

**BEBAUUNGSPLAN NR. 21-03
"MELLEENSEESTRASSE"**

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

GEMEINDE AM MELLEENSEE, OT SAALOW
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



Quelle: Brandenburgviewer 2021

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	18.05.2021
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	18.05.2022

STAND: 17.04.2023

Inhaltsverzeichnis		02
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1	Veranlassung	03
1.2	Erforderlichkeit	03
2.	Übergeordnete Planungen	03
2.1	Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1	Landesplanung	03
2.1.2	Regionalplanung	03
2.2	Planungen der Gemeinde	04
2.2.1	Flächennutzungsplan	04
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	04
3.	Räumlicher Geltungsbereich	05
3.1	Lage des Plangebietes	05
3.2	Geltungsbereich	05
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	05
4.1	Bestand und Realnutzung	05
4.2	Natürliche Grundlagen	05
4.3	Altlasten	05
4.4	Eigentumsverhältnisse	06
4.5	Erschließung	05
5.	Planinhalt	06
5.1	Städtebauliches Konzept	06
5.2	Art der baulichen Nutzung	06
5.3	Maß der baulichen Nutzung	07
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	07
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	07
5.6	Straßenverkehrsflächen	07
5.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	07
5.7	Öffentliche Grünflächen	08
5.8	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	08
5.8.1	Bestandsbewertung	08
5.8.2	Schutzgüter	08
5.8.3	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	09
6.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	10
6.1	Denkmalpflege	10
6.2	Bodendenkmalpflege	10
7.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	10
7.1	Anwendung des § 13 a BauGB	10
7.2	Flächenbilanz	10
7.3	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	11
7.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	11
7.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	11
7.4.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
7.4.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	11
7.4.4	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	13
8.	Verfahren	13
8.1	Zeitlicher Ablauf	13
9.	Rechtsgrundlagen	14
10.	Quellenverzeichnis	14
Anlage I: Biotoptypenkartierung		15
Anlage II: externe Biotopersatzfläche		16

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Das Plangebiet ist besonders für den Zuzug von Bewohnern benachbarter Orte geeignet, die den zu erwartenden Lärmbelästigungen durch den künftigen Großflughafen BBI aus dem Wege gehen möchten und für Beschäftigte, die durch eine Anstellung auf dem Großflughafen auch mit ihrer Familie in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen wollen.

Gleichzeitig wird dem innerörtlichen Wohnungsbedarf Rechnung getragen.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO läßt sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen. Neben neuen Wohnbauflächen soll zur deren Erschließung eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist in Brandenburg als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten (GVBl.II/19 Nr. 35) und löste den bis dahin geltenden LEP B-B ab.

Die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung werden vom LEP HR verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 weiterhin in vollem Umfang Bestand.

Gemäß Pkt. (Z) 1.1 gehört die Gemeinde Am Mellensee zum Weiteren Metropolraum (WMR) des Landkreises Teltow-Fläming. In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Gemeinde Am Mellensee der Stadt Zossen als Mittelzentrum gemäß Pkt. (Z) 3.6 zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der in der Festlegungskarte des LEP HR als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt ist.

Die Planung entspricht dem Grundsatz (G) 5.1, nach dem Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden sollen und eine Innenentwicklung angestrebt wird.

Sie entspricht dem Ziel (Z 5.2 LEP HR) weil das Plangebiet an bestehenden Siedlungsgebiete an der Mellensee- und der Fasanenstraße anschließt.

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee als Wohnbaufläche dargestellt ist, stellt die Planung gemäß Ziel (Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR) eine Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung dar.

2.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, 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 Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft.

In der Erläuterungskarte ist die Stadt Zossen als nächstliegendes Mittelzentrum dargestellt.

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sieht die Festsetzung von Vorbehaltsgebieten Siedlung vor. Nach Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans kommt den Vorbehaltsgebieten Siedlung der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Vorbehaltsgebiete Siedlung stellen daher die aus Sicht der Raumordnung bevorzugt zu entwickelnden Wohnbauflächen dar. Für den Ortsteil Saalow ist die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes Siedlung nicht vorgesehen.

Eine Einschränkung für die Wohnbauflächenentwicklung an anderer Stelle ist damit jedoch nicht verbunden.

2.2 Planungen der Gemeinde

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee ist die Plangebietsfläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ebenso ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes, wie sie nach § 13 a BauGB möglich wäre, nicht erforderlich.

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für das Plangebiet sind der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abb. 1: FNP der Gemeinde Am Mellensee - Auszug mit Abgrenzung des Plangebietes

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen, die in diesem Planverfahren zu beachten wären. Dies schließt auch die Beachtung der Umweltbelange ein, die im Falle benachbarter Planungen im Zusammenhang zu betrachten wären.

Die Entscheidung, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, hat folgende Gründe:

1. Es werden innerörtliche Bauflächenpotenziale erschlossen.

2. Die Gemeinde Am Mellensee möchte attraktive Baugrundstücke bereitstellen, um ortsansässigen Bürgern Baugrundstücke anbieten zu können und den Zuzug von außen möglich zu machen.
3. In der Umgebung des Plangebietes liegen gewachsene Siedlungsgebiete, die infrastrukturell vollständig erschlossen sind.

Da die Voraussetzungen dafür gegeben sind, hat die Gemeinde Am Mellensee beschlossen, das Planverfahren unter Anwendung des § 13 a BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan stellt eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung dar und entspricht dem Regelungsinhalt des § 13 a BauGB.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Saalow der Gemeinde Am Mellensee und ist einer von insgesamt acht Ortsteilen. Die Gemeinde Am Mellensee liegt im Landkreis Teltow-Fläming. Im Jahr 2020 wohnten in der Gemeinde Am Mellensee 6.946 Einwohner. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Landesstraßen L 70 (Trebbin–Dahme/Mark), L 74 (Sperenberg–Wünsdorf) und L 79 (Klausdorf–Ludwigsfelde). Die nächstgelegenen Autobahnanschlusststellen sind Ludwigsfelde-Ost und Rangsdorf an der A 10 (südlicher Berliner Ring) bzw. Bestensee an der A13 (Berlin–Dresden). Ein Bahnanschluß ist nicht vorhanden. Nachbargemeinden sind die Stadt Trebbin, die Stadt Zossen, die Stadt Baruth/Mark und die Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,1 ha. Es umfaßt in der Gemarkung Saalow, Flur 3, die Flurstücke 258/1-teilweise, 260/1-teilweise und 252-teilweise (Straßenfläche). Die Mellenseestraße wurde bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung des Plangebietes an öffentliche Verkehrsflächen darzustellen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Im Westen, Norden und Osten grenzen mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke an das Plangebiet. Die südliche Grenze bildet die Mellenseestraße. Sie ist in diesem Straßenabschnitt teilweise straßenbegleitend bebaut und teilweise grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Entlang der Mellenseestraße verläuft eine geschützte Allee gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchG). Von Norden führt die Fasanenstraße direkt an die nördliche Plangebietsgrenze heran. Entlang der L 79 zwischen Mellensee und Saalow verläuft die Regionalparkradroute "Wald- und Wiesenweg". Ein baulich angelegter Radweg im Bereich des Plangebietes besteht nicht.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben ohne markante Höhenunterschiede und hat eine Höhenlage von etwa 39,0 m NHN.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 258/1 und 260/1 der Flur 3 von Saalow sind Privateigentum. Die beiden Grundstücksbesitzer haben eine Eigentümergemeinschaft gebildet, die die Planung und Erschließung des Plangebietes koordiniert.

Die Mellenseestraße (L 79), Flurstück 252, befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche in Landesbesitz.

4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt von der Mellenseestraße aus, die direkt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt.

Von der Mellenseestraße soll eine neu zu bauende Planstraße bis zur Fasanenstraße an der nördlichen Grenze des Plangebietes geführt werden.

Alle anderen Ver- und Entsorgungsmedien können in Abhängigkeit von deren Netzgestaltung von der Mellenseestraße oder der Fasanenstraße mit der Herstellung der Verkehrsanlagen in das Plangebiet hineingeführt werden.

Wasser und Abwasser

Der Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung des KMS erschlossen.

Diese befinden sich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend in der südlich zum Geltungsbereich gelegenen Mellenseestraße/Landesstraße L 79 sowie an der nördlich am Geltungsbereich gelegenen Fasanenstraße.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Bauflächen des Plangebiets werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der an das Plangebiet angrenzenden Art der Nutzung entlang der Mellenseestraße und der nördlichen Nachbarschaft des Plangebietes.

Es können bis zu 15 Baugrundstücke entstehen (siehe Baukonzept).

Durch die Festsetzung der bebaubaren Flächen entlang der Planstraße ist es möglich, die späteren Grundstücksgrenzen flexibel zu gestalten, so daß unterschiedliche Baugrundstücksgrößen (Grundstücksbreiten) entstehen können.

Das Plangebiet wird durch eine neu zu bauende Wohngebietsstraße erschlossen, die eine Verlängerung der Fasanenstraße darstellt und an die Mellenseestraße anbindet.

Die neue Erschließungsstraße (Planstraße) soll eine öffentliche Widmung erfahren.

Sie soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden und nur innerörtliche Erschließungsfunktionen wahrnehmen.

Die Bäume der geschützten Allee an der Mellenseestraße sollen erhalten bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so angeordnet, daß die vorhandene straßenbegleitende Bebauung der Mellenseestraße ergänzt werden kann.

Alle Baugrundstücke werden verkehrlich von der Planstraße aus erschlossen.

Im Norden des Plangebietes, östlich der Planstraße, wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Ein Bedarf für einen Kinderspielplatz ist im und um das Plangebiet herum vorhanden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen WA 1 und WA 2 wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 1 BauNVO

Wohngebäude zulässig.

Damit wird das allgemeine Nutzungsziel Wohnen festgesetzt.

- Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die nach Pkt. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
Für eine Einschränkung der neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen gibt es keine städtebaulichen Gründe.
- Die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweisen Nutzungen könnten die Wohnnutzung durch die An- und Abfahrt von Personal und Kunden stören. Auch haben sie in der Regel einen größeren Flächenbedarf und lassen sich nicht der Hauptnutzung Wohnen unterordnen.

Es ist zu erwarten, daß sich im Plangebiet überwiegend die Nutzung Wohnen einstellen wird und sich nur in einem geringen Umfang weitere zulässige Nutzungen entwickeln werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Baufläche WA 1 und WA 2 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Maß der Überbauung der zum Wohnen genutzten Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes und sichert eine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit zwei Geschossen und einer maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt.

Es sind die Haustypen Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch sind auf den zukünftigen Grundstücken Bereiche festgesetzt, innerhalb derer Häuser errichtet werden können.

Eine städtebauliche Notwendigkeit, aus stadtgestalterischen Gründen bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Sichtachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist auch auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig.

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Bauflächen WA 1 und WA 2 mit 9,0 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straße) festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt auf der Mellenseestraße.

5.6 Straßenverkehrsflächen

5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) hat eine Breite von 12,0 m. Für die davon abzweigende Stichstraße ist eine Breite von 8,0 m festgesetzt. Durch verkehrsordnende Maßnahmen soll der Durchgangsverkehr zwischen Mellenseestraße und Fasanenstraße eingeschränkt werden.

5.7 Öffentliche Grünflächen

Östlich der Planstraße im Norden des Plangebietes wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz stellt eine notwendige Ergänzung der sozialen Infrastruktur im Ortsteil Saalow dar, da keine weiteren Kinderspielflächen in der Umgebung des Plangebietes vorhanden sind.

5.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.8.1 Bestandsbewertung

Das Plangebiet liegt in einem teilweise bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Saalow.

Die Plangebietsfläche ist unbebaut und ist als eine extensive Grünlandfläche zu bewerten.

Die Strukturvielfalt im Plangebiet selbst kann als gering beschrieben werden, Entlang der Mellenseestraße verläuft eine geschützte Allee.

Die geschützte Allee wurde hinweislich als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft in den Teil A: Planzeichnung aufgenommen.

5.8.2 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden Baumkontrollen, Brutvogelerfassungen und Reptilienerfassungen durchgeführt. Zauneidechsen und Brutvögel wurden nicht nachgewiesen. Die Festsetzung von Schutzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Das Schutzgut Tiere ist nicht betroffen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet besteht etwa zur Hälfte aus Feucht- und Frischgrünland.

Die aktuelle Biotopkartierung hat ergeben, daß die andere Hälfte von einem geschützten Biotop Trocken- und Halbtrockenrasen eingenommen wird (0,54 ha).

Innerhalb der Grünlandfläche sind vereinzelt Obstgehölze vorhanden.

Im Geltungsbereich verläuft die geschützte Allee Mellenseestraße.

Das Schutzgut Pflanzen ist nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist unbebaut.

Die Bodenfunktion ist nicht gestört.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden Gewässer oder fließende Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft

Die Plangebietsfläche wird als innerörtliche Grünfläche wahrgenommen, die nicht zugänglich ist. Eine Erholungseignung ist nicht vorhanden.

Entlang der Mellenseestraße verläuft eine geschützte Allee.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sachgüter vorhanden.

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Wasserschutzzonen, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.

5.8.3 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die ungenutzten Graslandflächen erfahren eine Versiegelung durch die Anlage einer öffentlichen Erschließungsstraße und durch eine Bebauung mit Wohngebäuden. Die Versiegelung durch Verkehrsanlagen beträgt 0,14 ha und die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke 0,34 ha und damit insgesamt 0,48 ha. Dadurch wird Boden in einen Umfang von 0,48 ha seine natürliche Funktion verlieren.

Inanspruchnahme von Boden

Bei der Anwendung eines Planverfahrens nach § 13 a BauGB sind nach § 13 a Abs. 2 Pkt. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zulässig.

Eine Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Es wird eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen in die Planung aufgenommen:

Die Inanspruchnahme von Boden soll teilweise durch die Pflanzung von Bäumen kompensiert werden. Die nachfolgende Festsetzung wurde in den Teil B: Text aufgenommen:

- Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche ein Baum mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang vom mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen.
Für die Pflanzung besteht eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Die Pflanzung ist danach dauerhaft zu pflegen.

Die Verwendung folgender Baumarten gemäß Pflanzliste und Pflanzqualität wird empfohlen:

Pflanzliste:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*), 2 x verpflanzt
- Birke (*Betula oendula*), 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150 - 200
- Feldahorn (*Acer campestre*), 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150-175
- Hainbuche (*Caroinus betulus*), 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 175 – 200
- Apfel (*Malus svlvestris*), 2 x verpflanzt
- Birne (*Prunus communis*), 2 x verpflanzt
- Pflaume (*Prunus domestica*), 2 x verpflanzt
- Kirsche (*Prunus cerasus*), 2 x verpflanzt

Biotopschutz

Die Inanspruchnahme des geschützten Biotopes Trocken- und Halbtrockenrasen im Geltungsbereich erfordert das Anlegen einer Ersatzbiotopfläche auf einer geeigneten planexternen Fläche.

Die Lage und die Abgrenzung dieser Ersatzfläche ist als Anlage II der Begründung beigelegt.

Alleenschutz

Entlang der Mellenseestraße befindet sich eine gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee.

Im Bereich des Plangebietes sind die Abstände zwischen den Einzelbäumen der Baumallee ausreichend groß, um zwischen ihnen die Planstraße hindurchzuführen. So kann eine Baufällung vermieden werden.

Bohrtiefenbegrenzung

Zum Schutz des Grundwassers wird die Bohrtiefe für Bohrungen in Verbindung mit dem Betrieb von Wärmepumpenanlagen begrenzt werden.

6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

6.2 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Anwendung des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 21-03 "Mellenseestraße" wird nach dem Willen der Gemeinde Mellensee nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m², so daß die Bedingungen des § 13 a, Abs. 1 Punkt 1 des BauGB erfüllt sind.

Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

Baugrundstücksgröße:	10.300 m ²
festgesetzte Grundflächenzahl:	0,40
unter Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO	
beträgt die zulässige Grundfläche	4.120 m ²

Damit ist der zulässige Wert von 20.000 m² unterschritten, so daß die Bedingungen des § 13a Abs. 1 Punkt 1 BauGB erfüllt sind.

Die Umsetzung des Planverfahrens verursacht keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Vorhaben sind keine, für die eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, noch werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) berührt oder beeinträchtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und von der Erstellung des Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen.

7.2 Flächenbilanz

In der aufgeführten Flächenbilanz wurden die Größen der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen zusammengestellt.

Bei der Ermittlung des Versiegelungsumfanges im Ergebnis der Planung wurde für die Baugebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) des Planes von 0,4 angesetzt. Der Versiegelungsumfang der öffentlichen Verkehrsfläche wurde mit 85 % angenommen. Auf der Grundlage dieser Annahmen ergibt sich mit der Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung von 0,48 ha.

TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD							
	BESTAND	VORENTWURF			Entwurf		
Nutzungsart	Fläche in ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha	Fläche in ha	versiegelte Fl. (ha)	Versiegelung in %
private Grünflächen	1,03	0,00	1,03	--	--	--	
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0,88	+ 0,88	0,35	0,84	0,34	40
öffentliche Grünfläche	0,00	0,02	+ 0,02	0,00	0,02	0,00	0
öffentliche Verkehrsflächen *)	0,00	0,13	+ 0,13	0,10	0,17	0,14	85
öffentliche Verkehrsfl.- Bestand	0,04	0,04	0,00	--	0,04	--	--
Summe	1,07	1,07		0,45	1,07	0,48	

*) Zur Ermittlung der Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde nur deren neu zu bauender Anteil (0,17 ha) herangezogen. Die Bestandsfläche umfaßt den einbezogenen Bereich der bestehenden Mellenseestraße.

7.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Für den Gemeindehaushalt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Planungs- und Erschließungsaufwendungen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Am Mellensee getragen.

7.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

7.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

7.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren erfolgte mit Schreiben vom 18.05.2022.

7.4.3 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

In der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, die bei der Fortschreibung der Planung beachtet und in die Planung eingearbeitet wurden.

Stellungnahme Landkreis Teltow-Fläming vom 20.06.2022

Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung

Radweg Regionalparkradroute "Wald- und Wiesenweg"

Ein gesonderter Radwegebau ist sowohl nach der aktuellen Bedarfsplanung des Landes, als auch im Entwurf des kreislichen Mobilitätskonzeptes, Teil Radwege, nicht geplant.

Der erforderliche Abstand eines Radweges von den Alleebäumen ist auch mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bewertung: Auf die Verbreiterung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zur Anlage eines eigenständigen Radweges wird verzichtet. Auf den benachbarten Baugrundstücken an der Mellenseestraße verhindert die Bestandsbebauung eine durchgängige Führung eines Radweges auf der Nordseite der Mellenseestraße.

Planstraße

Dimensionierung, Verlauf und Gestaltung der Planstraße sollten im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Bewertung: Im Zuge der Fortschreibung der Planung wird eine Straßenentwurfsplanung erarbeitet werden, welche die o.g Punkte beachtet.

Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Am Mellensee verfügt über keine Stellplatzsatzung.

In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Bewertung: Im Rahmen der Erarbeitung der Straßenentwurfsplanung wird mit der Gemeinde Am Mellensee abgestimmt, wieviele öffentliche Stellplätze in der Planstraße zu schaffen sind.

Untere Naturschutzbehörde

geschütztes Biotop

Im Geltungsbereich der Planung wurde ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop festgestellt. Für das gesamte Plangebiet hat das Landesumweltamt 2018 ein geschütztes Biotop (Sandtrockenrasen) kartiert.

Bewertung: Die aktuelle Biotopkartierung hat ergeben, daß dieses geschützte Biotop eine Fläche von 0,54 ha einnimmt, was der Hälfte des Plangebietes entspricht. Es konnte ein Ersatzbiotop gefunden werden, so daß eine Kompensation dieses Eingriffes möglich ist.

Die Inanspruchnahme des geschützten Biotopes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Artenschutz

Gemäß Abstimmung wurden Baumkontrollen, Brutvogelerfassungen und Reptilienerfassungen durchgeführt.

Bewertung: Zauneidechsen und Brutvögel wurden nicht nachgewiesen. Die Festsetzung von Schutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Alleenschutz

Entlang der Mellenseestraße befindet sich eine gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee.

Die Erschließung soll nur über die nördlich gelegene Fasanenstraße in Richtung Hechstseestraße erfolgen. Falls das nicht möglich ist, ist ein Befreiungsantrag vom gesetzlichen Alleenschutz zu stellen.

Bewertung: Im Bereich des Plangebietes weist die Allee an der Mellenseestraße unterschiedliche Lückenbreiten auf. Die Planstraße wird genau auf eine solche Lücke ausgerichtet werden, so daß eine Baufällung vermieden werden kann.

Umweltamt/Wasser, Boden, Abfall

Bohrtiefenbegrenzung

Zum Schutz des Grundwassers soll die Bohrtiefe für Bohrungen in Verbindung mit dem Betrieb von Wärmepumpenanlagen begrenzt werden.

Bewertung: Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, die Bohrtiefe auf 60 m zu begrenzen.

Stellungnahme Landesbetrieb Straßenwesen Süd vom 20.06.2022

Die Anbindung an die L 79 hat rechtwinklig zu erfolgen.

Die Anbindung soll die Positionierung der Alleebäume beachten. Einer Baumfällung wird nicht zugestimmt.

Die Erschließung der Baugrundstücke soll ausschließlich von der Planstraße aus erfolgen.

Es ist festzusetzen, daß von der Mellenseestraße keine Zufahrt zu den Baugrund-

stücken möglich ist.

Bewertung: Die Hinweise werden bei der Fortschreibung der Planung beachtet.
In der Planzeichnung wird festgesetzt, daß Baugrundstückszufahrten von der Mellenseestraße nicht zulässig sind.

Die Planstraßenanbindung an die Mellenseestraße wird genau auf eine Baumlücke ausgerichtet, so daß eine Baufällung vermieden werden kann.

7.4.4 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

wird ergänzt

8. Verfahren

8.1 Zeitlicher Ablauf

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 21-03 zur Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan "Mellenseestraße" wurde von Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee am 18.05.2021 gefaßt.

9. Rechtsgrundlagen

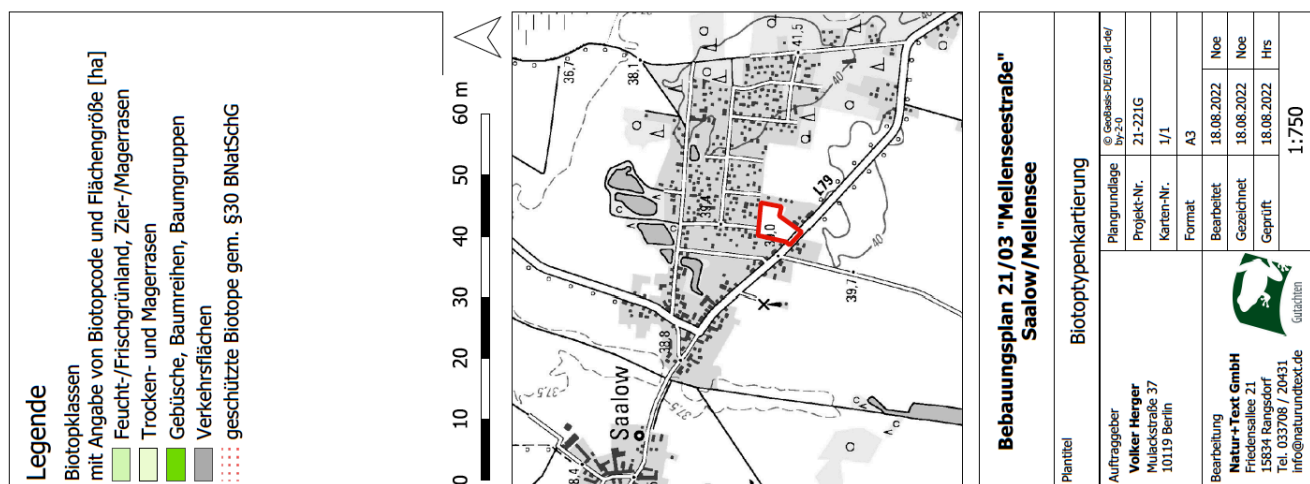
Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "Mellenseestraße" im Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1808),
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436),
- die Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl. I/13 (Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, Nr. 21) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06. 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18)

10. Quellenverzeichnis

Der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee



Anlage II: planexterne Biotopersatzfläche

BEBAUUNGSPLAN NR. 21-03 "MELLEENSEESTRASSE"
GEMEINDE AM MELLEENSEE, OT SAALOW

Karte zur Abgrenzung und Lage des Ersatzbiotopes
0,54 ha



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2022



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2022

Maßstab: 1 : 4 000

Stand vom 02. MÄRZ 2023