

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

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG
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	13
4	Übergeordnete Planungen	16
4.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	16
4.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung	16
4.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur integrierten Freiraumentwicklung	19
4.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020	20
4.5	Flächennutzungsplan	23
5	Umweltinformationen	24
5.1	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	24
5.1.1	Fachgesetze	24
5.1.2	Fachplanungen	30
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
5.2.1	Schutzgut Mensch	32
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	38
5.2.3	Schutzgut Fläche	43
5.2.4	Schutzgut Boden	46
5.2.5	Schutzgut Wasser	48
5.2.6	Schutzgut Klima / Luft	50
5.2.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	51
5.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	52
5.3	Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens	53

6	Planung	65
6.1	Städtebauliches Konzept	65
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	89
6.5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	89
6.5.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	90
6.5.3	Ergebnisse der Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	90
6.5.4	Zusammenfassung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	94
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	97
7.1.	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur	97
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	97
7.3	Soziale Auswirkungen	101
7.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	101
7.5.	Finanzielle Auswirkungen	104
7.5.1	Verfahrenskosten	104
7.5.2	Grunderwerb	104
7.5.3	Planungsschaden	104
7.6	Bodenordnung	105
8	Verfahren	106
9	Rechtsgrundlagen	108

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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

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

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

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

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

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

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

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

2 Lage der Plangebiete und räumliche Geltungsbereiche, städtebaulicher Bestand

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

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

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

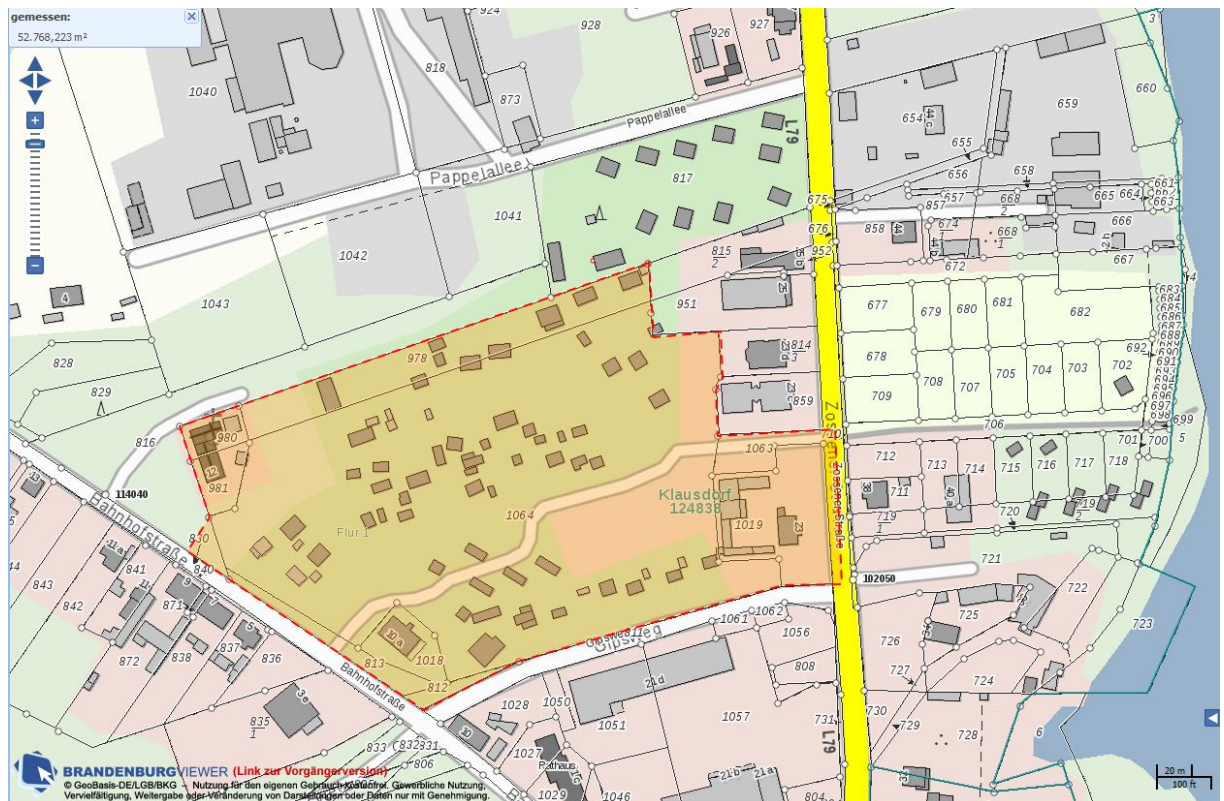


Abb. 01 Auszug aus dem Brandenburg-Viewer des LGB am 01.07.2016 (Karte mit Liegenschaftskataster) für den B-Plan Nr. 16-03 im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs zum Zeitpunkt seines Aufstellungsbeschlusses (rote Umgrenzung)

Eigentumsverhältnisse und Nutzungsstruktur

Mit Ausnahme des Straßengrundstückes Zossener Straße (Flurstück 648, Flur 1) befinden sich alle Flurstücke des Plangebietes in privatem Eigentum. Mit Ausnahme des Grundstückes der evangelischen Kirchengemeinde - Gemeindezentrum Klausdorf Bahnhofstr. 12 - (Flurstücke 980 und 981, Flur 1) sowie ein ca. m² großer Teil des Flurstückes 816, Flur 1, sind die privaten Grundstücke in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers der Entwicklung dieses Siedlungsbereichs m Ortsteil Klausdorf.

Bebauungs- und Landschaftsstruktur

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

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



Abb. 02 Blick auf die innere Freifläche des Plangebietes

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 03 Blick auf die Parzellenbebauungen im nordwestlichen Plangebiet

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 04 Blick auf das Vereinshaus am Gipsweg / Bahnhofstraße

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 05 Blick auf das evangelisches Gemeindezentrum auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße im Nord-westlichen Teil des räuml. Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 16-03

© Steffen Pfrogner 13.07.2016

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



Abb. 06 Blick auf das denkmalgeschützte Wohnhaus eines Ziegelbesitzers auf dem Grundstück Zossener Straße 23

© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 07 Blick in den denkmalgeschützten Vierseithof Zossener Str. 23 © 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.



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



Abb. 10 Blick in den Gipsweg zwischen dem Nahversorgungszentrum (links) und dem Plangebiet (rechts)
© Steffen Pfrogner 13.07.2016



Abb. 11 Blick in die Bahnhofstraße in östlicher Richtung, links das Plangebiet © Steffen Pfrogner 13.07.2016

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 16-03 ist 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 23 vorhanden. Im Gipsweg und in der Bahnhofstraße verlaufen Trinkwasserversorgungsleitungen.

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 und Wochenendhausparzellen des Plangebiets sind von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Zossener Straße, Gipsweg und Bahnhofstraße 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, im Gipsweg und in der Bahnhofstraße. Das Wohngebäude Zossener Straße 23 und das Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde an der Bahnhofstraße sind an das Gasnetz angebunden. Die Gasverteilungsanlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

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 23 an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Telekommunikationsleitungen liegen im unterirdischen Straßenraum der Zossener Straße.

3 Wahl des Aufstellungsverfahrens: Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Die Gemeindevertretung Am Mellensee hat am 10.08.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" im Ortsteil Klausdorf gefasst.

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

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

Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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

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

Aus der Ableitung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden für den Bebauungsplan Nr. 16-03 Wohngebietsflächen, eine Fläche für den Gemeinbedarf, Grün- und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für die überbaubaren Flächen werden Grundflächenzahlen bestimmt.

Um der 1. Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB - Beschränkung der Größe der festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern - zu genügen, darf für den gesamten, ca. 52.536 Quadratmeter großen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 die festgesetzte Grundfläche im Sinne

des § 19 Abs. 2 BauNVO mathematisch keinesfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,38 überschreiten.

Aus der Ermittlung der zulässigen Grundflächen (siehe Kapitel 5.2.3 Schutzgut Fläche) des aufzustellenden Bebauungsplanes ergibt sich eine festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 10.961 Quadratmetern. Diese Gesamtgrundfläche überschreitet keinesfalls die in den Anwendungsvoraussetzungen festgelegte Grundfläche von 20.000 Quadratmetern.

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

Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"

Aufstellung nach § 13b BauGB

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

zulässige Grundfläche im Sinne § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB		
gemäß § 13b BauGB	erfüllt	< 10.000,0 m ²

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

Aufstellung nach § 13a BauGB

festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO	10.961,1	m ²
--	----------	----------------

Bebauungsplan Nr. 16-02 und 16-03

festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO	5.706,1	m ²
	10.961,1	m ²
	16.667,2	m²

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes.

In einer östlichen Entfernung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans von ca. 460 m (bis zur Seemitte) befindet sich das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See" (Natura 2000 Nr. DE 3846-306).

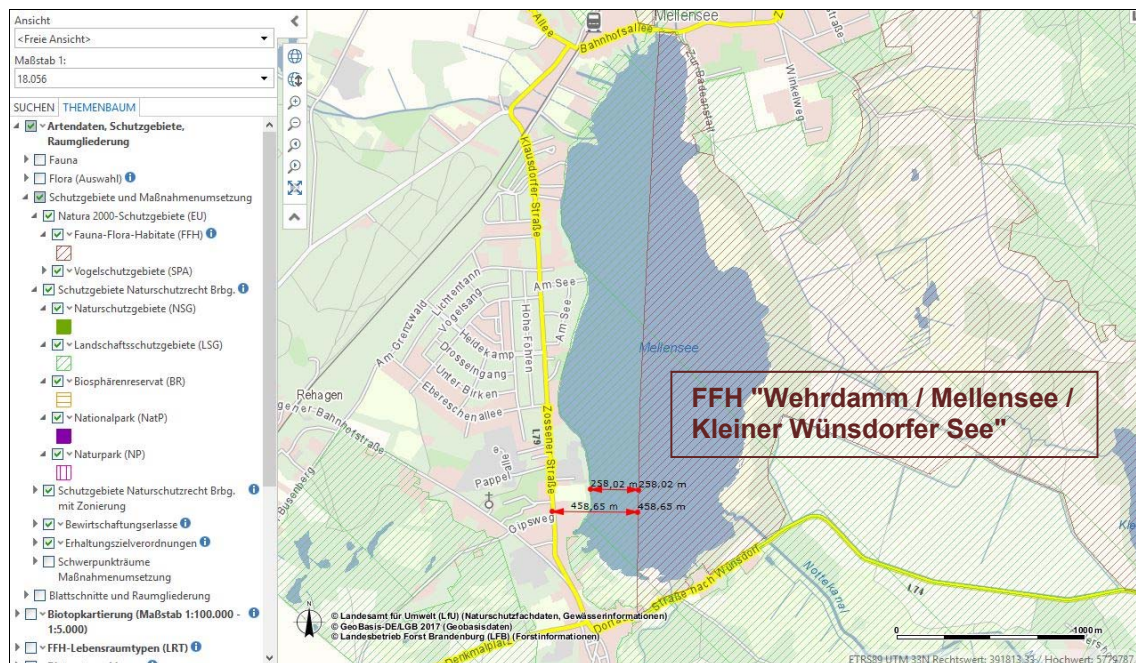


Abb. 12 Auszug aus den LfU - Naturschutzfachdaten, Gewässerinformationen mit Stand vom 15.09.2017 mit Entfernungs-Darstellungen der beiden Bebauungspläne Nr. 16-02 und 16-03 der Gemeinde Am Mellensee, OT Klausdorf zum FFH-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See"

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

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

Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens der Innenentwicklung Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" gemäß § 13a BauGB 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 Obergericht 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 29.06.2018 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. Mit den für die Planung relevanten Grundsätzen der Raumordnung hat sich die Gemeinde auseinandergesetzt.

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

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.

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

Ziele der Raumordnung

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

Grundsätze der Raumordnung

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

5 LEP B-B, Ziel (Z) 4.2

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

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

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

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

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
- (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

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

- (2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.
- (3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. **(Abs. 3 betrifft nur B-Plan 16-02)**

- Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B ⁹: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen
- Grundsatz 4.1 LEP B-B ¹⁰: 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.

⁹ **LEP B-B, Grundsatz (G) 5.1**

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

¹⁰ **LEP B-B, Grundsatz (G) 4.1**

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

4.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur integrierten Freiraumentwicklung

Ziel der Raumordnung 4.2 LEP B-B

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

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

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

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - § 5 LEPro 2007

- zu (1) Der Grundsatz richtet die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche aus. Die Gemeinde Am Mellensee hat keine zentralörtlichen Funktionen und auch keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung.

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

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

- zu (2) Dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird mit dem Bebauungsplan gefolgt. Das Plangebiet dient der Innenentwicklung und deren Stärkung.

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

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

- zu (2) Es erfolgt keine Inanspruchnahme und die Zerschneidung des großräumigen Freiraums. Durch die räumliche Bündelung der innerörtlichen Siedlungsentwicklung im Kernbereich des Ortsteils Klausdorf werden bandartige Zerschneidungswirkungen vermieden.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - 5.1 LEP B-B

Bei der Entwicklung der neuen Siedlungsfläche wird nur ein verschwindend kleiner Freiraum in Anspruch genommen. Dies betrifft eine kleine innerörtliche Brachfläche.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - 4.1 LEP B-B

Die Gemeinde Am Mellensee verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat darüber informiert, dass sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zurzeit im Aufstellungsverfahren befindet. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

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 lächen 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 u. 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 privaten, 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 einen 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 Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

- eine Wohnbaufläche und im Nordosten eine gemischte Baufläche,
- eine Kennzeichnung für eine Gemeinbedarfseinrichtung mit d. Zweckbestimmung Kirche,
- 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. Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Abb. 13 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans Nr. 16-03 (gelbe Umrandung)

5 Umweltinformationen

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

5.1.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Aufstellung 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 der Innenentwicklung im 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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes.

Das nächst gelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See" (Natura 2000 Nr. DE 3846-306) befindet sich in einer östlichen Entfernung zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-03 von ca. 460 m (bis zur Seemitte).

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.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012

Für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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 der Innenentwicklung Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

- eine Wohnbaufläche,
- eine gemischte Baufläche,
- eine Kennzeichnung für eine Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Kirche 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 der Innenentwicklung Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" eine Siedlungs- und Verkehrsfläche mit dem genehmigten Bauvorhaben B-Plan Nr. 2 "Ortsmitte" dar.

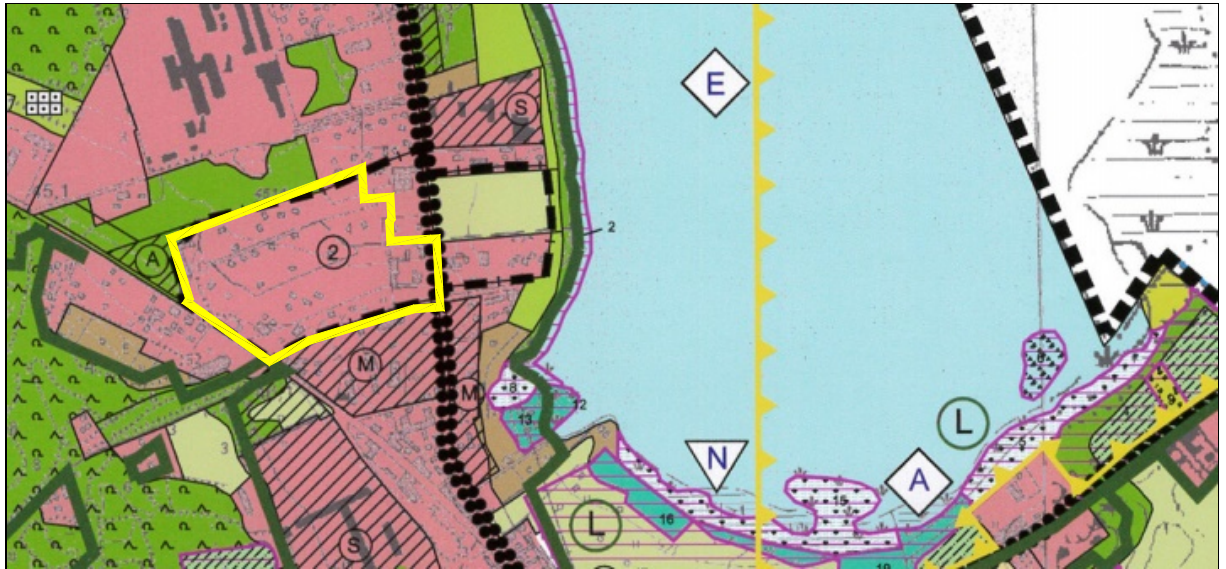


Abb. 14 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Amtes Am Mellensee mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16-03 (gelbe Umrandung)

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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" trägt den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gefolgt. Das Plangebiet dient der Innenentwicklung und deren Stärkung. Es schließt unmittelbar an eine innerörtliche Haupteinfahrtsstraße (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.

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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" wird zu keiner oder nur unerheblichen Veränderung der Schutzgüter führen.

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

Im Folgenden soll die Ausgangssituation und somit der "Ist-Zustand" anhand der Flächennutzung sowie der unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft dargestellt werden.

5.2.1 Schutzgut Mensch

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

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

Die Nutzung der Grundstücke des Plangebiets wird dominiert von ehemaligen Datschen, Wochenendhausgrundstücken und kleineren Freizeit- und Ferienanlagen, die inzwischen zum Teil brach gefallen sind. Auf Teilen der Grundstücke hat sich die Freizeit- und Wochenendnutzung verfestigt und wird noch heute betrieben. Auf einigen wurden die Gebäude in Laufe der Jahre immer stärker ausgebaut, so dass dort bereits heute eine Wohnnutzung erfolgt. Von jeher als Wohngebäude angelegt waren dagegen die zwischenzeitlich denkmalgeschützten Gebäude westlich der Zossener Straße. Eine Ausnahme stellt der Gemeinbedarfsstandort im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dar, der einer kirchlichen Einrichtung dient.

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

Geprägt wird das Plangebiet aber auch durch einen hohen Anteil brach gefallener Flächen. Zwischen den einzelnen, zu Wohn- und Erholungszwecken genutzten Flächen befinden sich immer wieder Grundstücke, die schon viele Jahre brach liegen und auf denen sich inzwischen dichte Bestände von Gehölzaufwuchs gebildet haben. Die ehemaligen Datschen sind zum Teil eingefallen oder überwuchert und kaum mehr erkennbar.

Dagegen befindet sich im Zentrum des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine wiesenartige Brache, die als zusammenhängende Freifläche erlebbar ist, jedoch ebenfalls nicht für Erholungsnutzungen zur Verfügung steht.

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.¹¹ Danach muss im straßennahen Bereich des Plangebiets mit Außenlärmpegel gerechnet werden, die dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechen und baulichen Schallschutz der Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB erfordern.

Entsprechende textliche Festsetzungen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht jedoch entbehrlich, da sich keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik 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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" können vernachlässigt werden.

Die nördlich des räumlichen Geltungsbereichs des westlich benachbarten Bebauungsplans 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

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

nieder, einschließlich der Elektronikfertigung mit der Leiterplattenbestückung, Baugruppenfertigung und Gerätemontage. Die unternehmensbezogenen Abläufe erfolgen innerhalb geschlossener baulicher Anlagen. Der Ziel- und Quellverkehr bewegt sich in Bereichen, die schutzbedürftige Nutzungen der Umgebung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Das südlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" gelegene Nahversorgungszentrum wendet sich vom Plangebiet mit seinen schutzbedürftigen Wohnnutzungen ab. Anlieferungen und Kundenverkehre verlaufen im Inneren der u-förmigen Nahversorgungsanlage und außerhalb der Nachtzeiten (vorrangig zwischen 08:00 und 20:00 Uhr) und beeinträchtigen keinesfalls die vorhandene und geplante Wohnnutzung nördlich des Gipsweges.

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) aufgezeigt:

		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	42 bis 50	50	54 59 64
	WA	40 bis <u>61</u>	55	
Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)	WR	36 bis <u>45</u>	40	44 49 54
	WA	35 bis <u>55</u>	45	

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

Während der Nacht wird im gesamten geplanten WR 1 und im Großteil der geplanten WR 3 und WR 4 der OW für Verkehrslärmimmissionen in WR-Gebieten eingehalten, nur im geplanten WR 2 kommt es zu Überschreitungen um bis zu 5 dB. Im gesamten geplanten WA 1 und im Großteil des geplanten WR 2 wird der Nacht-OW für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten eingehalten, nur im geplanten WA 3 kommt es zu Überschreitungen um bis zu 10 dB.

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 des Gebiets bezogen auf das Schutzgut Mensch aus. Hier ist insbesondere der zum Teil dichte Baumbestand zu nennen, der auch künftig das Gesicht des Siedlungsgebiets prägen sollte.

Die besondere Lage in der Nähe des Mellensees ist derzeit nicht erlebbar und bedarf künftig einer Verbesserung.

Bewertung Schallimmissionen

Gewerbelärm

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass von dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Nahversorgungszentrum erhebliche Umweltauswirkungen auf die benachbarten allgemeinen Wohngebietsflächen ausgehen. Es wendet sich vom Plangebiet mit seinen schutzbedürftigen Wohnnutzungen ab. Anlieferungen und Kundenverkehre verlaufen im Innern der u-förmigen Nahversorgungsanlage und außerhalb der Nachtzeiten und beeinträchtigen keinesfalls die vorhandene und geplante Wohnnutzung nördlich des Gipsweges.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L 79 ein. Am Tag wird in den geplanten WR-Gebieten der OW für Verkehrslärmimmissionen in WR-Gebieten eingehalten. Im geplanten WA 1 und WA 2 wird der Tages-OW für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten eingehalten, im geplanten WA 3 kommt es im Nahbereich der Straße zu Überschreitungen um bis zu 6 dB.

Während der Nacht wird im gesamten geplanten WR 1 und im Großteil der geplanten WR 3 und WR 4 der OW für Verkehrslärmimmissionen in WR-Gebieten eingehalten, im geplanten WR 2 kommt es zu Überschreitungen um bis zu 5 dB. Im gesamten geplanten WA 1 und im Großteil des geplanten WR 2 wird der Nacht-OW für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten eingehalten, im geplanten WA 3 kommt es zu Überschreitungen um bis zu 10 dB.

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 im geplanten WA 3 der Tages-IGW der 16. BImSchV für WA-Gebiete um bis zu 2 dB überschritten. 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 1, WR 3 und WR 4 der Nacht-IGW der 16. BImSchV für WR-Gebiete eingehalten, im geplanten WR 2 kommt es ganz im Osten zu Überschreitungen um bis zu 1 dB. In den geplanten WA 1 und WA 2 wird der Nacht-IGW für WA-Gebiete eingehalten. Im geplanten WA 3 kommt es im Nahbereich der Straße zu einer Überschreitung des Nacht-IGW für WA-Gebiete um bis zu 6 dB. Der Nacht-IGW für MI-Gebiete wird in den geplanten WR-Gebieten deutlich unterschritten. Im geplanten WA 3 wird der Nacht-IGW für MI-Gebiete im Nahbereich der Straße um bis zu 1 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)¹² 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 6 dB beträgt, empfehlen wir jedoch, für das geplante WA 3 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.) gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Nachts ist auf diesen Freiflächen nicht von einem dauernden Aufenthalt auszugehen.

¹² "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."

Im geplanten WA 3 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 schalldämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" kommen nachfolgend dargestellte Biotoptypen gemäß Kartieranleitung "Biotopkartierung Brandenburg" vor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Gartenbrachen **Biototyp Nr.10113**

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

Vorwälder frischer Standorte **Biototyp Nr. 082824**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Intensivgrasland fast ausschließlich mit verschiedenen Grasarten Biototyp Nr. 05151

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

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

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

**Staudenfluren / Säume frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte, ruderalisierte Ausprägung
Biotoptyp Nr. 051422**

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

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

**Grünlandbrachen frischer Standorte, relativ artenarm
Biotoptyp Nr. 051322**

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

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

GESCHÜTZTE PFLANZENARTEN

Geschützte Pflanzenarten wurden innerhalb des Planungsgebietes nicht gefunden.

BAUMBESTAND IM PLANGEBIET

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" wird wesentlich durch den vorhandenen Baumbestand geprägt. Im Lage- und Höhenplan werden für das Plangebiet ca. 480 Bäume erfasst, die gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Am Mellensee 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 Baumschutzverordnung der Gemeinde Am Mellensee aufgelistet werden und als "langsam wachsend oder langlebig oder von besonderem ökologischen Wert" zu bewerten sind, sofern sie zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine Vitalität aufweisen, die mit geringen Pflegemaßnahmen noch eine hohe Lebenserwartung erwarten lassen und das Ortsbild in besonderer Weise prägen.

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

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

3 Bestandsbäume erhaltenswert (Kronendurchmesser im Plan gelb dargestellt)

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

4 Bestandsbäume geschädigt (Kronendurchmesser im Plan orange dargestellt)

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

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

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

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

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

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

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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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	5,3 ha	5,3 ha
1. Siedlungsraum	5,3 ha	0,0 ha
Bruttobauflächen	4,5 ha	+ 0,6 ha
Wohnbauflächen	0,5 ha	+ 3,9 ha
Gemischte Bauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen Freizeit	3,8 ha	- 3,8 ha
Sonderbauflächen Handel	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen Sonstiges	0,0 ha	0,0 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,2 ha	0,0 ha
Sonstige Flächen	0,0 ha	- 0,1 ha
Grünflächen	0,8 ha	- 0,1 ha
2. Freiraum	0,0 ha	0,0 ha
Außenbereich		

Die vorangestellte Übersicht zur Flächenaufteilung zu Beginn des Aufstellungsverfahrens macht deutlich, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 16-03 ca. 3,8 ha innerhalb der Bruttobauflächen die Sonderbauflächen Freizeit, hier: Wochenendhaussiedlung, zugunsten der Wohnbauflächen dauerhaft entzogen werden.

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Am Mellensee gelegen. Sie befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Ortszentrum des Ortsteiles Klausdorf.

Der Großteil der Flächen war bereits in der Vergangenheit durch intensive Nutzungen bestimmt. Wie aus der folgenden Tabelle zu entnehmen ist, liegt der Anteil bereits durch Bebauung oder Verdichtung gestörter Flächen nur bei 14 %.

Flächen Bestand	Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" in m²
Versiegelte / gestörte Flächen	7.215,00
prozentualer Anteil	14%
davon	
Gebäude	984,00
Nebengebäude / Lauben	2.401,00
Befestigte Flächen (auch Fundamente ehem. Gebäude)	480,00
unbefestigte Flächen (Fahrwege, Hofflächen etc.)	2.875,00
Straßenverkehrsfläche Zossener Str.	475,00
Vegetationsflächen	45.623,00
davon	
Vorwald- / Gehölzbestände	13.191,00
sonstige Vegetationsflächen	32.432,00
Summe	52.838,00

Mit den Festsetzungen der 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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt:

Westliches Plangebiet B-Plan 16-03					Berechnung der zulässigen Grundflächen										
Baugebiet Wohnbauflächen des Vorhabenträgers					38.450,2 m²	festgesetzte GRZ		zul. Überschreit		zul. gesamte					
								50%	Versiegelung						
WR 1		Grundstück	1	1.257,3	m²										
WR 1	Baugebietsfläche		1	779,8	m²		0,27	210,55	m²	105,28	m²	315,83	m²		
WR 1		Grundstück	2	616,0	m²		0,27	166,32	m²	83,16	m²	249,48	m²		
WR 1		Grundstück	3	830,7	m²		0,27	224,28	m²	112,14	m²	336,43	m²		
WR 1		Grundstück	4	1.143,1	m²		0,27	308,64	m²	154,32	m²	462,96	m²		
WR 1		Grundstück	5	794,6	m²		0,27	214,53	m²	107,26	m²	321,79	m²		
WR 1		Grundstück	6	1.232,4	m²		0,27	332,75	m²	166,37	m²	499,12	m²		
WR 1				5.396,6	m²		0,27	1.457,07	m²	728,54	m²	2.185,61	m²		
WR 2		Grundstück	7	836,3	m²		0,27	225,80	m²	112,90	m²	338,70	m²		
WR 2		Grundstück	8	570,7	m²		0,27	154,08	m²	77,04	m²	231,12	m²		
WR 2		Grundstück	9	722,5	m²		0,27	195,07	m²	97,54	m²	292,61	m²		
WR 2		Grundstück	22	797,5	m²		0,27	215,33	m²	107,67	m²	323,00	m²		
WR 2		Grundstück	23	581,6	m²		0,27	157,02	m²	0,00	m²	157,02	m²		
WR 2		Grundstück	24	881,5	m²		0,27	238,00	m²	119,00	m²	357,00	m²		
WR 2				4.390,0	m²		0,27	1.185,30	m²	592,65	m²	1.777,96	m²		
WR 3		Grundstück	10	692,0	m²		0,27	186,83	m²	93,41	m²	280,24	m²		
WR 3		Grundstück	11	650,0	m²		0,27	175,50	m²	87,75	m²	263,25	m²		
WR 3		Grundstück	12	754,0	m²		0,27	203,58	m²	101,79	m²	305,37	m²		
WR 3		Grundstück	13	572,0	m²		0,27	154,44	m²	77,22	m²	231,66	m²		
WR 3		Grundstück	14	572,0	m²		0,27	154,44	m²	77,22	m²	231,66	m²		
WR 3		Grundstück	15	567,0	m²		0,27	153,09	m²	76,55	m²	229,64	m²		
WR 3		Grundstück	16	548,6	m²		0,27	148,13	m²	74,07	m²	222,20	m²		
WR 3		Grundstück	17	650,0	m²		0,27	175,50	m²	87,75	m²	263,25	m²		
WR 3		Grundstück	18	754,0	m²		0,27	203,58	m²	101,79	m²	305,37	m²		
WR 3		Grundstück	19	572,0	m²		0,27	154,44	m²	77,22	m²	231,66	m²		
WR 3		Grundstück	20	572,0	m²		0,27	154,44	m²	77,22	m²	231,66	m²		
WR 3		Grundstück	21	572,0	m²		0,27	154,44	m²	77,22	m²	231,66	m²		
WR 3				7.475,6	m²		0,27	2.018,41	m²	1.009,20	m²	3.027,61	m²		
WA 1		Grundstück	25	530,2	m²		0,27	143,16	m²	71,58	m²	214,74	m²		
WA 1		Grundstück	26	515,0	m²		0,27	139,04	m²	69,52	m²	208,56	m²		
WA 1		Grundstück	27	747,0	m²		0,27	201,68	m²	100,84	m²	302,53	m²		
WA 1		Grundstück	28	504,7	m²		0,27	136,27	m²	68,14	m²	204,41	m²		
WA 1		Grundstück	29	500,9	m²		0,27	135,25	m²	67,63	m²	202,88	m²		
WA 1		Grundstück	30	494,0	m²		0,27	133,38	m²	66,69	m²	200,07	m²		
WA 1		Grundstück	31	494,0	m²		0,27	133,39	m²	66,69	m²	200,08	m²		
WA 1		Grundstück	32	1.020,5	m²		0,27	275,54	m²	0,00	m²	275,54	m²		
WA 1		Grundstück	33	1.163,8	m²		0,27	314,22	m²	0,00	m²	314,22	m²		
WA 1		Grundstück	40	1.268,1	m²		0,27	342,38	m²	171,19	m²	513,57	m²		
WA 1		Grundstück	41	679,5	m²		0,27	183,46	m²	0,00	m²	183,46	m²		
WA 1		Grundstück	42	683,0	m²		0,27	184,40	m²	92,20	m²	276,60	m²		
WA 1		Grundstück	43	696,1	m²		0,27	187,95	m²	93,98	m²	281,93	m²		
WA 1		Grundstück	44	702,0	m²		0,27	189,53	m²	94,77	m²	284,30	m²		
WA 1				9.998,8	m²		0,27	2.699,67	m²	1.349,83	m²	4.049,50	m²		
WR 4		Grundstück	34	686,6	m²		0,27	185,39	m²	92,70	m²	278,09	m²		
WR 4		Grundstück	35	660,0	m²		0,27	178,20	m²	89,10	m²	267,30	m²		
WR 4		Grundstück	36	660,0	m²		0,27	178,20	m²	89,10	m²	267,30	m²		
WR 4		Grundstück	37	660,0	m²		0,27	178,20	m²	89,10	m²	267,30	m²		
WR 4		Grundstück	38	660,0	m²		0,27	178,20	m²	89,10	m²	267,30	m²		
WR 4		Grundstück	39	631,9	m²		0,27	170,61	m²	85,30	m²	255,91	m²		
WR 4				3.958,5	m²		0,27	1.068,80	m²	534,40	m²	1.603,20	m²		
WA 2		Grundstück	45	527,9	m²		0,27	142,53	m²	71,26	m²	213,79	m²		
WA 2		Grundstück	46	528,3	m²		0,27	142,64	m²	71,32	m²	213,96	m²		
WA 2		Grundstück	47	845,2	m²		0,27	228,21	m²	114,10	m²	342,31	m²		
WA 2		Grundstück	48	706,4	m²		0,27	190,72	m²	95,36	m²	286,08	m²		
WA 2				2.607,8	m²		0,27	704,09	m²	352,05	m²	1.056,14	m²		
WA 3		Grundstück	49	4.623,0	m²		0,3	1.386,91	m²	693,45	m²	2.080,36	m²		
Gemeinbedarfsfläche Kirche					1.469,4	m²	1.469,4	m²	0,3	440,81	m²	220,40	m²	661,21	m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen							7.829,9	m²		10.961,06	m²	5.480,53	m²	16.441,59	m²
											zul. Überschreit	zul. gesamte			
											50%	Versiegelung			

[illegible]

5.2.4 Schutzgut Boden

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

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

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne am Rande eines Nebentals des Baruther Urstromtales gelegen. Das Urstromtal und seine Nebentäler sind im Zuge des Brandenburger Stadiums der Weichsel-Eiszeit entstanden und dienten als Abflussrinnen der Schmelzwässer. Der Standort des Planungsgebietes wird durch Talsandablagerungen ¹³ bestimmt.

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

Die Topographie des Planungsgebietes ist leicht bewegt und fällt von Südwesten (Höhe ca. 46 m üNN) nach Osten zur Zossener Straße (Höhe ca. 42 m üNN) hin ab. Im Gelände werden teilweise Hangkanten und Abbrüche sichtbar, die vermutlich auf Abgrabungen aus früheren Jahrzehnten (möglicherweise im Zusammenhang mit der Zeit der Ziegeleientwicklung) zurückgehen.

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

13 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

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

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden eventuell vorbelastet sind, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind.

Aufgrund von Vornutzungen waren auf dem Gelände diverse Auffüllungen zu erwarten. Im oberen Bodenbereich wurde Boden z.T. mit Ziegeln gemischt aufgefunden.

Die Auffüllungen wurden analysiert. Der Boden wurde nach stichprobenartigen Untersuchungen als nicht gefährlicher Abfall eingestuft. Der im Rahmen des Bauvorhabens zu entsorgende Aushub wurde im Gutachten der Maul + Partner GmbH Baugrund - Ingenieurbüro: Ergebnisse der orientierenden Deklarationsanalysen nach Bundesbodenschutzverordnung und LAGA Nr. 2016-0182-AKB-01 vom 28.11.2016 als weitestgehend leicht bis unbelastet dargelegt.

Die Untersuchungen der Auffüllungen gemäß BBodSchV im Bereich bis 0,35 m uGOK ergaben keine Überschreitungen der analysierten Parameter (MKW, PAK und LHKW).

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 Grundstückerschließung 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 in der Nähe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans an. Zusammen mit dem Wolziger und dem Wünsdorfer See bildet er eine von Südost nach Nordwest gerichtete Seenkette im Verlauf einer ehemaligen Schmelzwasserrinne.

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 bei ca. 5 m im Geltungsbereich; laut Bodengutachten (siehe oben) wurden folgende Grundwasserstände angegeben:

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

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

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

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 anzeigepflichtig.

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 Landschaftsplan ¹⁴ bei ca. 518 mm pro Jahr.

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

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

Bewertung

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

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

Bezogen auf das Schutzgut Klima / Luft sind für die Umgebung des Plangebietes keine Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Auch bezogen auf das Lokalklima innerhalb des Plangebiets sind durch die Festsetzungen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein wichtiger Aspekt wird jedoch auch künftig der Schutz der Altbaumbestände und die Neupflanzung von Gehölzen sein. Die zeichnerische Festsetzung der besonders wertvollen Bestandsbäume sowie die Anordnung der Baugrenzen in Bereichen, in denen keine bzw. nur wenige Bestandsbäume von der Planung betroffen sind, soll dem Erhalt möglichst vieler entwicklungsfähiger Bestandsbäume dienen. Dieses Ziel kann jedoch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes allein nicht erreicht werden. Hier gilt es die strikte Einhaltung der Baumschutzsatzung zu sichern und zu kontrollieren.

¹⁴ Landschaftsplan Amt Am Mellensee siehe oben

5.2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

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

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

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

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

Bewertung

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

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

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

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

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

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

5.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im räumlichen Geltungsbereich sind dies die Zeugnisse der ehemaligen Ziegeleinutzung, die noch erhalten geblieben sind. Es handelt sich um die denkmalgeschützte Fabrikantenvilla nebst Hof und Gartenanlagen sowie die Relikte eines zur Ziegelherstellung genutzten Rührwerkes auf dem Grundstück Gipsweg, Ecke Bahnhofstraße. Während die Villa und der Hof heute im Ortsbild gut erkennbar sind, befindet sich das ehemalige Rührwerk völlig versteckt unter Gehölzaufwuchs und Bodenablagerungen. So ist dieses historische Zeugnis heute nicht erlebbar. Zukünftig sollte es freigelegt und durch sichernde Maßnahmen vor Zerfall geschützt und bewahrt werden.

Bewertung

Im Bebauungsplan wird dieses prägende Zeugnis der Baukultur als Baudenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes nachrichtlich übernommen und mit der Führung der Baugrenzen berücksichtigt. Im Bereich der Fabrikantenvilla wird durch die Bindung zum Erhalt der Vegetationsbestände darüber hinaus die Außenanlage in ihrer Grundstruktur erhalten.

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 sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) mit einem Hinweis auf 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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" einer artenschutzrechtlichen Beurteilung im Hinblick auf die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) unterzogen (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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" liegt im Ortsteil Klausdorf der Gemeinde Mellensee, westlich des gleichnamigen Mellensees. Es wird begrenzt durch die Zossener Straße im Osten, den Gipsweg im Süden, der Bahnhofstraße im Westen und der nicht durchgängigen Pappelallee im Norden. Es handelt sich um ein waldartiges Siedlungsgebiet mit vorwiegend Wochenendgrundstücken, Einfamilienhäusern mit Gärten sowie einem Hofgrundstück an der Zossener Straße. Die Altbäume, vorwiegend Robien, sind häufig von Efeu berankt. Mitunter sind größere Altbaumbestände innerhalb des Siedlungsgebietes vorhanden. Neben den Grundstücken sind Reste der ehemaligen Nutzungen, wie Ziegelbrennereien, zu finden. Im Zentrum des B-Plangebietes befindet sich eine größere offene Fläche mit ruderalen Kraut- und Grasfluren.

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:

- an natürliche Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln);
- 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 Frequen-

tierung und Nutzungsintensität derselben variiert artspezifisch, saisonal, witterungsabhängig und in Abhängigkeit von der Nachtzeit. Aufgrund dieser komplexen Ansprüche an den Gesamtlebensraum sowie ihrer hochmobilen Lebensweise reagieren Fledermäuse empfindlich auf Eingriffe in ihren Lebensraum und diagnostizieren zudem großräumige Landschaftsveränderungen. Gleichsam stellt der Nachweis von Fledermäusen insbesondere bei der Bewertung von Vorhaben mit komplexen Auswirkungen hohe Anforderungen an die Erfassungsmethode.

Alle heimischen Fledermäuse gehören zu den europarechtlich streng geschützten Arten.

Nachweise Fledermäuse

Im Verlauf der Untersuchung konnten 5 Fledermausarten festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als Nahrungsgebiet nutzten oder es überflogen. Quartierfunde liegen nicht vor.

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 Verböten 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. Höhlen und Spalten im Baumbestand, insbesondere ältere Kiefern und Robinien, des Untersuchungsgebietes bieten ein geringes Quartierpotential für Fledermäuse. Es wird hier noch mal darauf hingewiesen, dass Grundstücke nur sporadisch im Verlauf der Untersuchung betreten werden konnten.

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 Gelände zeichnet sich durch eine hohe Strukturvielfalt, von Gärten mit Altbaumbeständen aus, die ein hohes Nahrungsspektrum an Insekten bieten und die durch die unterschiedlichsten Arten als Jagdgebiet genutzt werden. Das Gesamtgelände hat hinsichtlich, Quartierangebot eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die Fledermausfauna.

Konflikte können bei großräumigen Abbruch- und Fällmaßnahmen auftreten. In Bezug auf den Baumbestand des Geländes geht die größte Gefährdung der Fledermäuse von Beräumung und möglichen "Verkehrssicherungsmaßnahmen" im Baumbestand aus. Der Altbaumbestand weist in Teilen potentielle Quartierstrukturen auf, die durch Fledermäuse des Gebietes genutzt werden können. Für den Baumbestand ist vor Fällmaßnahmen im Gebiet, 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 Baumhöhlen und der Entfernung von Gebäuden sind diese zeitnah auf das Vorhandensein von Fledermäusen bzw. Hinweise auf eine Quartiernutzung zu prüfen. Im Falle eines Nachweises 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 Bauzeitenregelung 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 26 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	
dtsch. Name	wiss. Name				§7 VRL	§44 Abs. 1 ¹⁾		Rote-Liste	
						geschützt	erlischt	BB	D
1. Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	6	0	Ba	§	1	1		
2. Elster	<i>Pica pica</i>	1	+1	Ba	§	2a	3		
3. Kohlmeise	<i>Parus major</i>	>10	0	Hö	§	2a	3		
4. Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	>5	0	Hö	§	2a	3		
5. Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	1	0	Bu	§	1	1		
6. Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	2	0	Hö	§	2a	3		
7. Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	1	-1	Hö/Ni	§	2a	3		
8. Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	1	+2	Ba	§	1	1		
9. Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	6	0	Bo	§	1	1		
10. Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	13	+2	Bu	§	1	1		
11. Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	2	0	Bu	§	1	1		
12. Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	3	0	Ni	§	2a	3		V
13. Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	7	0	Bo	§	1	1		
14. Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	3	0	Bo	§	1	1		
15. Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3	0	Hö	§	1	1	V	V
16. Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1	-1	Ni	§	2a	3		
17. Amsel	<i>Turdus merula</i>	11	0	Bu	§	1	1		
18. Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	3	0	Ba	§	1	1		
19. Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	>3	-1	Hö	§	2a	3		3
20. Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	1	-1	Bu	§	1	1		
21. Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	3	+1	Bo	§	1	1		
22. Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	>3	-2	Hö	§	2a	3	V	V
23. Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	9	0	Ba	§	1	1		
24. Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	4	-1	Bu	§	1	1		
25. Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	4	-1	Ba	§	1	1		
26. Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	3	-2	Bu	§	1	1	V	

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

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

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

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

Rote-Liste
BB - Brandenburg
D - Deutschland
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



Abb. 15 Darstellung der Brutvogelreviere

Nistökologie

In der folgenden Übersicht wird die nistökologische Verteilung der 2017 erfassten 26 Brutvogelarten dargestellt.

Nistökologie	Arten	Reviere
Bodenbrüter	4	19
Baum-/Buschbrüter	13	59
Höhlen-/Nischenbrüter	9	31

Im B-Plangebiet dominieren die Baum- und Buschbrüter. Die Gehölze auf der Fläche und den Grundstücken, insbesondere auch die Gartenbrachen, ermöglichen verschiedenen Baum- und Buschbrütern geeignete Ansiedlungs- bzw. Brutmöglichkeiten.

Die Höhlen- und Nischenbrüter finden in den vorhandenen Baumhöhlen sowie Gebäuden und vor allem auch den Nistkästen auf den Grundstücken Nistmöglichkeiten.

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 19 Revieren nachgewiesen werden.

Schutz, Gefährdung und ganzjährig geschützte Lebensstätten

Im B-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 & MÄDLÖW 2008). Feldsperling, Gartenrotschwanz und Girlitz sind in Brandenburg in die Vorwarnliste eingestuft worden.

Ganzjährig geschützte Lebensstätten

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 & MÄDLÖW 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 neun Arten nachgewiesen, deren Fortpflanzungsstätten (Nistplätze) ganzjährig geschützt sind. Das betrifft die Arten:

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

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

Bewertung und Auswirkungen der Umnutzung

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 26 Brutvogelarten erfasst. 8 Brutvogelarten, das entspricht 30,1 % der Brutvögel, zeigen in Brandenburg einen abnehmenden Brutbestand. Alle anderen Arten zeigen in Brandenburg einen gleichbleibenden oder zunehmenden Brutbestand (RYSŁAVY 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 17 Arten der Freibrüter handelt es sich um 9 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 aufweisenden Gebäuden kann der Verlust der Brutplätze durch die Anbringung geeigneter Ersatzniststätten kompensiert werden.

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.

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

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

Nachweise der Zauneidechse erfolgten in Teilbereichen des B-Plangebietes. Die Anzahl der nachgewiesenen Tiere zeigt nachfolgenden Tabelle und die Darstellung der Fundpunkte.

Datum	Nachweise				Σ
	Männchen	Weibchen*	Subadulte/?	diesjährige	
31. März	-	1	-	-	1
5. Mai	1	1	-	-	2
26. Mai	-	-	-	-	-
5. Juli	-	2	-	-	2
24. Juli	-	-	1	2	3
18. September	-	-	-	-	-

* - inkl. weibchenfarbiger Alttiere (=Männchen vor der 1. bzw. nach der 2. Häutung ab ca. Ende Juli)

Aus Erkenntnissen die man über den Vergleich von Beobachtungen und dem späteren Abfangen der Vorkommen bzw. der Anzahl in Terrarien vorhandener und der zu beobachtenden Zauneidechsen hat kann man annehmen, das höchstens 5-10 % des tatsächlichen Bestandes erfasst werden. Somit wird ein Gesamtbestand von 50 bis 100 Eidechsen für die besiedelbare Gesamtfläche eingeschätzt.

Die Zauneidechse ist in eine Gefährdungsstufe der Roten Liste der Kriechtiere des Landes Brandenburg (Schneeweiß et al. 2004) und der Roten Liste der gefährdeten Tiere und Pflanzen in der Bundesrepublik Deutschland (BRD) (Kühnel et al. 2009) sowie in die Kategorie IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) eingestuft worden, so dass sie zu den streng geschützten Arten gehört.

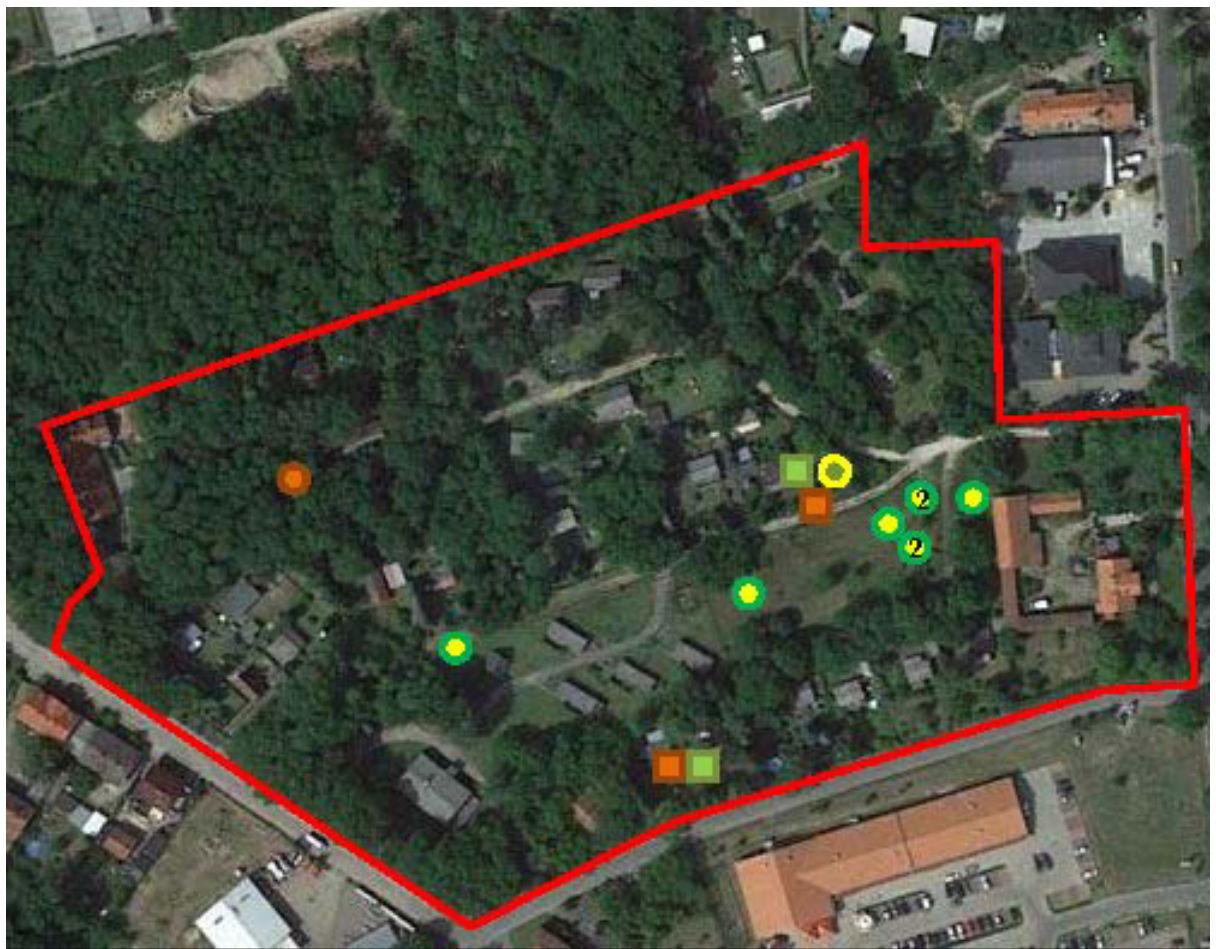
	Rote Liste Brdbg.	Rote Liste Dtl.	FFH-Richtlinie/Schutz
Zauneidechse	3	V	IV §§

Rote-Liste-Kategorie: 3 – Gefährdet, V- Art der Vorwarnliste

FFH-Richtlinie:

IV - Art des Anhang IV, d.h. für die Arten des Anhangs IV treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten einzuführen. Dieses verbietet:

- jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur;
- jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.
- Art ist streng geschützt (§§).



● - Blindschleiche
■ - Erdkröte

● - Ringelnatter
■ - Teichfrosch

● - Zauneidechse
2 - 2 Nachweise

Quelle: GoogleEarth

Abb. 16 Darstellung der Verbreitung und Fundorte der Reptilien und Amphibien

Bewertung

Die Zauneidechse kommt sporadisch im B-Plangebiet vor. Bereiche mit sandigen Boden, ruderalen Wiesen sowie die vorhandenen Hecksäume, vor allem im Südosten des B-Plangebietes bieten optimale Lebensräume für die Art. Die sandigen Böden bieten als Eiablageflächen günstige Fortpflanzungsmöglichkeiten.

Schutzmaßnahmen

In Abhängigkeit der Umnutzung von Bereichen des B-Plangebietes werden Schutzmaßnahmen, wie die Errichtung von Schutz- bzw. Fangzäunen sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen als CEF- oder Kompensationsmaßnahme notwendig, die zu zeitlichen Verzögerungen in der Bauplanung bis zur Realisierung der Schutzmaßnahmen führen können.

Da durch eine Umnutzung Lebensräume dieser europarechtlich streng geschützten Art beseitigt werden, sind Ersatzflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. die Umsetzung auf geeignete, vorher zu entwickelnde Flächen notwendig. Im Bebauungsplangebiet bieten sich die bereits besiedelten Flächen an. Konkrete Abstimmungen sollten nach Vorlage verbindlicher Planungen erfolgen.

Im Rahmen einer Umnutzung der Flächen kann es vorwiegend zum Beschädigen bzw. Zerstören von Entwicklungsformen kommen, wenn der Eingriff während der Zeit erfolgt, wenn sich die Gelege der Zauneidechsen im Boden befinden. Das betrifft den Zeitraum Ende Mai bis Anfang Oktober, mit dem Schwerpunkt Juni bis August.

Vermeidungsmaßnahmen für die Vorkommen im Eingriffsbereich

Um die Verbotstatbestände zu vermeiden werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Kurzmähen (ca. 10 cm Höhe der Vegetation) des Eingriffsbereichs und sorgsame Entfernung aller Ablagerungen auf der Fläche bis zum Bodenniveau, um die Attraktivität der Fläche für die Art zu verringern. Damit soll ein Abwandern der Tiere in Richtung Schutzzäune und den hier vorhandene Fanggefäßen angestrebt werden. Die Mahd sollte außerhalb der Aktivitätszeit der Art, bei Temperaturen unter 15° C, ungünstiger Witterung, bevorzugt in den frühen Morgenstunden erfolgen, um Verletzungen und Tötungen zu vermeiden.

Diese Maßnahme ist nur im Zeitraum vom 15. Oktober bis 28. Februar und nur manuell zulässig (Forderung des LUGV, Schreiben vom 6. Aug. 2015).

Auch das gezielte Entfernen der Vegetation fällt stets unter die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Diese ist grundsätzlich nur mit einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG und ggf. zusätzlich auch nach § 4 Abs. 3 BArtSchV zulässig. Quelle: MUGV 2014: Allgemeine Weisung gemäß § 31 BbgNatSchAG i. V. m. § 121 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BBgKVerf).

Zu empfehlen ist eine Mahd bei Temperaturen unter 16°C, feuchtem Wetter o.ä. für Zauneidechsen ungünstige Witterung, während der Tiere sich nicht an der Oberfläche aufhalten. Somit sollen Verletzungen oder Tötungen, gerade während Zeiten wo die Tiere noch nicht sehr mobil sind, vermieden werden.

- Bis Mitte März Errichtung von Fanggefäßen entlang der Schutzzäune.

Der Schutzzaun sollte mindestens 10 cm in den Boden eingegraben werden und mind. 40 cm über die Bodenoberfläche ragen und glatt sein (keine Gazezäune, da diese von Eidechsen überklettert werden). Da der Zaun durch einen besiedelten Lebensraum führt, ist dieser zwischen Anfang März bis Mitte Oktober und nur manuell mit einem Handspaten zu errichten (Forderung des LUGV, Schreiben vom 06. Aug. 2015).

Die Lage und der Verlauf der Schutzzäune kann erst abgestimmt werden, wenn konkrete Informationen zur Bebauung bzw. dem Bauablauf vorliegen.

- Das Abfangen wird von regelmäßigen Kontrollen begleitet um abzusichern, dass sich keine Zauneidechsen mehr im Eingriffsbereich aufhalten. Ggf. ist das Abfangen durch Handfänge bzw. weitere Fangkreuze im Eingriffsbereich zu ergänzen.

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

Da durch eine Umnutzung Lebensräume dieser europarechtlich streng geschützten Art beseitigt werden, erfolgt die Umsetzung auf eine geeignete, vorher zu entwickelnde, gemeindeeigene Fläche. Diese CEF- und die zuvor beschriebenen Schutzmaßnahmen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

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*.

Vorkommen Amphibien

In den Gartenteichen wurden Vorkommen der national besonders geschützten Arten Erdkröte *Bufo bufo* und Teichfrosch *Pelophylax esculentus* bekannt. Beide Arten sind in Brandenburg nicht gefährdet (SCHNEEWEIß et al. 2004).

Schutzmaßnahmen

Im Falle der Beseitigung von Gartenteichen sind die Amphibien, nach Möglichkeit vor der Laichzeit, abzufangen und in ein geeignetes mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Gewässer umzusetzen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wird davon Gebrauch gemacht. Diese CEF- wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

5.3.7 Vorkommen weiterer geschützter Arten

Innerhalb des B-Plangebiets wurden die besonders geschützte Reptilienart Blindschleiche *Anguis fragilis* nachgewiesen. Das sporadische Auftreten der Ringelnatter *Natrix natrix* an Gartenteichen wurde von Gartennutzern berichtet. Beide Arten sind in Brandenburg nicht gefährdet (Schneeweiß et al. 2004).

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

Aus diesem Grund sollten zu entfernende Hecken, Gehölzablagerungen u. a. als Tages- und Winterversteck geeignete Strukturen vor der Beseitigung bzgl. einer Nutzung durch den Igel überprüft werden. Gehölz- und Laubablagerungen sind sorgfältig abzutragen. Da sich die Tiere von Oktober / November bis März / April, also in dem Zeitraum, wo die Gehölzentfer-

nung nach § 39 (5) Satz 2 BNatSchG möglich ist, im Winterschlaf befinden, sollte die Gehölzentfernung besonders sorgfältig erfolgen. Vorhandene Gehölzablagerungen sollten außerhalb der Zeit in dem sich der Igel im Winterschlaf befindet erfolgen. Gerodete Gehölze sollten sofort entfernt und nicht auf dem Grundstück gelagert werden, damit sie nicht vom Igel besiedelt werden können.

6 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" wird das Ziel verfolgt, diesen innerörtlichen Siedlungsbereich für die Wohnnutzung zu entwickeln und zu sichern. Zur Formulierung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Festsetzungen ist das nachfolgende städtebauliche Konzept entworfen worden.

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

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

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

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

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



Abb. 17 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"

6.2 Wesentlicher Planinhalt

Die im Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Sicherung vorhandener und die Entwicklung neuer Wohnbauflächen bedingt die Festsetzung reiner und allgemeiner Wohngebiete. Ergänzend zur Art der baulichen Nutzung werden deren Maß sowie die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

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

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

Vorhandene und neu anzulegende Straßenverkehrsflächen 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 sowie einzelne, das Plangebiet städtebaulich und landschaftsgestalterisch prägende Gehölzbestände werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und ergänzt. Private und öffentliche Grünflächen sowie Waldflächen sichern zu erhaltende und zu entwickelnde, mit anderen 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 werden das Baudenkmal "Ehemaliges Ziegeleibesitzergehöft mit Wohnhaus, Einfriedung, Vorgarten, Toranlage, Hofgebäuden" auf dem Grundstück Zossener Straße 23 sowie das Baudenkmal "Reste eines Rührwerkes" auf dem hinteren Teil des Grundstücks Zossener Straße 23 am Gipsweg / Bahnhofstraße.

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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

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

In den reinen Wohngebieten sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

In räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" können sich die Grundflächenzahlen nur teilweise an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren. Mit der geplanten, von Einzelhäusern geprägten Bebauungsstruktur wird eine Versiegelung erwartet, die wesentlich unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (für allgemeine Wohngebiete GRZ \leq 04) bleibt. Diese Grundflächenzahlen berücksichtigen die städtebaulich vertretbaren Hauptgebäude mit ihren Terrassen.

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

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet jedoch nicht erforderlich. Mit der Bestimmung des Maßes der zulässig überbaubaren Grundfläche sowie im allgemeinen Wohngebiet mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse¹⁵ als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Für die Wohngebiete werden die Zahlen der Vollgeschosse als Höchstmaß auf zwei beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit orientiert sich einerseits an der Vorprägung der Baugebiete als auch an den in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes bestehenden Bebauungen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen auch Anderes, nicht Gewünschtes zulassen könnte (Gebäudetyp und Baukörperlängen). Da die städtebaulich gewollte Bauweise weder der offenen noch der geschlossenen zuzuordnen ist, wird die abweichende Bauweise mittels textlicher Festsetzung bestimmt. Gemäß § 22 BauNVO sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und seiner Umgebung mit einigen wenigen großvolumigen Gebäuden sind Gebäudelängen bis 20 m noch städtebaulich verträglich.

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird eine Zonierung der Fläche für den Gemeinbedarf in zu bebauende Bereiche vorbereitet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt den bestehen-

¹⁵ 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.

den Gebäudebestand, die Entwicklungserfordernisse innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf als auch vorhandene und zu schützende prägende Bäume. Die teilweise sehr stringente Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baufenstern resultiert aus der naturschutzfachlich geforderten Berücksichtigung des unbedingt zu erhaltenden, jetzt und auch künftig prägenden Baumbestandes und seines Wurzelschutzes.

Da städtebaulich kein Erfordernis erkennbar ist, somit auch nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

Fläche für den Gemeinbedarf

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

Verkehrsflächen

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

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

Die Ausbildung des vierarmigen Knotenpunktes der Planstraßen A Planstraße A (im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16-02) und K an die Landesstraße 79 (Zossener Straße) wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Süd, abgestimmt. Allerdings gilt zu beachten, dass im Zuge der Änderung des Erschließungskonzepts des Plangebietes des benachbarten Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" nur noch zwei Knotenarme ständig dem motorisierten Straßenverkehr dienen werden. Der dritte (Planstraße A im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16-02) und der vierte Knotenarm (Planstraße K im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16-03) werden vor allem den Rad- und Fußgängerverkehr sowie Not- und Rettungsverkehr aufnehmen. In der bisherigen Erschließungsplanung ist eine weitgehend geradlinige Fußgängerquerung der Zossener Straße geplant.

Öffentliche und private Grünflächen

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

1. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldsaum 1
2. öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldsaum 2
3. öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
4. öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
5. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Natursenke

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 nordwestlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" im Vorentwurf zur Festsetzung vorgesehene Straßenverkehrsfläche "Gehweg 2" zugunsten der weiteren Nutzung als Waldfläche aufgegeben wird, da eine im Havariefall angenommene Durchfahrung aus dem Plangebiet zur Bahnhofstraße aus erschließungstechnischer Sicht nicht erforderlich ist.

Die fußläufige und radfahrseitige Durchquerung dieser im Nordwesten des Plangebietes nachrichtlich übernommenen Waldfläche ist nach den Regelungen zum allgemeinen Betretungsrechts des § 15 LWaldG weiterhin möglich:

- Abs. 1 Zum Zwecke der Erholung ist das Betreten des Waldes jedermann gestattet, soweit dem nicht Interessen der Allgemeinheit entgegenstehen.
- Abs. 4 Auf Wegen sind das Radfahren und das Fahren mit Krankenfahrstühlen gestattet.

Bei der im Vorentwurf als "Gehweg 2" bestimmten öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich aktuell teilweise um einen Waldweg also auch um Waldfläche. Die zu erhaltende und im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmende Waldfläche soll auch in Zukunft frei betretbar, weder eingezäunt noch anderweitig gesperrt sein.

Es verbleibt für die gesicherte Erschließung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" jedoch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Zufahrt zum Grundstück.

Mit der Fortschreibung des Bebauungsplanes Nr. 16-03 ist die nachrichtlich zu übernehmende Waldfläche der tatsächlichen Waldkante angepasst worden. Dabei ist auch die topografische Bestandsvermessung zur Hilfe genommen worden. Die Waldkante zur östlichen Wohngebietsfläche verläuft weitgehend an den durch Einfriedungen bestimmten vorhandenen baulichen Wochenendhausgrundstücksnutzungen sowie an der Bahnhofstraße.

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



Abb. 15 Ausschnitt aus dem fortgeschriebenen Bebauungsplanvorentwurf Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" mit Stand vom 11.02.2018

Forstrechtliche Hinweise

Bei der Umsetzung der städtebaulichen Planung ist das bisherige "wilde Parken" im Vorfeld Gemeinbedarfsfläche durch bauliche Maßnahmen (zB Anlage eines Hochbordes) zu unterbinden.

Die an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Einfriedung (Zaun) im Sinne einer Sperrung von Wald (§ 18 LwaldG) ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Grundstückseigentümer aufzuheben.

Mit der E-Mail vom 25.01.2018 teilte die Untere Forstbehörde den Kompensationsumfang infolge der Inanspruchnahme von Waldfläche durch die Bebauungsplanung mit. Der ermittelte Ausgleichsfaktor 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 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" dieser Kompensationsumfang

16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" Umwandlungsfläche: 173 m²
Kompensationsfläche: 346 m²

Variante 1: Erstaufforstung von 346 m²
Variante 2: 346 m² ökol. Waldumbau

Für die Gesamtbetrachtung der Kompensationserfordernisse zur Information:

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

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.

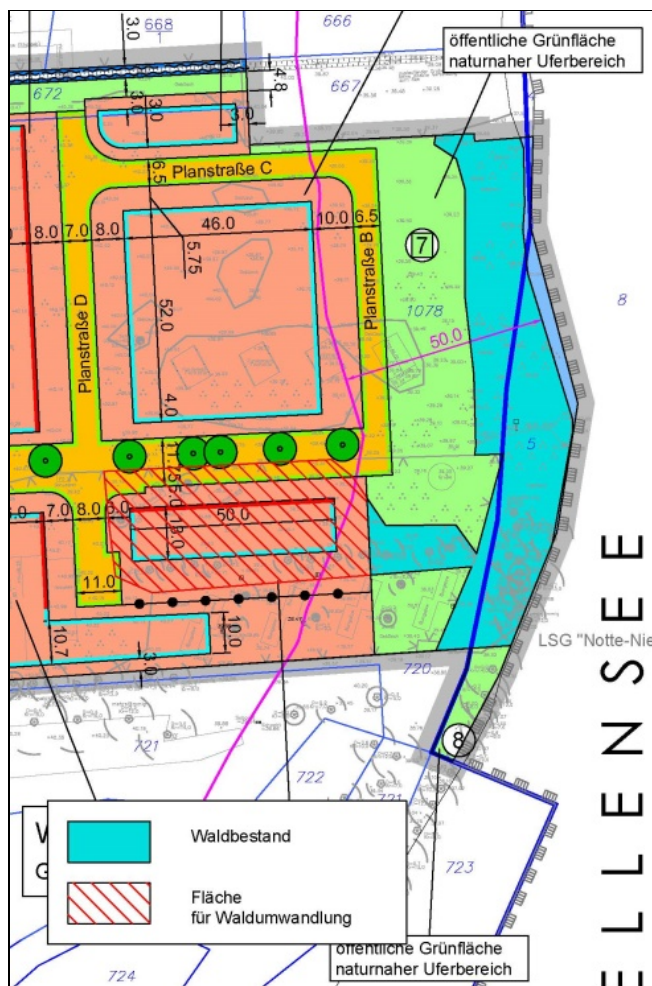


Abb. 16 Ausschnitt aus dem fortgeschriebenen Bebauungsplanvorentwurf Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" mit Stand vom 11.02.2018

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 Vorklage (§§ 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 Baum- und Gehölzbestand geprägt. Es handelt sich hierbei vorrangig um großkronige Laub- und Nadelbäume, die eine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschafts- und Ortsbild haben, die dauerhaft erhalten werden sollen.

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

Der Erhalt besonders wertvoller Einzelbäume innerhalb der Baugebiete wird daher durch planzeichnerische Festsetzung sichergestellt. Der Erhalt wertvoller, zusammenhängender Gehölz- und Baumbestände wird durch die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichergestellt.

Innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der wertvolle und prägende Gehölzbestand erhalten wird. Es gilt die Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 03.09.2014 sowie

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)

Die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming, geführten Baudenkmale werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Einzelnen sind das ein ehemaliges Ziegeleibesitzergehöft mit Wohnhaus, Einfriedung, Vorgarten, Toranlage, Hofgebäuden (Scheune, Stall, Unterstände) und Reste eines Rührwerkes auf dem hinteren Teil des Grundstücks Zossener Straße 23 (ruinöses Baugrundstück am Gipsweg / Bahnhofstraße).

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

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

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

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

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

Andererseits berücksichtigt der Ausschluss das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit. Die Beurteilung von Sportanlagen hat sich danach auszurichten, ob die jeweilige geplante oder baurechtlich zu genehmigende Anlage als eine nicht störende Anlage im Sinne des Gebietscharakters einzustufen ist, oder ob und inwieweit von der Sportanlage Belästigungen im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung ausgehen können. Anlagen für sportliche Zwecke gehen häufig einher mit einem regen motorisierten Individualverkehr. Dieser würde nur über das dafür nicht ausgelegte Nebenstraßennetz in die allgemeinen Wohngebietsflächen hinein- und wieder herausgeführt werden können, mit der Folge erheblicher immissionsschutzrechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Konflikte. Das soll mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke vermieden werden.

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

Über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus sind in allen allgemeinen Wohngebieten (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen. Der Ausschluss der im WR allgemein zulässigen "Anlagen für sportliche Zwecke" begründet sich einerseits aus der städtebauräumlichen Konzeption. Es ist davon auszugehen, dass sportliche Anlagen größere zusammenhängende Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden erfordern. Diesem steht das städtebauliche Konzept einer kleinteiligen Siedlungsstruktur entgegen. Um die Verwirklichung dieser städtebaulichen Intention nicht zu gefährden, werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

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

bietsflächen hinein- und wieder herausgeführt werden können, mit der Folge erheblicher immissionsschutzrechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Konflikte. Das soll mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke vermieden werden.

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

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 möglicherweise reger Quell- und Zielverkehr zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen wird. Im Sinne der Immissionsschutzvorsorge wird die in der Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. *Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind in allen allgemeinen Wohngebieten (WA) dieses Bebauungsplans 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. Die am Gipsweg festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 lassen aufgrund der den vorhandenen Baumbestand respektierenden, sehr kleinteilig bemessenen

Baufenster größere Läden keinesfalls zu. Diese würden der, mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten kleinteiligen Bebauungsstruktur zuwiderlaufen.

2. Der an der Bahnhofstraße hin orientierte Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 1 hält mit seinem großflächigen Baufenster ein Potenzial für größere Läden bereit. Der Nutzung dieses Potenzial steht jedoch die sehr ungünstige Erschließung über die denkmalgeschützte Bahnhofstraße sowie die entlang der Bahnhofstraße ausgedehnte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entgegen. Eine Erschließung größerer Läden würde auf Dauer erheblich die denkmalgeschützte Bahnhofstraße mit ihrer Natursteinpflasterung und dem Sommersteifen beschädigen. Darüber hinaus soll das allgemeine Wohngebiet auch in diesem Bereich eher von einer kleinteiligen Bebauungsstruktur geprägt sein, so wie in den benachbarten Baugebieten planerisch vorgegeben.
3. Das im allgemeinen Wohngebiet WA 3 festgesetzte Baufenster für den denkmalgeschützten Vierseithof bietet zwar ein entsprechendes Flächenpotenzial, jedoch steht dem der Denkmalschutz für diese ehemalige Fabrikantenvilla mit der weiterhin aufrechterhaltenden Wohnfunktion eindeutig entgegen. Die beiden ergänzenden Baufenster haben aufgrund ihrer geringen Ausdehnungen keine Relevanz für größere Läden.
4. In allen drei allgemeinen Wohngebieten wären die erforderlichen Stellplätze aufgrund ihres großen Flächenbedarfs städtebaulich nicht verträglich einzuordnen.

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 Discounter, welche bezüglich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegen und deshalb im Rahmen der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, durchaus zulässig sind. Bei Discounter 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

5. *In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 20,0 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig.*

Mit dieser Festsetzung wird die weitestgehend von einzeln stehenden Wohn- und Nebengebäuden geprägte Bebauung der Umgebung des Plangebietes aufgegriffen und gefestigt. Die voluminösen Wirkungen, wie sie von großen Geschosswohnungsanlagen ausgehen, egal welcher gestalterischer Ausprägung, sind städtebaulich in der Ortslage Klausdorf und auch hier bei den Bebauungen im Umfeld der beiden Plangebiete weder vorherrschend noch verträglich. Eine Längenbeschränkung erscheint erforderlich und wird mit jedoch großzügig auf 20 m bestimmt.

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

Hinsichtlich des denkmalgeschützten ehemaligen Ziegeleibesitzergehöft mit Wohnhaus, Einfriedung, Vorgarten, Toranlage, Hofgebäuden (Scheune, Stall, Unterstände) auf dem Grundstück Zossener Straße 23 hat dessen Erhaltung städtebaulichen Vorrang. Damit bleiben im Sinne des Bestandsschutzes die über 20 m hinaus vorgefundenen Gebäudelängen (zB aneinandergereihte Remisen oder der gesamter Vierseithof weiterhin zulässig.

Die Festsetzung der zuvor beschriebenen abweichenden Bauweise mit der Längenbeschränkung ist auch deshalb notwendig, da ohne die Regelung zur Bauweise neben der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auch die von Hausgruppen möglich wäre, wobei

Hausgruppen mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser sind, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Hausgruppen sind jedoch untypisch für die Umgebung beider Plangebiete und sollen auch künftig städtebaulich nicht prägend sein. Deshalb werden sie als unzulässig festgelegt.

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

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

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

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

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

Verkehrsflächen

8. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

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

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

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

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.

In Abhängigkeit vom verwendeten Befestigungsmaterial, Aufbau und der zugelassenen Nutzungsart kann es jedoch zu Problemen bei der Belastbarkeit und Haltbarkeit der Wege kommen. Die mit der Festsetzung Nr. 9 bestimmte Regelung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten gilt jedoch nur für die Baugebiete, nicht jedoch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Somit sind Flächen betroffen, für die aufgrund ihrer zulässigen Baugebietsnutzungen (reine und allgemeine Wohngebiete) keine besonderen Anforderungen zu erwarten, wie zB. beim Straßenbau mit Schwerlastanteil erforderlich sind.

Immissionsschutz

- 10.1 *Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster im Gebiet WA 3 mindestens ein bewertetes Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ von 40 dB gemäß DIN 4109 (1989) erbringen.*
- 10.2 *Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße im allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen 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.*

- 10.3 *Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Ruheräume wie 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

11. *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 K	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	Insgesamt 7	nördlich u. südlich
Planstraße E	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	Insgesamt 12	nördlich
Planstraße F	Crataegus crus-galli (Hahnensporn-Weißdorn)	Insgesamt 11	östlich
Zossener Straße	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	insgesamt 1	Ersatz für Fehl- stelle

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.

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

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

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.

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

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

14. *Für Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche "Naturesenke" sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden, für alle anderen Grünflächen Arten der Pflanzliste 1.*

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

15. *Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Vorhandene Bäume der Pflanzliste 1 sind dauerhaft zu erhalten.*

Insbesondere in Flächen, die heute durch dichte Vorwaldbestände sowie durch die Gartenanlage des denkmalgeschützten ehemaligen Ziegeleigehöfts auf dem Grundstück Zossener Straeße 23 bestimmt werden und innerhalb der Baugebiete gelegen sind, soll der Erhalt dieser zusammenhängenden Gehölzbestände gesichert werden. Die Festsetzung richtet sich demnach direkt an die künftigen Grundstücksbesitzer. Die Festsetzung dient somit insbesondere des Schutzgütern Biotop- und Artenschutz und der Aufwertung des Ortsbildes.

PFLANZLISTE 1

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wild-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)

16. *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.

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

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

18. *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. 16-03 "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. 16-03 "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.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben und keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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 **Bbg. 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.

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 Wohnneubaufflächen auf Grund der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur durchaus in Betracht zu ziehen ist. Sie sieht im konkreten Fall auch Anlass dafür, bei einer zukünftigen Fortschreibung / Neuaufstellung 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. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurden betrachtet. Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan bei Einhaltung der genannten Hinweise seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Den Ausführungen in der Begründung zu den Auswirkungen der Planung wird gefolgt.

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 besteht für das **Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)** keine Betroffenheit.

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 Archäologisches 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 Wünsdorf (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 einer Darstellung in der Planzeichnung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird fortgeschrieben.

Das **Sachgebiet (SG) Infrastrukturmanagement des Hauptamts 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 Landkreises Teltow-Fläming** sowie des Jugendamtes lagen bei der Erarbeitung der Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming nicht vor. Es wurde auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben.

Das **Gesundheitsamt des Landkreises Teltow-Fläming** stimmt unter Beachtung der planungsrechtlichen Absicherung der in der schalltechnischen Untersuchung herausgearbeiteten passiven Lärmschutzmaßnahmen dem Bebauungsplan zu.

Das **Ordnungsamt des Landkreises Teltow-Fläming** hat zum Planungsvorhaben keine Bedenken. Die Stellungnahme der **Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming** lagen bei der Erarbeitung der Stellungnahme des Land-

kreises 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 die

- Umsiedlung von Zauneidechsen und die damit verbundene Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG,
- die Entnahme von Amphibien aus Gewässern,
- artenschutzrechtliche Hinweise für den Zeitpunkt von baulichen Maßnahmen und Gehölzbeseitigungen.

Die Hinweise der UNB werden in der Fortschreibung der Begründung berücksichtigt. Darüber hinaus sind nach intensiver Abstimmung mit der UNB zur Sicherstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" bedarf es keiner Planänderung. Jedoch werden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen, die Begründung wird fortgeschrieben:

1. 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

me, Nebenräume, wie Speisekammern und andere Vorrats- und Abstellräume, Trockenräume, Wasch- und Futterküchen; ferner Garagen, Heizräume, Maschinenräume sowie Lagerräume."

Die textliche Festsetzung Nr. 10.3 wird redaktionell dahingehend geändert, dass anstelle des Begriffs "Ruheräume" der Begriff "Aufenthaltsräume" in Verbindung mit der Einschränkung auf Wohn- und Schlafräume verwendet wird:

10.3 neu: 'Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Aufenthaltsräume "Wohn- und Schlafräume", welche ...'

2. In der Fortschreibung des Vorentwurfs ist in der textlichen Festsetzung Nr. 14 die Bestimmung "dauerhaft zu erhalten", entfallen, da es sich dort um Pflanzbindungen handelt, die ausschließlich Grünflächen betreffen. Dagegen wollte die Gemeinde bei den Pflanzgeboten in den Baugebieten und innerhalb der Straßenverkehrsflächen bereits mit der textlichen Festsetzung auf die Erforderlichkeit des dauerhaften Erhalts der Pflanzungen hinweisen.

Die Gemeinde berücksichtigt jedoch 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)

Nach dem Bundesverwaltungsgericht (BVerwG Urt. v. 8.10.2014 – 4 C 30.13) sei bezüglich der Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Erhaltungsfestsetzung 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.¹⁶

Somit werden die textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12, 13 und 15 redaktionell geändert, indem die Formulierung "dauerhaft zu erhalten" bzw. "und bei Abgang nachzupflanzen" entfällt.

3. In § 2 "Planzeichen", Abs. 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) wird bestimmt, dass als Planzeichen in den Bauleitplänen die in der Anlage zu dieser Verordnung enthaltenen Planzeichen verwendet werden sollen. Nach Abs. 2 können die in der Anlage enthaltenen Planzeichen ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist. Soweit Darstellungen des Planinhalts erforderlich sind, für die in der Anlage keine oder keine ausreichenden Planzeichen enthalten sind, können Planzeichen verwendet werden, die sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen entwickelt worden sind.

Die Autoren Bielenberg/Stock führen dazu in Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 2 PlanZV, RdNr. 31, Lieferung Nr.102 vom November 2011 Folgendes aus:

"... Hiernach kommen als geeignete Darstellungsmittel für den Inhalt von Bauleitplänen wie vor dem BauGB Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text in Betracht (vgl. in diesem Komm. auch Söfker § 9 BauGB Rn. 13). Die Gemeinden können im Rahmen der Eig-

¹⁶ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 9 BauGB RdNr. 222, Lieferung Nr. 121 vom Mai 2016).

nung der Darstellungsmittel für die Wiedergabe des Planinhalts zwischen den genannten Darstellungsmitteln wählen. § 2 Abs. 1 Satz 1 PlanZV bringt eindeutig zum Ausdruck, dass die Anlage zur PlanZV nur anzuwenden ist, wenn die Gemeinde für die Darstellung des Planinhalts Planzeichen verwendet. Hiernach sind zB auch Bebauungspläne zulässig, die ausschließlich aus Schrift und Text bestehen (siehe dazu § 1 Rn. 8). Die freie Wahl kann indessen nicht so weit gehen, dass der Planinhalt nicht mehr eindeutig bestimmt oder bestimmbar ist. Diese allgemeine Grenze ergibt sich aus Funktion und Wirkung der Pläne; sie kommt an verschiedenen Stellen der PlanZV zum Ausdruck (vgl. zu den Anforderungen an Planunterlagen, denen gleiche oder ähnliche Erwägungen zugrunde liegen, § 1, vgl. auch Vorb. zur PlanZV Rn. 5)."

Nach § 2 Abs. 5 PlanZV ist eine Verletzung von Vorschriften der Absätze 1 bis 4 unbeachtlich, wenn die Darstellung, Festsetzung, Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme oder der Vermerk hinreichend deutlich erkennbar ist.

Im Bebauungsplanentwurf ist bei der Festsetzung von Grünflächen und der einen Gemeinbedarfsfläche auf die Verwendung von Planzeichen verzichtet worden. An Stelle der Planzeichen sind textliche Darstellungen getreten. Da nur eine Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird, ist es nach Ansicht der Gemeinde ausreichend, die Zweckbestimmung dieser Gemeinbedarfsfläche in der Planzeichenerklärung durch textliche Erläuterung darzustellen / festzusetzen.

Um der Eindeutigkeit der Festsetzung der Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche zu genügen, wird die Planzeichnung und die Planzeichenerklärung mit dem Planzeichen nach Nr. 4.1 der PlanZV, hier das Planzeichen "Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" redaktionell ergänzt.

4. In den textlichen Festsetzung Nr. 1, 2 und 3 werden beginnende Formulierung

"Im reinen / allgemeinen Wohngebiet ..."

redaktionell ersetzt durch die Mehrzahlform

"In den reinen / allgemeinen Wohngebieten ..."

5. Die textliche Festsetzung Nr. 4.

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

ist zur Eindeutigen Bestimmtheit redaktionell ergänzt worden:

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 sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind.

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 westlich der Zossener Straße gelegene Plangebiet wird in drei Siedlungsbereiche mit annähernd gleicher städtebaulicher Dichte gegliedert: Im Westen an der Bahnhofstraße die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und das größere Baufeld bis zum Gipsweg, in der Mitte des Plangebietes die sehr differenziert gegliederten Baustrukturen und im Osten das Ensemble des denkmalgeschützten ehemaligen Ziegeleibesitzergehöfts. Das städtebauliche Konzept geht vorrangig von einer Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung aus. Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen konzentriert sich auf das Wohnen und den dafür erforderlichen Folgeeinrichtungen.

Die innerörtlichen baulichen Ergänzungen berücksichtigen die geschützte Baumallee der Zossener Straße.

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 Immissionschutzvorsorge auf vorhandene Lärmemittenten.

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

den 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 Untersuchungsgebietes wurden 26 Brutvogelarten erfasst, davon nisten europäisch geschützte Vogelarten. Neben 17 Arten der Freibrüter handelt es sich um 9 Brutvogelarten, deren Niststätten ganzjährig geschützt sind. Im Falle der Beseitigung von ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten aufweisenden Gebäuden kann der Verlust der Brutplätze durch die Anbringung geeigneter Ersatzniststätten kompensiert werden.

Die Entfernung der Gehölze und von Oberboden bzw. Vegetation muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die 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.

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

Zauneidechse

Die Zauneidechse kommt sporadisch im Plangebiet vor. Bereiche mit sandigen Boden, ruderalen Wiesen sowie die vorhandenen Heckensäume, vor allem im Südosten des Plangebietes bieten optimale Lebensräume für die Art. Die sandigen Böden bieten als Eiablageflächen günstige Fortpflanzungsmöglichkeiten. Da durch eine Umnutzung Lebensräume dieser europarechtlich streng geschützten Art beseitigt werden, erfolgt die Umsetzung auf eine geeignete, vorher zu entwickelnde, gemeindeeigene

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung als Maßnahmen der Innenentwicklung. Er trägt einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung und das an seiner zentralsten Stelle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sitz der Gemeindeverwaltung und des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum des Ortsteils Klausdorf. Dieser Standort für die Wahrnehmung der Aufgaben der Daseinsvorsorge hat eine der Innenentwicklung dienende und diese befördernde Konzentrationswirkung. Die Gemeinde Am Mellensee entwickelt diesen Standort als zentralen Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort.

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 privaten, am Rand 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 zahlreiche ortsentwicklungsseitige Vorteile.

So wird die Ortsmitte mit seinen Funktionen der Daseinsvorsorge gestärkt. Durch die unmittelbare Nähe zum Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum von Klausdorf kann der durch die geplante Wohnbebauung zusätzliche innerörtlichen motorisierter Individualverkehrs vermieden, zumindest verringert werden. Das städtebauliche Erfordernis der gesicherten Erschließung, der öffentlichen Durchwegung und Vernetzung des Plangebietes bewirkt eine vollständige Neuerrichtung der verkehrs- und stadttechnischen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese nicht unerheblichen Aufwendungen erfordern die wirtschaftliche Beurteilung der Planung. Würden größere zusammenhängende Teile des Plangebietes einer baulichen Nutzung (Wohngrundstücke) entzogen werden, kann die wirtschaftliche Tragfähigkeit der gesamten städtebaulichen Anlage in Frage gestellt werden. Eine genaue Kostenermittlung seitens des Vorhabenträgers liegt noch nicht vor.

Zusammenfassend wird festgehalten: Die städtebauliche Grundintention für den Bebauungsplan folgt konsequent dem gesellschaftlich anerkannten Gebots der Innentwicklung vor der Außenentwicklung. Es lenkt den auf der Gemeinde liegenden Ansiedlungsdruck, insbesondere im Wohnbereich, von den vielerorts und häufig entwickelten örtlichen Randlagen in die Innenbereich, und hier ganz mittig in der Ortslage. Eine zukunftsweisendere städtebauliche Entwicklung ist derzeit nicht vorstellbar. Das begründet auch den Vorrang einer stärkeren Flächeninanspruchnahme im Ortsinnern vor den anderen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden Belangen.

Mit der E-Mail vom 09.08.2018 folgt die Untere Naturschutzbehörde (UNB) dieser Argumentation hinsichtlich der Abwägung und damit der fehlenden zumutbaren Alternative zum Schutz der Zauneidechse, sodass das Problem ausgeräumt ist.

Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands wie geboten zu verhindern, können spezielle kompensatorische Maßnahmen eingesetzt werden, wie zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art eine Ausnahme zugelassen werden kann. Wie die UNB bestätigt hat, bedarf die Umsiedlung von Zauneidechsen einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG. Somit wird eine Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) erforderlich, die dazu dient, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren.

Im vorliegenden Fall ist zwischen dem Vorhabenträger und einem Dienstleister, hier der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. aus Blankenfelde-Mahlow, ein Vertrag geschlossen worden, der Maßnahmen zur Herstellung und Bewirtschaftung von Zauneidechsen-Ersatzhabitaten auf mit der UNB abgestimmten Flächen in der Gemarkung Rehagen, Flur 1 über einen Zeitraum von 25 Jahren regelt.

Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahme ist dieser Vertrag auch Gegenstand des zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Am Mellensee abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

Erdkröte und Teichfrosch

In den Gartenteichen wurden Vorkommen der national besonders geschützten Arten Erdkröte *Bufo bufo* und Teichfrosch *Pelophylax esculentus* bekannt. Beide Arten sind in Brandenburg nicht gefährdet (SCHNEEWEISS et al. 2004). Dem Faunistischen Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" zu Folge, sind zwei Gartenteiche davon betroffen. Die Prüfung, ob solche Gewässer erhalten werden können hat folgendes Ergebnis:

1. Der mittig im Plangebiet befindliche Gartenteich liegt vollständig in der anzulegenden Planstraße F. Eine Verlegung dieser Straßenverkehrsfläche ist nicht möglich. Dies hätte städtebauliche, verkehrliche und landschaftsräumliche nachteiligere Auswirkungen als durch das vorliegende, dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept. Es wäre eine Verlegung der Planstraße F in östliche Richtung erforderlich, was erhebliche Eingriffe in zu erhaltende Baumbestände bewirken würde. Die Parzellierungsstruktur würde so verändert, dass eine einhüftige und somit unwirtschaftlichere Erschließung entstehen würde. Die mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept verfolgte Bauungs- und Erschließungsstruktur nimmt am deutlichsten Rücksicht auf die landschaftliche Situation, insbesondere im nördlichen Bereich der Planstraße F, wo sich auch ein Gartenteich befindet.
2. Der auf einer ungefähr westlich, am Gipsweg befindlichen Wochenendhausparzelle vorhandene Gartenteich liegt außerhalb eines geplanten Baufensters, welches aufgrund der zu schützenden Baumbestände sehr eng bemessen ist. Der Erhalt des zwischen dem Baufenster und dem Gipsweg angelegten Gartenteiches ist somit aus planungsrechtlicher Sicht möglich.

Somit sind im Falle der Beseitigung eines oder mehrerer Gartenteiche die Amphibien, nach Möglichkeit vor der Laichzeit, abzufangen und in die im Nordosten des räumlichen Geltungs-

bereichs des Bebauungsplans festgesetzte private, der Gemeinde zu übertragende Grünfläche mit Zweckbestimmung "Natursenke" umzusetzen.

In dieser Senke steht in normalen Jahren, zumindest im Frühjahr Wasser. Zur Aufwertung dieser Senke als Amphibienlaichgewässer sind eingebrachte Gartenabfälle, geringen Mengen Müll zu entfernen. Eine geringfügige Auflichtung von Südwesten, wenn die Wochenendhäuser dort abgerissen worden sind, soll vorgenommen werden.

Wenn dort im Frühjahr regelmäßig Wasser steht, hätten die Erdkröten und Teichfrösche dort ein Laichgewässer zur Verfügung und wenn dann einer der Gartenteiche noch erhalten bleibt, sollten die Amphibien im Plangebiet damit zurechtkommen.

Diese Kompensationsmaßnahme ist am 13.08.2018 mit der UNB des Landkreises Teltow-Fläming abgestimmt worden.

Zur Sicherstellung dieser Kompensationsmaßnahme ist dieses in den zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Am Mellensee abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden.

Innerhalb des B-Plangebiets wurden die besonders geschützte Reptilienart Blindschleiche *Anguis fragilis* nachgewiesen. Das sporadische Auftreten der Ringelnatter *Natrix natrix* an Gartenteichen wurde von Gartennutzern berichtet. Beide Arten sind in Brandenburg nicht gefährdet (Schneeweiß et al. 2004).

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 ein voraussichtliches Einwohnerzuwachspotenzial von 126 Personen, davon 54 Kinder ermittelt worden. Das ergibt folgenden Bedarf in der Kinderbetreuung:

Jahgangsfaktor	EW x Prozent je Jahrgang	1,5%	3,15
Jahrgänge für Altersgruppen 1 - 12 Jahre (KITA-Alter)			12
Kinder, die voraussichtlich im KITA-Alter sind			37,80
	Jahrgänge x Jahgangsfaktor		
davon Jahrgänge in der Krippe:			3
Kinder im Krippenalter (Jahrgänge x Jahgangsfaktor)			9,45
Kinder im Krippenalter laut Krippenbedarf	70%		6,62
davon Jahrgänge in der Kindergarten:			3
Kinder im Kiga-Alter (Jahrgänge x Jahgangsfaktor)			9,45
Kinder im Kiga-Alter laut Kiga-Bedarf	96%		9,07
davon Jahrgänge im Hort:			6
Kinder im Hort-Alter (Jahrgänge x Jahgangsfaktor)			18,9
Kinder im Hort-Alter laut Hort-Bedarf	65%		12,29

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.

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 freizuhaltenen Zu- und Durchfahrten sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

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 Straßenbaulasträgers

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 auf dem privaten Grundstück 816 der Flur 1, Gemarkung Klausdorf, ein ca. 11 m² großer Grunderwerb für die Ausbildung einer Straßenverkehrsfläche erforderlich.

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

7.5.3 Planungsschaden

Da der Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" auf dem privaten, nicht in der Verfügungsgewalt des privaten Vorhabenträgers stehenden Flurstück 816, der Flur 1, Gemarkung Klausdorf, mit ca. 11 m² eine Straßenverkehrsfläche festsetzen wird, begründet er Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

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

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

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

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

Der Bebauungsplan begründet keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 41 BauGB (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Lei-

tungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen) und § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).

7.6 Bodenordnung

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

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Die Gemeindevertretung Am Mellensee hat am 10.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" im Ortsteil Klausdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Sie hat bestimmt, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und somit im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen ist.

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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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. 16-03 "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 im Ortsteil Klausdorf, Zossener Str. 21c ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.

Ein von der Planung betroffener Grundstückseigentümer ist über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB per E-Mail unterrichtet worden. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsdokumente sind ihm diese per Download-Link bereitgestellt 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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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. 16-03 "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.

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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom April 2018

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanes Nr. 16-03 "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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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) ist die Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung
 - den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für sportliche Zweckenicht 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) ist die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung
 - 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) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
4. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind in allen allgemeinen Wohngebieten (WA) dieses Bebauungsplans nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 20,0 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
6. Bei Baulinien und bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO
7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

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

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

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

Immissionsschutz

- 10.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster im Gebiet WA 3 mindestens ein bewertetes Schall-dämmmaße $R'_{w,res}$ von 40 dB gemäß DIN 4109 (1989) erbringen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*
- 10.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße im allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen 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*
- 10.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Ruheräume wie 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

11. 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 K	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	Insgesamt 7	nördlich u. südlich
Planstraße E	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	Insgesamt 12	nördlich
Planstraße F	Crataegus crus-galli (Hahnensporn-Weißdorn)	Insgesamt 11	östlich
Zossener Straße	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	insgesamt 1	Ersatz für Fehl-stelle

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

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

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

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

14. Für Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche "Natursenke" sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden, für alle anderen Grünflächen Arten der Pflanzliste 1.

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

15. Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Vorhandene Bäume der Pflanzliste 1 sind dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

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)

16. 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

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

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

ARTENSCHUTZ

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

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