

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

Anlage 02

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die WERTWIN Projektgesellschaft mbH & Co. KG hat Grundstücksflächen des ehemaligen VEB Vereinigte Holzindustrie Potsdam/Betriebsteil Mellensee in der Bahnhofsallee 13 im OT Mellensee der Gemeinde Am Mellensee erworben.

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

Die Errichtung einer Wohnanlage erfordert ein besonderes Planungsrecht. Zu den planungsrechtlichen Erfordernissen hat es am 22.03.2018 im Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming eine Erörterung gegeben.

Im Ergebnis dieser hat sich bestätigt, dass der aufzustellende Bebauungsplan den Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt, der die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile vorsieht.

Bei dem zu überplanenden Grundstück Bahnhofsallee 13 handelt es sich um eine brachgefallene, baulich vorgeprägte Fläche, die als innerhalb des Siedlungsbereiches befindlich angesehen wird. Insofern ist gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB von der Wiedernutzbarmachung einer Fläche auszugehen.

"Die Wiedernutzbarmachung von Flächen betrifft die Fälle, in denen ein Gebiet, das baulich nicht mehr genutzt wird, einer neuen Nutzung zugeführt wird. In Betracht kommen hierfür die sog. Konversionsflächen wie zB Gewerbe- und Industriebrachen ..., die einer neuen baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen." ¹

2 Planungsziel

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer das gesamte Grundstück Bahnhofsallee 13 umfassenden mehrgeschossigen Wohnanlage. Dabei sind die Umweltbelange zu ermitteln und zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf den Immissions-, den Bodenschutz und den Schutz der Kulturgüter (Denkmale).

Die künftigen baulichen Nutzungen sollen

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

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist zu gewährleisten. Die innere Erschließung des Plangebietes wird über öffentliche Straßenverkehrsanlagen erfolgen. Dazu ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellung durch die Vorhabenträgerin eine Erschließungsplanung als Vorplanung zu erstellen.

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

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die ehemalige Königlich Preußische Militär-Eisenbahn von Berlin Schöneberg über Zossen, Mellensee, Sperenberg nach Jüterbog an. "2003 verkaufte die Deutsche Bahn AG die Strecke an die Erlebnisbahn GmbH & Co. KG mit Sitz im Bahnhof Zossen, die seitdem auf einem Teilstück der Strecke (Zossen-Jänickendorf) Draisinen-Fahrten anbietet. Die Erlebnisbahn GmbH & Co. KG ist seit dem 27. August 2007 zugelassenes Eisenbahninfrastrukturunternehmen. Die Bahnstrecke bleibt für Zugverkehr jedoch betrieblich gesperrt." ² Nach Auskunft des Betreibers der Erlebnisbahn ist die Eisenbahnstrecke weiterhin gewidmet. Die Bahnanlagen stehen unter Denkmalschutz.

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

3 Rechtliche Voraussetzungen

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

Der von der Gemeinde Am Mellensee aufzustellende Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark Am Mellensee" dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung als Maßnahmen der Innenentwicklung. Er trägt einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

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

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

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

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

Um der 1. Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB - Beschränkung der Größe der festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern - zu genügen, darf für den gesamten, ca. 42.000 Quadratmeter großen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark Am Mellensee" die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mathematisch keinesfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,46 überschreiten.

Im Ergebnis der Projektbesprechung der Vorhabenträgerin mit der Gemeinde Am Mellensee am 16.07.2019 ist bestimmt worden, dass der räumlicher Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans auch die Bahnhofsallee sowie für die für deren Ausbau erforderlichen, nördlich

² Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/K%C3%B6niglich_Preu%C3%9Fische_Milit%C3%A4r-Eisenbahn

angrenzenden Grundstücksflächen (Vorgärten) einschließt. Den bisherigen Planungsüberlegungen des Vorhabenträgers sind für die Erschließung und die Freiraumgestaltung Flächen beizubehalten, die nicht als Baugebietsflächen mit einer zulässigen Grundfläche festgesetzt werden. Es wird folgende Einschätzung getroffen:

- die mit keiner Grundflächenzahl zu bestimmende Plangebietsfläche
wie zB. Grün- und innergebietliche Verkehrsflächen ca. 6.000 m²
- als (öffentliche) Straßenverkehrsflächen zu bestimmende Flächen
der Bahnhofsallee und nördlich begleitender Böschungen und Vorgärten ... ca. 6.000 m²
- voraussichtliche Baugebietsfläche ca. 30.000 m²
- räumlicher Geltungsbereich des aufzustellenden B-Plans Nr. 19-01 ca. 42.000 m²

Unter Berücksichtigung der in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darf die festzusetzende Grundflächenzahl für reine Wohngebiete (WR) und für allgemeine Wohngebiete (WA) den Wert von 0,4 nicht überschreiten.

Daraus ergibt sich für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 12.000 Quadratmetern. Diese Gesamtgrundfläche überschreitet keinesfalls die in den Anwendungsvoraussetzungen festgelegte Grundfläche von 20.000 Quadratmetern.

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

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

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

³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Kumulation siehe auch: § 10 UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben

- (4) Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn
1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
 2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.
- Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.

chen Einrichtungen verbunden sind, weiterhin dann, wenn sie als sonstige in Natur und Landschaft eingreifende Maßnahmen in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen sowie weiterhin dann, wenn sie einem vergleichbaren Zweck dienen.

Ein solcher Zusammenhang kann nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan (im "Normalverfahren", also mit Umweltprüfung), auch nicht mit einem einfachen Bebauungsplan (§ 13 BauGB). ... Dabei kommt es nicht auf die "Absicht" der Gemeinde zur Kumulation an, sondern darauf, dass Kumulation objektiv gegeben ist." ⁴

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

- b) **Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ⁵ und ⁶ oder nach Landesrecht unterliegen. Auch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ⁷ oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

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

⁴ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzbberger, BauGB-Kommentar, § 13a BauNVO, RdNr. 43, 44, Lieferung Nr. 132 vom Februar 2019

⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

⁶ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

⁷ 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

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

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

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

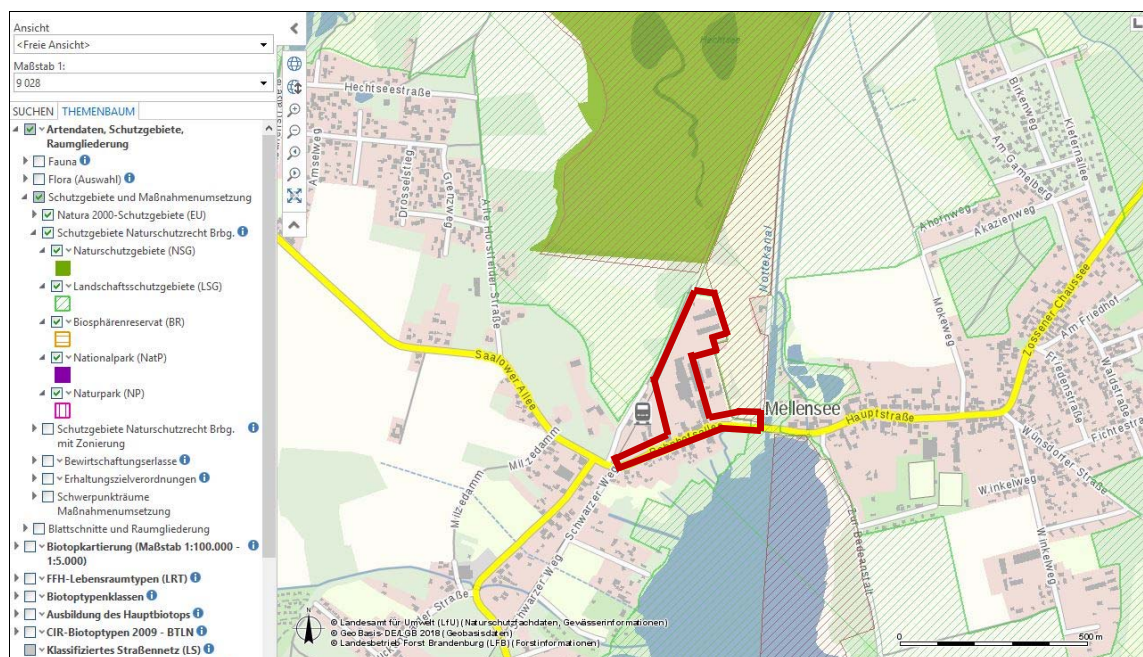


Abb. Landesamt für Umwelt, Naturschutzfachdaten, Gewässerinformationen 10.06.2019, Ausschnitt Ortslage Mellensee mit Lokalisierung des Plangebietes (rote Umrandung)

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

- in einer nördlichen Entfernung von ca. 113 m das NSG "Horstfelder- und Hechtsee" (Gebiets-ID 3746-503) und

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

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

Die allgemeine Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die über das zu schaffende Bauplanungsrecht hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht als erheblich im Sinne des Gesetzes einzuschätzen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

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

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

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

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Auf Grund des Artikels 8 Absatz 4 in Verbindung mit Artikel 8 Absatz 3 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14) und Artikel 1 des Gesetzes zu dem Fünften Staatsvertrag vom 16. Februar 2011 über die Änderung des Landesplanungsvertrages und zur Änderung weiterer planungsrechtlicher Vorschriften vom 21. September 2011 (GVBl. I Nr. 21) hat die Landesregierung Brandenburg verordnet, dass der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in einer Verordnung veröffentlicht wird. Diese Verordnung trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

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

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

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009) und der Landesplanungsvertrag enthalten die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der gemeinsamen Landesentwicklungspläne.

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne vollzogen. Neben dem LEP HR haben folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie
- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006.

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

Aufgrund des hierarchischen Verhältnisses zwischen den hochstufigen Raumordnungsplänen und den Regionalplänen verdrängen Ziele und Grundsätze des höherrangigen Planes entgegenstehende Ziele und Grundsätze in Regionalplänen, soweit diese noch nicht an einen inzwischen geänderten oder später erlassenen landesweiten Raumordnungsplan angepasst sind.

Die Regelungen des Planes sind dahingehend differenziert, dass sie

- als **beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung**: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, oder
- als **berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung**: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Diese landesplanerischen Festlegungen werden mit "Z" für Ziel der Raumordnung und mit "G" für Grundsatz der Raumordnung bezeichnet.

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 Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" im Ortsteil Mellensee keine flächenbezogenen Festsetzungen. Die Gemeinde Am Mellensee hat keine zentralörtlichen Funktionen und auch keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung.

Für den aufzustellenden Bebauungsplan ist der Grundsatz (G) 5.1 "Innenentwicklung und Funktionsmischung" zu beachten. Danach soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, sollen berücksichtigt werden.

Dem Ziel (Z) 5.5 "Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf" zu Folge, ist in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Ziel 5.6 sind (was für die Gemeinde Am Mellensee zutrifft), eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung. Diese Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.

Nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, insbesondere im unbeplanten Innenbereich sowie im Bereich von Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB (Innenentwicklung). Aufgrund der Innenentwicklung des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" wird die damit verbundene Wohnsiedlungsent-

wicklung nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. Dieses ist von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu bestätigen.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte und im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekanntgemachte Regionalplan Havelland-Fläming ist am 05.07.2018 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt worden. Mit Beschluss vom 21.03.2019 hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Grünflächen und eine Altlasten- / Altlastenverdachtsfläche mit eingeschätztem hohem Risiko dar.

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

4 Finanzielle Auswirkungen

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind externe Planungskosten zu erwarten, da in Anwendung des § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen wird.

Für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür in der Bauverwaltung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden.

Die in der Bauverwaltung zu erbringenden nichthoheitlichen Leistungen sollen, da das Planverfahren im Interesse eines Privaten liegt, an einen Dritten übertragen werden.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden für die Gemeinde bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten für Planung und Errichtung von Grün- und Verkehrsanlagen sowie anderen Infrastruktureinrichtungen anfallen. Die Kosten dafür werden innergebietslich von der Vorhabenträgerin und für perspektivisch möglichen Ausbau der Bahnhofsallee (Landesstraße 791) durch den Straßenbaulastträger, hier das Land Brandenburg, getragen werden.

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