksichtigung zu finden haben, sind sie in die Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes eingeflossen.

6.5.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2018, seiner Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 11.07.2018 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee, Zossener Straße 21c in 15838 Am Mellensee, Ortsteil Klausdorf statt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben. Zur Niederschrift ist keine Stellungnahme gebracht worden.

Die Einwender der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sind Eigentümer der Flurstücke 666 und 667, der Flur 1 in der Gemarkung Klausdorf. In dem Bebauungsplan Nr. 16-02 ist nicht erkennbar, dass ihrem im Grundbuch eingetragenen Wegerecht über das Flurstück 672 entsprochen wurde. Ihrer Bitte um Berücksichtigung bzw. Änderung des Bebauungsplanes wird gefolgt. Mit der Änderung der Erschließungskonzeption und der Erarbeitung eines 2. und somit erneut öffentlich auszulegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs herangeführt worden. Damit ist das Flurstück 767, der Flur 1, der Gemarkung Klausdorf, sowie das dahinterliegende Flurstück 666 unmittelbar an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Die Grundstücksererschließung ist somit gesichert.

6.5.3 Ergebnisse der Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 02.06.2018 wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden mit dem Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und seiner Begründungen beteiligt. Sie hatten ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats, bis zum 07.07.2018 abzugeben.

In den Stellungnahmen sollten sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie hatten auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, hatten sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 14 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von zwei Nachbargemeinden ein, zum Teil mit Überschreitung der für die Abgabe gesetzten Frist bis zum 07.07.2018. Hinweis: Da die gesetzte Frist für die Rückäußerung, der 07.07.2018, auf einen Sonnabend fiel, endete die Frist gemäß § 193 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) am darauffolgenden Montag, den 09.07.2018.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 11.07.2018 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee stattfand.

Keine Stellungnahmen gaben ab:

- die **Evangelische Kirche, Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz**,
- die **Stadt Zossen** und
- die **Gemeinde Nuthe-Urstromtal**.

Keine Bedenken gegen die Planung bzw. keine Anregungen haben:

- das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege**,
- der **Landesbetrieb Straßenwesen, Abteilung Planung, Dienststätte Wünsdorf**,
- die **Stadt Trebbin** und
- die **Stadt Baruth / Mark**.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)** teilt mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Sie stellt fest, dass unter Berücksichtigung von Teilflächen als Innenentwicklung i. S. des LEP B-B 1,6 ha auf die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 LEP B-B angerechnet werden. Die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Am Mellensee ist damit erschöpft.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** verweist auf ihre Stellungnahme vom 29.11.2017 zum Bebauungsplanvorentwurf, wonach für die Gemeinde Am Mellensee die Ortslage Sperenberg als Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 in der Festlegungskarte des Regionalplans festgesetzt ist, nicht aber die Ortslage Klausdorf.

Angesichts der Größe des Plangebietes und der hohen Anzahl an neuen Wohneinheiten hat sie auch angeregt, eine konkretere Darstellungen in Bezug auf die zukünftige Stadtentwicklung und -planung unter besonderer Berücksichtigung einer möglichen Nachfrage nach Wohnbauflächen und des dieser Nachfrage gegenüberstehenden Flächenangebots vorzunehmen sowie mögliche Planungsalternativen innerhalb des Vorzugsraums in Erwägung zu ziehen. Diesen Anregungen ist die Gemeinde mit dem aktuellen Planentwurf nur teilweise gefolgt. Insbesondere vermisst die regionale Planungsgemeinschaft weitere Darlegungen zu möglichen Planungsalternativen im Vorzugsraum.

Gleichwohl hält die Regionale Planungsgemeinschaft die Argumentation der Gemeinde insoweit für nachvollziehbar, als dass eine grundsätzliche Eignung des Ortsteils Klausdorf für die weitere Entwicklung von Wohnneubauf Flächen auf Grund der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur durchaus in Betracht zu ziehen ist. Sie sieht im konkreten Fall auch Anlass dafür, bei einer zukünftigen Fortschreibung / Neuaufrstellung des Regionalplans die Anwendung der Kriterien für die Festlegung von Vorzugsräumen zu überdenken und ggf. abzuändern. Eine Unvereinbarkeit des Grundsatzes 2.1.1 des Regionalplans mit dem Ziel 4.5 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) besteht hingegen nicht.

Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Anregung Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Sperenberg" wird nicht gefolgt. Es wird nochmals auf die bereits zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020, zuletzt mit Schreiben vom 05.03.2014 zum 2. Entwurf erfolgte Stellungnahme der Gemeinde Am Mellensee verwiesen. Ergänzend erfolgen Darlegungen zur aktuellen wohnungspolitischen Situation in der Gemeinde. Siehe hierzu auch das Kapitel 4.4 "Regionalplan Havelland-Fläming 2020".

Zur Beurteilung der **immissionsschutzrechtlichen Belange** hatte die **Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU)** mit seiner Stellungnahme vom 24.11.2017 Hinweise gegeben, die im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden sind. Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand bestehen gegen den Bebauungsplan bei Einhaltung der genannten Hinweise seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes keine

grundsätzlichen Bedenken. Das LfU folgt den Ausführungen in der Begründung zu den Auswirkungen der Planung. Es hat keine weiteren Hinweise und Bedenken.

Dem Hinweis des LfU, dass seit Juli 2016 die Neufassung der DIN 4109 vorliegt, die allerdings noch nicht in der "Liste der technischen Baubestimmungen" aufgeführt und daher nicht bindend ist, wurde bereits im Kapitel 5.2.1 Schutzgut Mensch der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit folgendem Hinweis gefolgt: "Die Ausführungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die DIN 4109 von 1989, da die Neufassung der DIN 4109 vom Januar 2018 in Brandenburg nicht bauaufsichtlich eingeführt und daher nicht anzuwenden ist. Momentan kann keine Aussage dazu getroffen werden, wann mit der bauaufsichtlichen Einführung dieser Norm in Brandenburg zu rechnen ist."

Hinsichtlich der **wasserwirtschaftlichen Belange** gemäß § 126 Abs. 3, Satz 3 BbgWG verweist das **Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)** auf ihre zuletzt im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.11.2017 abgegebene Stellungnahme, die sich u.a. auf einen erforderlichen Gewässerrandstreifen bezieht. Die Stellungnahme hat bereits im Vorentwurf sowie im Entwurf zum Bebauungsplan seine Berücksichtigung gefunden. Im Bebauungsplan wird der an der nördlichen Plangebetsseite und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs in Verbindung mit einem Regenwasserauslaufbauwerk der Zossener Straße verlaufender Entwässerungsgraben als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Bereits im Bebauungsplanvorentwurf ist zur Grabenbewirtschaftung südlich davon eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grabenrandbereich" bestimmt worden. Hinweise im Hinblick auf die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen, die Begründung wird diesbezüglich fortgeschrieben.

Die **Oberförsterei Wünsdorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg als Untere Forstbehörde** stimmt den Bebauungsplanentwürfen Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" aus forstrechtlicher Sicht zu. Sofern die angeführten Ergänzungen / Forderungen erfüllt werden, erreichen die Planunterlagen die forstrechtliche Qualifizierung gemäß Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08. 2008. Hiernach bedarf es keiner Genehmigung der unteren Forstbehörde zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Der rechtskräftige Bebauungsplan nach § 30 BauGB steht dann der Genehmigung gleich. Den Forderungen wird durch ihre Abbildung in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. durch Aufnahme im städtebaulichen Vertrag nachgekommen.

Nach der Stellungnahme des **Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege** werden baudenkmalpflegerische Belange nicht berührt.

Der **Bereich Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum** verweist auf sein Schreiben vom 07.11.2017. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Erkenntnisse, die die Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Das Landesamt gibt Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, die bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans mit einem weiteren Hinweis ohne Normencharakter aufgenommen worden sind.

Aus Sicht des **Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV)** bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf einschließlich der, gegenüber dem B-Plan-Vorentwurf vom September 2017 zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten geringfügigen Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, keine Einwände.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Abteilung Planung, Dienststätte Wündorf (LS)** stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans grundsätzlich zu.

Die Hinweise und Anregungen des **Dezernates IV, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming** werden berücksichtigt bzw. ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie führen zu redaktionellen Änderungen an textlichen Festsetzungen und in der Planzeichenerklärung. Hinsichtlich der Gliederung des allgemeinen Wohngebietes WA 3 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO fand eine intensive planungsrechtliche Erörterung statt, in deren Ergebnis die Intention der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs beibehalten wird. Die Begründung zum Bebauungsplan wird fortgeschrieben.

Das **Sachgebiet (SG) Infrastrukturmanagement des Hauptamt des Landkreises Teltow-Fläming** hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Dem Vorhaben stehen keine durch das SG als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.

Die Stellungnahmen des **Straßenverkehrsamtes**, des **Jugendamtes**, des **Gesundheitsamtes** und der **Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming** lagen bei der Erarbeitung der Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming nicht vor. Es wurde auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben.

Das **Ordnungsamt des Landkreises Teltow-Fläming** hat zum Planungsvorhaben keine Bedenken. Die Stellungnahme der **des Landkreises Teltow-Fläming** lagen bei der Erarbeitung der Stellungnahme des Landkreises nicht vor. Es wurde auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben.

Das **Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall des Umweltamtes des Landkreises Teltow-Fläming** hat grundsätzlich keine Bedenken zum Bebauungsplan. Dessen Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Sie werden jedoch in das Kapitel 7.2 "Auswirkungen auf die Umwelt" der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die **Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming** unterbreitet zum Entwurf des Bebauungsplans Einwendungen, Stellungnahmen und Informationen. Diese betreffen auch artenschutzrechtliche Hinweise für den Zeitpunkt von baulichen Maßnahmen und Gehölzbeseitigungen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 16-02 bewirkt im Zuge seiner Umsetzung im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Zossener Straße (Landesstraße L 79) die Beseitigung eines Alleebaumes. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming hat in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf mitgeteilt, dass entlang der Zossener Straße sich eine gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Allee befindet. "Demnach dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei dem eventuell geplanten Anlegen einer Erschließung durch Straße und Medien ist darauf zu achten, dass Alleebäume nicht tangiert werden. Die Fällung eines Alleebaumes aus diesem Grund kann hierfür nicht in Aussicht gestellt werden (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt)."

Die UNB verwies auf die Untersuchung von Alternativen der Erschließung unter Berücksichtigung von weiter nördlich gelegenen Bereichen mit Fehlstellen der geschützten Baumallee. Im ungünstigsten Fall wäre gemäß 67 BNatSchG ein Antrag auf Befreiung von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes sowie nach dem Naturschutzrecht des Landes Brandenburg zu stellen, insofern

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

In Folge der Auswertung der Stellungnahme der UNB sind drei Erschließungsalternativen erarbeitet und der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als Straßenbaulastträger der Zossener Straße (Landesstraße 79) um Stellungnahme gebeten worden. Eine Vorzugsvariante mit der Erschließung des Plangebietes ohne dem Erfordernis der Beseitigung von geschützten Alleebäumen ist schließlich Grundlage des 2. Bebauungsplanentwurfs geworden.

Darüber hinaus hat die UNB in Ihrer Stellungnahme die mit § 61 BNatSchG bestimmte 50-Meter-Bauverbotszone zur Uferlinie stehender Gewässern im Außenbereich mit einer Größe von mehr als 1 ha, zu denen der Mellensee gehört, verwiesen. Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt.

Von der Bauverbotsregelung des § 61 BNatSchG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) ausgenommen sind u. a. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Nebenanlagen und Zubehör, somit auch die Planstraße des Bebauungsplanes.

Die städtebauliche Planung berücksichtigt das vom Gesetzesgeber in § 1 Abs. 6 BNatSchG vorgegebene Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wonach stehende Gewässer mit ihren Uferzonen als wichtige Freiräume zu schützen sind. Mit der Festsetzung

- des bestehenden (und für jedermann zugänglich zu haltenden) Wald am Ufer des Mellensee,
- einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnaher Uferbereich" und
- dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in den innerhalb des 50-m-Uferbereichs liegenden Baugebietsflächen unzulässig sind,

wird dem § 61 BNatSchG gefolgt:

Insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes abgewehrt. Das bisher zu großen Teilen in Privatbesitz befindliche Gewässerufer wird für die Erholung suchende Bevölkerung freigehalten. Eine Verbauung und Zersiedelung im Uferbereich erfolgt nicht. Die Parzellierung wird auf weiter vom Ufer liegende Flächen begrenzt. Aufgrund des von einem künftigen, das Bauvorhaben umsetzenden Vorhabenträger angestrebten Mietwohnungsbaus sind kleinteilige Parzellierungen, wie zB im Eigenheimbau üblich, nicht zu erwarten, wenn überhaupt. Eine in den 50-m-Uferbereich hineinreichenden Parzellierung ist für eine Wohnfolgeeinrichtung, eine KITA, aus den Sicherheitsanforderungen der Nutzung heraus, erforderlich.

Nach § 61 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG "Freihaltung von Gewässern und Uferzonen" ist gilt das Bauverbot im Uferbereich u.a. nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Nebenanlagen und Zubehör. Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gilt nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Nebenanlagen und Zubehör. Nach der Kommentierung der BbgBO (Christian-W. Otto, Brandenburgische Bauordnung 2016 Kommentar für die Praxis, 4. Auflage, Saxonia Verlag Dresden) zählen zu den Anlagen des öffentlichen Verkehrs nicht nur die öffentlichen Straße, Wege und Plätze im Sinne des § 2 BbgStrG und des § 1 FStrG, sondern auch Anlagen, die der öffentlichen Schifffahrt, dem öffentlichen Luftver-

kehr, oder dem öffentlichen Straßenbahn- oder öffentlichen Eisenbahnverkehr dienen. Die Anlage der öffentlichen Planstraße B ist somit innerhalb des 50-Meter-Uferabstandes zulässig.

In Folge der Auswertung der Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ist das Erschließungskonzept geändert worden. Damit entfällt die Planstraße B. In den 50-Uferbereich reichen nunmehr nur noch zwei nach RAST 06 auszubildende Straßenverkehrs-Wendeanlagen hinein. Zur Unterbindung des unberechtigten Überfahrens der Grenzen der Wendeanlagen sind in der Erschließungsplanung geeignete bauliche Begrenzungen vorzusehen.

Mit der Fortschreibung der Planung zum 2. Bebauungsplanentwurf erfolgt eine Rücksetzung eines ca. 2 m² großen Teils des vom Ufer am entfernt, jedoch noch innerhalb des 50-m-Uferbereichs gelegenen Baufensters des allgemeinen Wohngebietes WA 3.2, so dass der 50-m-Uferbereich nicht berührt wird.

Neben dem geschützten 50-m-Uferbereich überlagert die vorliegende städtebauliche Planung das Ufer des Mellensees. Der Mellensee gehört gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie seiner natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche zu den gesetzlich geschützten Biotopen und darf weder zerstört noch sonstig erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden, was der Bebauungsplan in keiner Weise in Frage stellt. Steganlagen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Waldflächen am Ufer werden nach LWaldG weiterhin zugänglich zu halten sein.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist es nicht nachvollziehbar, warum nach Auffassung der UNB ein Befreiungsantrag einzureichen sei, zumal mit dem Bebauungsplan die Umweltbelange erfasst und bewertet sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden sind. Auch ist die nicht Inaussichtstellung des Einvernehmens für eine spätere, eventuell angestrebte Waldumwandlung der seenahen Flächen unbegründet. Warum die 50-m-Ufer-Zone zwingend als Maßnahmenfläche (hier: T-Fläche) festzusetzen sei ist widersprüchlich zur öffentlichen Zugänglichkeit von Ufern.

Die innerhalb des 50-Meter-Uferbereichs zur Waldumwandlung vorgesehene Fläche hat ein Größe von ca. 165 m². Aus landschaftsräumlicher Sicht ist die bestehende Freifläche zwischen der bisher anzulegenden Planstraße B und des Waldstreifens am Ufer des Mellensees beizubehalten (Schutzgut Landschaftsbild). Auch dient diese Fläche einer perspektivisch von der Gemeinde vorgesehenen Ausbildung eines durchgängigen, die natürliche Ufervegetation berücksichtigenden Uferwegs in der Ortsmitte von Klausdorf.

Die sonstigen Hinweise der UNB werden in der Fortschreibung der Begründung berücksichtigt. Zur Sicherstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme sind die den Artenschutz betreffenden Inhalte eines zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Am Mellensee abzuschließenden städtebaulichen Vertrages erörtert und bestimmt worden. Siehe hierzu auch Kapitel 7.2 "Auswirkungen auf die Umwelt" der Begründung zum Bebauungsplan.

Das **Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming** hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.

Das **Büro für Chancengleichheit und Integration / die Behinderten- und Seniorenbeauftragte des Landkreises Teltow-Fläming** hat keine Anmerkungen. Wenn die einzelnen Bauanträge gestellt werden, wird die Behinderten- und Seniorenbeauftragte die Möglichkeit nutzen, Stellungnahmen abzugeben.

Der **Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte"** hat gegen die Planung grundsätzlich keine Einwände. Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. im Plangebiet ist durch die Planung keine Wassereinleitung oder Kreuzung eines Gewässers II. Ordnung vorgesehen.

Der **Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS)** stimmt dem Bebauungsplanentwurf zu und bestätigt die Stellungnahme des Verbandes vom 14.11.2017 (zum Bebauungsplanvorentwurf). Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aus dem öffentlichen Trinkwasser-netz bzw. in das öffentliche Schmutzwassernetz erfolgen. Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung, jedoch geht mit der Erschließungsplanung für das Plangebiet die Anlage einer Löschwasserversorgung einher, die ebenso wie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit dem KMS abgestimmt wird.

Der **Südbrandenburgische Abfallzweckverband (SBAZV)** hat gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Der unterbreitete Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Die **EWE Netz GmbH** teilt mit, dass sich im Plangebiet von ihr betriebene Versorgungsleitungen und Anlagen befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Die durch den Vorhabenträger beauftragte Erschließungsplanung wird die Anlagen und Belange der EWE Netz GmbH berücksichtigen.

Die **E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland** hat keine Bedenken gegen die Planungen. Sie verweist auf ihre Stellungnahme vom 02.11.2016 (TÖB RB-DS 173 / 16), die weiterhin Gültigkeit hat. Ihre im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Leitungen und Anlagen werden im Zuge der durch den Vorhabenträger beauftragten Erschließungsplanung aufgegeben, umverlegt bzw. neu konzipiert und angelegt.

Die von der **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit, dass sich im Planungsbereich ihre Telekommunikationslinien (Tk-Linien) befinden. Die angeregte Aufnahme einer Festsetzung in den Bebauungsplan, nach der in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen seien, erfolgt nicht. Der Festsetzungskatalog des § 9 des Baugesetzbuches lässt zwar die Bestimmung von Leitungsrechten zu, die jedoch konkret verortet werden müssten und auch auf öffentlichen Flächen entbehrlich wären. Eine konkrete Verortung kann jedoch erst mit der Erschließungsplanung vorgenommen werden. In die Begründung zum Bebauungsplan wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die weiteren Hinweise

- der **E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland**
- der **EWE Netz GmbH** und
- der **Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost**

werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

6.5.4 Zusammenfassung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In Auswertung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" bedarf es einer Planänderung. Folgende, zum Teil redaktionelle Änderungen werden vorgenommen, die Begründung wird fortgeschrieben:

1. Planzeichnung

Die Auswertung der Stellungnahme der UNB bewirkte in Teilen eine neue Erschließungsstruktur des Plangebietes, welche dem Schutz von Alleeebäumen weitgehend nachkommt. Die Erschließung des inneren Plangebietes erfolgt für den motorisierten Verkehr durch eine weiter nördlich an die Zossener Straße anzubindende Gemeindestraße. Die Lage des Einmündungsbereichs an der Zossener Straße nutzt die Fehlstellen der geschützten Baumallee. Die bisher über die Planstraße A vorgesehene Anbindung der neu zu errichtenden Gemeindestraße an die Zossener Straße wird auf eine Erschließungsanlage für Radfahrer und Fußgänger zurückgenommen.

Die vorderen, zur Zossener Straße hin orientierten allgemeinen und reinen Wohngebiete werden durch die nach Norden verlegte straßenseitige Plangebietserschließung gebietsräumlich geteilt. Die seitens des künftigen Vorhabenträgers die bisher im Plangebietsinnern städtebaulich konzipierte Einfamilienhausbebauung wird zugunsten des Geschosswohnungsbaus, insbesondere auch im reinen Wohngebiet WR 3 nicht weiter verfolgt. Damit entfällt das Erfordernis der bisher parallel zum Ufer des Mellensees und innerhalb des 50-m-Uferbereichs geplanten Planstraße B. In den 50-Uferbereich reichen nunmehr nur noch zwei nach RAS 06 auszubildende Straßenverkehrs-Wendeanlagen hinein.

Mit der Fortschreibung der Planung zum 2. Bebauungsplanentwurf erfolgt eine Rücksetzung eines ca. 2 m² großen Teils des vom Ufer am entfernt, jedoch noch innerhalb des 50-m-Uferbereichs gelegenen Baufensters des allgemeinen Wohngebietes WA 3.2, so dass der 50-m-Uferbereich nicht berührt wird.

Mit dem ersatzlosen Wegfall des zur Zossener Straße hin orientierten südlichen Baufensters im bisherigen allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird diese Baugebietsfläche dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 zugeschlagen. Damit kann die kleine Stichstraße in südlicher Verlängerung der Planstraße D ersatzlos entfallen. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 erfolgt nun direkt über die Zossener Straße.

Während des Aufstellungsverfahrens erfolgte mit dem "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt" vom 04.05.2017 eine Novellierung des Baugesetzbuches, die am 13.05.2017 in Kraft getreten ist. Diese BauGB-Novellierung schafft folgende neu (unterstrichener Text) ergänzte Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB:

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

16. a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,
- b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses,

- c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
- d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen;

Die planzeichnerischen Festsetzung der "Fläche zur Regelung des Wasserabflusses" wird in der Planzeichenerklärung redaktionell mit dem Wort "Entwässerungsgraben" ergänzt. Die Rechtsgrundlage wird um den Buchstaben b ergänzt: § 9 Abs. 1 Nr.16 b BauGB.

Ebenfalls in der Planzeichenerklärung wird für die Art der baulichen Nutzung beispielhaft jeweils eine Zahl für die festgesetzten Baugebiete angegeben.

2. Textliche Festsetzungen (TF)

redaktionelle Anpassung, Bezugnahme auf alle gleichen Baugebiete

- TF 1 alt Im reinen Wohngebiet (WR) sind ...
TF 1 neu In den reinen Wohngebieten (WR) sind

redaktionelle Anpassung, Bezugnahme auf alle gleichen Baugebiete

- TF 4 alt Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ...
TF 4 neu In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind ...

redaktionelle Konkretisierung

- TF 6 alt Das WA 3 wird wie folgt gegliedert:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
- Wohngebäude sowie
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- zulässig.
- Die gemäß § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Räume für freie Berufe sind von dieser Gliederung nicht betroffen.
- TF 5 neu Das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in die Baugebietsbereiche Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 gegliedert.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.2 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen

- Wohngebäude sowie
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 sind Räume für freie Berufe zulässig.

redaktionelle Anpassung, Bezugnahme auf alle gleichen Baugebiete

TF 5 alt Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern ...

TF 6 neu Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind in allen allgemeinen Wohngebieten (WA) dieses Bebauungsplans nur ausnahmsweise zulässig, sofern ...

redaktionelle Anpassung

TF 7.1 alt Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 sind ...

TF 7.1 neu Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 3 Gliederung 3.1 sind ...

redaktionelle Anpassung

TF 7.2 alt Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 sind ...

TF 7.2 neu Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 sind ...

Die Festsetzung von Baulinien ist nicht mehr erforderlich, die Baufenster :

TF 8 alt 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.

8. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis 1,5 m und bei Terrassen bis 3,0 m zulässig.

redaktionelle Anpassung

TF 9 alt 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,
- zusätzlich im reinen Wohngebiet WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 östlich der Linie A-B-C-D

unzulässig. ...

-
- TF 9 neu Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung - mit Ausnahme von Spielanlagen - sind unzulässig:
- a) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, ausgenommen davon die angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - der Planstraße D im reinen Wohngebiet WR 2,
 - der Planstraßen C und D im reinen Wohngebiete WR 3 und
 - der Planstraße A im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.2
 - b) im reinen Wohngebiet WR 3 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 östlich der Linie A-B.
- ...
-

redaktionelle Anpassung

- TF 12.1 alt Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster in den Gebieten WA 1 und WA 2 mindestens ...
- TF 12.1 neu Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 mindestens ...
-

redaktionelle Anpassung

- TF 12.2 alt Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der ersten Baufensterreihe an der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mindestens ...
- TF 12.2 neu Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 mindestens ...
-

Unter Ziffer 2.5 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) in der Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 18. Februar 2009 werden Aufenthaltsräume wie folgt beschrieben:

"Aufenthaltsräume sind insbesondere Wohn- und Schlafräume, Wohn-dielen, Küchen, Versammlungsräume, Arbeitsräume, Gasträume, Unterrichtsräume, Krankenzimmer, Warteräume, Geschäftsräume, Verkaufsräume und Werkstätten. Keine Aufenthaltsräume sind insbesondere Flure, Treppenzimmer, Wasch- und Toilettenräume, Nebenräume, wie Speisekammern und andere Vorrats- und Abstellräume, Trockenräume, Wasch- und Futterküchen; ferner Garagen, Heizräume, Maschinenräume sowie Lagerräume."

Die textliche Festsetzung Nr. 12.3 wird redaktionell dahingehend geändert, dass anstelle des Begriffs "Ruheräume" der Begriff "Aufenthaltsräume" in Verbindung mit der Einschränkung auf Wohn- und Schlafräume verwendet wird:

- TF 12.3 alt In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ruheräume wie Schlaf- und Kinderzimmer, welche ...

TF 12.3 neu In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind die Aufenthaltsräume "Wohn- und Schlafräume", welche ...

Die Gemeinde berücksichtigt damit die Rechtsprechung, wonach die Erstpflanzungsfestsetzung auch die Nachpflanzungspflicht umfasst, wenn die erste Anpflanzung erfolglos bleibt. Dazu bedarf es nicht vorsorglich einer zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. (BVerwG Urt. v. 08.10.2014 – 4 C 30.13)

Somit werden die textlichen Festsetzungen Nr. 13 bis 15 redaktionell geändert, indem die Formulierung "dauerhaft zu erhalten" entfällt.

TF 13 alt ... wie folgend bestimmt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Straßen- verkehrsfläche	Art	zu pflanzende Bäume	Pflanzseite in der Straße
Planstraße A	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 10	nördlich
Zossener Straße	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	insgesamt 3	Ersatz für Fehlstellen

TF 13 neu ... wie folgend bestimmt, anzupflanzen:

Straßen- verkehrsfläche	Art	zu pflanzende Bäume	Pflanzseite in der Straße
Planstraße A	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 5	westlich Planstr. D: südliche Seite;
		insgesamt 4	östlich Planstr. D: nördliche Seite
Planstraße D	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 7	westlich

Konkretisierung der Planung

TF 14 alt In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie je angefangene ...

TF 14 neu In den reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich von 5 Metern ab
- der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A, Abschnitt STR1-
STR 2,
- der beidseitigen Straßenbegrenzungslinien der Planstraße C und
- der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße D
je angefangene ...

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke größer als ein herkömmliches Einfamilienhausgrundstück gebildet werden. Der Bebauungsplan bestimmt eine Mindestbegrünung der (Bau-)grundstücke. Das bisher auf das gesamte Grundstück bezogene Pflanzgebot berücksichtigt nicht die Gesamtgrundstücksgröße, was zu einer sehr spärlichen Mindestgrundstücksbegrünung führen kann. Mit der Festsetzung eines auf eine konkrete Baugebiets-Mindestbegrünungsfläche bezogenen Pflanzgebots soll dieses ausgeschlossen werden.

TF 15 alt Zusätzlich ist in allen Baugebieten je Grundstück ein Baum der Pflanzliste 1 ...

TF 15 neu Zusätzlich ist in allen Baugebieten je angefangene 500 m² Baugebietsfläche ein Baum der Pflanzliste 1 ...

Die TF 18 alt entfällt ersatzlos, da hierfür keine Erfordernis mehr besteht.

~~Im reinen Wohngebiet WR 1 sind Einfriedungen als bauliche Anlage erst von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße D um 1,5 m zurückgesetzt zulässig.~~

redaktionelle Klarstellung

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

TF 18 neu In den Baugebieten sind die geneigten Dächer von Gebäuden nur bis zu einer Höchstdachneigung von 45° zulässig

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1. Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans bewirkt eine Weiterentwicklung des innerörtlichen Siedlungsbereichs der Ortsmitte von Klausdorf für die Wohnnutzung. Darüber hinaus wird die der örtlichen Versorgung dienende Ortsmitte selbst gestärkt

Das zu überbauende östlich der Zossener Straße gelegene Plangebiet wird in drei Siedlungsbereiche geringfügig unterschiedlicher städtebaulicher Dichte gegliedert. Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch ein, ebenso zulässiger Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen konzentriert sich auf das Wohnen und den dafür erforderlichen Folgeeinrichtungen.

Die innerörtliche bauliche Erweiterung berücksichtigt jedoch die naturschutzfachlichen Belange, wie zB die im Bundesnaturschutzgesetz bestimmten 50-Meter-Bauverbotszone in den Uferbereichen von Gewässern als auch die geschützte Baumallee und die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan bewirkt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Erholungsfunktion sowie die Lärmsituation, auf Luftschad- und Abfallstoffe. Er reagiert mit einer Immissionsschutzvorsorge auf vorhandene Lärmemitteln.

Schutzgut Boden

Durch die Planung werden weitere Bodenversiegelungen zulässig, die verfahrensrechtlich 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 des Bebauungsplans vermieden bzw. minimiert, da ein Teil der vorhandenen Gehölze planerisch zum dauerhaften Erhalt bestimmt wird. Der überwiegende Teil der nicht mittels Festsetzung geschützten Gehölze unterliegt mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans den Schutzregelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee.

Hinweise bei Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen:

Bohrungen für Wärmepumpenanlagen innerhalb des B-Plangebietes sind möglich, werden jedoch nur mit einer Tiefenbegrenzung, also bis max. 60 m Tiefe, und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, geringere Tiefen sind möglich.

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig.

Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell die Bohrungsanzahl und der Kostenaufwand. Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit (Salzwasserproblematik) und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser oder zugelassenen gewerblichen Anlagen mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Im Plangebiet muss verhindert werden, dass das nutzbare Grundwasser mit Salzwasser aus tieferen Regionen vermischt wird und dadurch für die nächsten Generationen nicht mehr nutzbar ist.

Damit wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht.

Bei den Baumaßnahmen sind abfallrechtliche Vorschriften sowie die Anforderungen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes einzuhalten. Sollten Anhaltspunkte auf Belastungen des Oberbodens festgestellt werden, sind die Haufwerke entsprechend zu analysieren und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten sich im Verlauf durchgeführter Bodenarbeiten bzw. Abbrucharbeiten Anhaltspunkte ergeben, die auf eine Belastung hindeuten, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verwiesen. Danach sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erfolgte eine Prüfung des Vorliegens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Im Verlauf der artenschutzrechtlichen Untersuchung konnten 5 Fledermausarten festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet und westlich angrenzende Bereiche hauptsächlich als Nahrungsgebiet nutzten oder es überflogen. Nachweise von Quartieren erfolgten nicht. Vor der Fällung von Altbäumen mit Baumhöhlen und der Entfernung von Gebäuden sind diese zeitnah auf das Vorhandensein von Fledermäusen bzw. Hinweise auf eine Quartiernutzung zu prüfen. Im Falle des Nachweises eines Fledermausquartiers kann das neben der Beantragung einer Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG zur Umsetzung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen sowie Einschränkungen im Bauablauf führen.

Innerhalb des B-Plangebietes wurden 19 Brutvogelarten nachgewiesen. Im B-Plangebiet dominieren die Baum- und Buschbrüter, denen die mehrschichtigen Gehölzbestände, vor allem entlang des Seeufers und im Süden der Fläche Ansiedlungs- und Brutmöglichkeiten bieten. Vorhandene Baumhöhlen und die Gebäude mit ihren Öffnungen und Nischen ermöglichen Nischenbrütern eine Ansiedlung. Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, gibt der Anteil der Bodenbrüter. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. In den deckungsreichen Gehölzbeständen wurden vier Bodenbrüter (Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp) mit 8 Revieren nachgewiesen.

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 (RYSILAVY & MÄDLOW 2008).

Entsprechend der festgestellten Reviere der Höhlen- und Nischenbrüter ergibt sich im Falle der Beseitigung vorhandener ganzjährig geschützter Lebensstätten die Notwendigkeit zur Anbringung von Ersatzniststätten.

Die Bebauung des südlichen Bereichs des B-Plans geht mit dem Verlust von Lebensraum mit Fortpflanzungsstätten von zwölf verbreiteten Brutvogelarten der Gehölze einher. Ein Teil der Arten findet ggf. wieder Lebensmöglichkeiten in neu gestalteten Gärten. Die durch die Untere Forstbehörde festgesetzte Aufforstung schafft zumindest an anderer Stelle einen gewissen Ersatz für die Freibrüter unter den Vogelarten.

Zwei der zwölf Arten haben ganzjährig geschützte Lebensstätten (Blaumeise und Gartenbaumläufer; Höhlen- bzw. Spaltenbewohner) während die Nester der übrigen Arten in der Regel nur während der Fortpflanzungszeit geschützt sind (Frei- und Bodenbrüter). Verloren gehende Brutstätten sind daher zu ersetzen.

Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass für die beiden Höhlenbrüter (Blaumeise, Gartenbaumläufer) jeweils zwei Nistkästen, wie im Faunistischer Fachbeitrag dargestellt, im unmittelbaren Umfeld angebracht werden müssen. Dieser Vertrag wird im Zusammenhang und zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung geschlossen. Der Ersatz der ggf. verloren gehenden Brutstätten der übrigen Arten, ist im Zuge der Baumfäll- und Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen. Es ist davon auszugehen, dass erst mit den Baumaßnahmen konkret festgestellt werden kann, inwieweit dann Brutstätten verlorengehen.

Die Entfernung der Gehölze und von Oberboden bzw. Vegetation muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die wenigen vorhandenen Gebäude sollten ebenfalls außerhalb der Brutzeit entfernt werden. Ist das nicht möglich, sind die Gebäude auf ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten zu prüfen. Entsprechend der festgestellten Reviere der Höhlen- und Nischenbrüter ergibt sich im Falle der Beseitigung vorhandener ganzjährig geschützter Lebensstätten die Notwendigkeit zur Anbringung von Ersatzniststätten. Die Schutzmaßnahmen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Es konnte kein Nachweis bzw. Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse erbracht werden, obwohl große Bereiche den Lebensraumsprüchen der Art entsprechen. Es erfolgten keine Amphibiennachweise entlang des Gewässerufers.

Bei den Baumaßnahmen sind abfallrechtliche Vorschriften sowie die Anforderungen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes einzuhalten. Sollten Anhaltspunkte auf Belastungen des Oberbodens festgestellt werden, sind die Haufwerke entsprechend zu analysieren und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten sich im Verlauf durchgeführter Bodenarbeiten bzw. Abbrucharbeiten Anhaltspunkte ergeben, die auf eine Belastung hindeuten, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verwiesen. Danach sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

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. Für das Plangebiet ist aus dem Ursprungskonzept heraus ein voraussichtliches Einwohnerzuwachspotenzial von 126 Personen, davon 54 Kinder ermittelt worden. Das ergibt folgenden Bedarf in der Kinderbetreuung:

Jahrgangsfaktor	EW x Prozent je Jahrgang	1,5%	1,89
Jahrgänge für Altersgruppen 1 - 12 Jahre (KITA-Alter)			12
Kinder, die voraussichtlich im KITA-Alter sind			22,68
	Jahrgänge x Jahrgangsfaktor		
davon Jahrgänge in der Krippe:			3
Kinder im Krippenalter (Jahrgänge x Jahrgangsfaktor)			5,67
Kinder im Krippenalter laut Krippenbedarf	70%		3,97
davon Jahrgänge in der Kindergarten:			3
Kinder im Kiga-Alter (Jahrgänge x Jahrgangsfaktor)			5,67
Kinder im Kiga-Alter laut Kiga-Bedarf	96%		5,44
davon Jahrgänge im Hort:			6
Kinder im Hort-Alter (Jahrgänge x Jahrgangsfaktor)			11,34
Kinder im Hort-Alter laut Hort-Bedarf	65%		7,37

Inwieweit der Vorhabenträger den zunehmenden Bedarf an kleineren, barrierefreien, altersgerechten sowie familienfreundlichen Wohnungen berücksichtigen wird, hängt von seinem wohnungswirtschaftlichen Konzept ab. Es ist davon auszugehen, dass er dabei die Wohnungsmarktlage genauestens analysiert und seine Investitionen darauf abstellt. Das schließt die Errichtung der zuvor genannten Wohnungstypen - auch im Geschosswohnungsbau - nicht aus.

Das voraussichtliches Einwohnerzuwachspotenzial und der sich daraus ergebende Bedarf an Plätzen der Kinderbetreuung werden im Zuge der 2. Entwurfsoffenlage konkretisiert.

7.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist stadt- und verkehrstechnisch über die Zossener Straße erschlossen.

Dem 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. In der Nähe 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.

Die innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses liegende Straßenentwässerungsanlage hat weiterhin Bestand (Wasserrechtliche Erlaubnis Reg.-Nr.: Ab-No-Kf-9 vom 31.08.2016). Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS) und die Gemeinde Am Mellensee sind gemeinsam für die Unterhaltung der Anlage und den weiterführenden Graben verantwortlich. Zurzeit sieht der LS kein Erfordernis die Fläche der Entwässerungsanlage zu erwerben.

Mit der Erschließungsplanung werden die auf die Nutzungsansprüche bezogenen Fahrzeugbegegnungsfälle ihre Berücksichtigung finden. Mit der Erschließungsplanung wird auch für den Anschluss an die Zossener Straße (L 79) die Zustimmung des Straßenbaulastträgers eingeholt werden. Die Ausbildung von Sichtdreiecken im Einmündungsbereich zur Zossener Straße wird Gegenstand der Erschließungsplanung sein.

Für die Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden. Deren Ergebnisse bewirken die Aufnahme immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen im Bebauungsplan. Verkehrseinschränkungen resultieren daraus jedoch nicht.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bzw. in das öffentliche Schmutzwassernetz erfolgen. Die konkrete Abstimmung Anbindepunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung sowie die entstehenden Kosten sind in einer Erschließungsvereinbarung zu regeln. Planungsunterlagen zur inneren Erschließung sind dem Zweckverband KMS Zossen zur Abstimmung vorzulegen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03.2012), auf dem es anfällt.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24.05.2004). Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären. Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

Die E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland hat keine Bedenken gegen die Planungen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von diesen Anlagen erforderlich werden, erbittet die E.DIS einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft sowie die Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft sind zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE Netz GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich

zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Im Zuge von Erschließungsplanungen sollen in den Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH vorgesehen werden.

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 innergebietslichen Straßenverkehrs- und öffentlichen Grünflächen werden nach deren Herstellung vom Vorhabenträger der Gemeinde Am Mellensee übertragen.

7.5.3 Planungsschaden

Der Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" begründet er keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches mit § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

7.6 Bodenordnung

Der Bebauungsplan kann ohne eine Bodenordnung umgesetzt werden. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsanlage der Zossener Straße.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 16-02 "Wohnen am Mellensee"

Die Gemeindevertretung Am Mellensee hat am 10.08.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" im Ortsteil Klausdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Sie hat bestimmt, dass der Bebauungsplan gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen ist.

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB

Soweit sie einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung tragen, ermöglicht die BauGB-Novelle 2017 mit dem § 13b Baugesetzbuch (BauGB) den Gemeinden unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Gemeindevertretung Am Mellensee macht mit ihrem Beschluss am 18.10.2017 davon Gebrauch. Der Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichen mit dem Bebauungsplanvorentwurf vom 15.09.2017

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat in der Sitzung am 18.10.2017 den Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" gebilligt und die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung bestimmt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Bebauungsplanvorentwurf vom 15.09.2017

Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" - bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung), dem Teil B (textliche Festsetzungen und Hinweise ohne Normencharakter) und der Begründung mit den Anlagen (Städtebauliches Konzept, Biotypenkartierung) - in der Zeit vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee im Ortsteil Klausdorf, Zossener Str. 21c ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.

Ergänzend wurden die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten während des o.g. Zeitraumes unter www.gemeinde-am-mellensee.de eingesehen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Bebauungsplanvorentwurf vom 15.09.2017

Mit Schreiben vom 04.11.2017 wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für

die Neugestaltung bzw. Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

Sie wurden aufgefordert, zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" in der Fassung vom 15.09.2017 als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 des BauGB sich zu äußern.

Die 4 Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Mit einer E-Mail vom 13.12.2017 ist ein weiterer Träger öffentlicher Belange zusätzlich von der Planung unterrichtet worden.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 06.12.2017 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Am Mellensee stattfindet.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom April 2018

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat in der Sitzung am 23.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom April 2018

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen in der Ortsmitte" fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2018, seiner Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 11.07.2018 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee, Zossener Straße 21c in 15838 Am Mellensee, Ortsteil Klausdorf statt.

In der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung hat die Gemeinde gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass die auszulegenden Unterlagen (Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung incl. der Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens - Artenschutzbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogene Informationen) zusätzlich in das Internet unter <http://www.gemeinde-am-mellensee.de> eingestellt und zugänglich gemacht worden sind.

Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit dem Bebauungsplanentwurf vom April 2018

Mit Schreiben vom 02.06.2018 wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden mit dem Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und seiner Begründungen beteiligt. Sie hatten ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats, bis zum 07.07.2018 abzugeben.

In den Stellungnahmen sollten sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie hatten auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche

Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, hatten sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 11.07.2018 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee stattfand.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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])

DIN 4109:1989-11 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, Ausgabedatum 1989-11

Anlage Textliche Festsetzungen und Hinweise

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den reinen Wohngebieten (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannte Arten von Nutzungen
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zweckenicht zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweckenur in den Erdgeschossbereichen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO
4. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
5. Das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in die Baugebietsbereiche Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 gegliedert.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweckezulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.2 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
 - Wohngebäude sowie
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaftenzulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 sind Räume für freie Berufe zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 13 BauNVO

6. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind.

Rechtsgrundlage:
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 7.1 Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 3 Gliederung 3.1 sind 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

- 7.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 sind bei der abweichenden Bauweise "a" nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge bis 80,0 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

8. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis 1,5 m und bei Terrassen bis 3,0 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

9. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung - mit Ausnahme von Spielanlagen - sind unzulässig:

a) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, ausgenommen davon die angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- der Planstraße D im reinen Wohngebiet WR 2,
- der Planstraßen C und D im reinen Wohngebiete WR 3 und
- der Planstraße A im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.2

b) im reinen Wohngebiet WR 3 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 östlich der Linie A-B.

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

10. 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

11. In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Immissionsschutz

- 12.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 mindestens ein bewertetes Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ von 40 dB gemäß DIN 4109 (1989) erbringen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 12.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften erforderlichen Fenstern zu der von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt bzw. Außenwände an der Rückseite der Gebäude.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 12.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind die Aufenthaltsräume "Wohn- und Schlafräume", welche nicht über mindestens ein Fenster zur von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtung auszustatten. Alternativ können im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

13. 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:

Straßenverkehrsfläche	Art	zu pflanzen- de Bäume	Pflanzseite in der Straße
Planstraße A	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 5	westlich Planstr. D:
		insgesamt 4	südliche Seite; östlich Planstr. D: nördliche Seite
Planstraße D	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 7	westlich

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

14. In den reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich von 5 Metern ab
- der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A, Abschnitt STR1-STR 2,
- der beidseitigen Straßenbegrenzungslinien der Planstraße C und
- der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße D
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. 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 BauGB
15. Zusätzlich ist in allen Baugebieten je angefangene 500 m² Baugebietsfläche ein Baum der Pflanzliste 1 mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind anrechenbar.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

16. Für Baumpflanzungen innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

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. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*
18. In den Baugebieten sind die geneigten Dächer von Gebäuden nur bis zu einer Höchstdachneigung von 45° zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*
19. 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 NORMENCHAKTER

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. Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

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.