



# **Bebauungsplan Nr. 13-01**

## **„Saalower Allee“ OT Mellensee“**

### **Gemeinde Am Mellensee**

## **Satzung**

**Begründung**  
**gemäß § 2 a BauGB**

---

**Auftraggeber: Gemeinde Am Mellensee**  
**Zossener Straße 21c**  
**15838 Am Mellensee**

---

Gliederung	Seite
1	Veranlassung und Rechtsgrundlagen..... 3
1.1	Veranlassung und Verfahren.....3
1.2	Rechtsgrundlagen..... 4
2	Plangebiet und Geltungsbereich..... 4
2.1	Lage im Raum..... 4
2.2	Abgrenzung des Geltungsbereichs..... 5
2.3	Bestandsdarstellung..... 5
3	Übergeordnete Planungen..... 6
3.1	Raumordnung und Landesplanung..... 6
3.2	Entwicklung aus dem FNP..... 7
4	Inhalt der Planung..... 7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....7
4.2	Maß der baulichen Nutzung..... 8
4.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche..... 9
4.4	Verkehrerschließung/ Verkehrsflächen..... 9
4.5	Grünflächen..... 9
4.6	Wald..... 9
4.7	Grünfestsetzungen..... 9
4.8	Wasser..... 10
4.9	Ver- und Entsorgung..... 11
4.10	Sonstige Belange..... 11
4.11	Städtebauliche Grunddaten..... 13
5	Umweltbericht..... 14
5.1	Einleitung und Allgemeines..... 14
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt..... 15
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..... 17
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose) – Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen..... 17
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..... 19
5.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten..... 20
5.7	Verbleibende erhebliche Negativauswirkungen..... 20
5.8	Zusammenfassung..... 20
5.9	Zusätzliche Angaben..... 20

# 1 Veranlassung und Rechtsgrundlagen

## 1.1 Veranlassung und Verfahren

### **Erforderlichkeit der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB:**

Die Siedlung Saalower Allee befindet sich im Außenbereich des Ortsteils Mellensee der Gemeinde Am Mellensee.

Es handelt sich um eine Siedlung mit sieben bebauten Grundstücken, die seit den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts entlang der Saalower Allee erschlossen wurden. Lediglich das südlich der Saalower Allee gelegene Flurstück 290/2 mit der Haus-Nr. 15 war schon viel früher mit einer kleinen Hofstelle bebaut.

Der Anlass für das Bauleitplanverfahren besteht darin, dass auch auf dem parzellierten Flurstück Nr. 685 ein Wohnhaus gebaut werden soll.

Damit würde die bauliche Entwicklung in der Siedlung Saalower Allee abgerundet.

Schon im Januar 2013 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee zur Sicherung der Wohnstandorte in der Siedlung Saalower Allee die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 BauGB beschlossen. Dazu erfolgte von Mitte April bis Mitte Mai die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im Ergebnis dessen wurde die Gemeinde Am Mellensee darauf hingewiesen, dass das wesentliche Ziel der Außenbereichssatzung – die Herstellung des Baurechts auf dem Flurstück 685 – nicht auf diesem planerischen Weg erreicht werden kann, da es sich bei diesem Flurstück um keine Baulücke im Siedlungsbestand handelt.

Der Gemeinde wurde empfohlen, einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Außenbereichssatzung wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs des B-Plans berücksichtigt.

Gleichzeitig hat die Gemeinde Am Mellensee beschlossen den Flächennutzungsplan (FNP) dahingehend zu ändern, dass die bisher als Wald dargestellte Fläche der Siedlung Saalower Allee als Wohnbaufläche entsprechend der örtlichen Realität dargestellt wird.

### **Verfahren:**

Die Gemeinde Am Mellensee hat am 17.07.2013 die Aufstellung des B-Plans Nr. 13-01 „Saalower Allee“ OT Mellensee beschlossen. (In der gleichen Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des FNP der Gemeinde Am Mellensee gefasst, der auch die Änderung für die Siedlung Saalower Allee enthalten wird.)

Mit den technischen Arbeiten sowie der Begleitung des Verfahrens wurde die Landplan GmbH Erkner beauftragt.

Im Zeitraum vom 14.10. – 15.11.2013 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Mit Schreiben vom 01.10.2013 wurden die betroffenen Behörden und weitere Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Aus verfahrenstechnischen Gründen wurde die Offenlage des Entwurfs des B-Plans im Zeitraum vom 10.02. – 14.03.2014 wiederholt. In die Begründung zur erneuten Offenlage des Entwurfs des B-Plans wurden Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Behörden eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung wurden nicht verändert! Aus diesem Grunde wurde weiterhin der Planungsstand August 2013 genannt.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Der B-Plan wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 124 und Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 03 ber. Nr. 21).
- **Brandenburgisches Wassergesetz** (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20).
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39).
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG -) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- **Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG -), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).

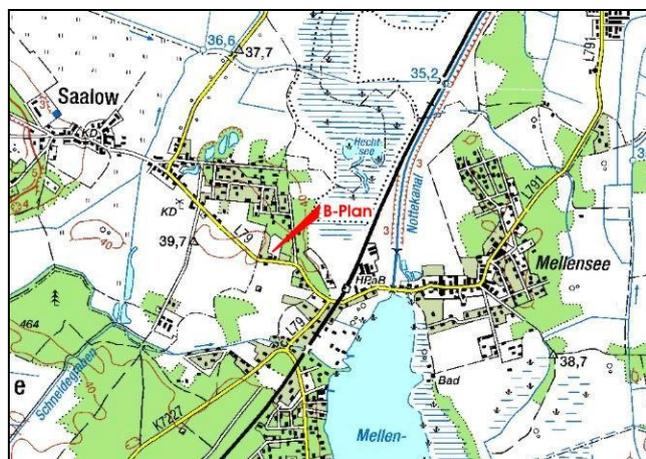
## 2 Plangebiet und Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Raum

Die Siedlung Saalower Allee befindet sich etwa 0,5 km vom Abzweig der Landesstraßen L 79 / L 791 in Mellensee entfernt, direkt an der L 79 in Richtung Saalow.

Es handelt sich um einen Teil der in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts westlich des Bahnhofs Mellensee in den Gemarkungen Mellensee und Saalow parzellierten Siedlungsflächen.

Versorgungseinrichtungen in der Ortslage Mellensee befinden sich etwa 1.000 – 1.300 m entfernt.



## 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das B-Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Mellensee, Flur 1 und umfasst die Flurstücke Nr. 367/2, 367/4, 368/1 (lediglich 96 m<sup>2</sup>), 368/2, 368/3, 369, 370 und 685 mit insgesamt etwa 2,30 ha.

Der Geltungsbereich des B-Plans folgt vorhandenen Flurstücksgrenzen und bezieht nur die Flurstücke ein, die schon bebaut sind bzw. sich im unmittelbaren baulichen Zusammenhang befinden.

Das südlich der Saalower Allee befindliche Flurstück 290/2 wurde in den B-Plan nicht mit einbezogen, da dieses durch die Landesstraße von der übrigen Bebauung getrennt ist. Die dortige Bebauung genießt Bestandsschutz.



## 2.3 Bestandsdarstellung

### Gebiets- charakter

Die Siedlung Saalower Allee stellt sich als kleine, in umgebenden Wald eingebettete Eigenheimsiedlung dar.

### Bebauung des Plangebiets

Im Plangebiet sind folgende bauliche Anlagen mit folgender Grundfläche vorhanden (Flächenangaben aufgrund einer aktuellen Ermittlung nach ALK – siehe Abbildung im Punkt 2.2, Abgleich mit Luftbild):

- Flurstück 367/2 – Haus-Nr. 12  
ein einstöckiges Wohngebäude (145 m<sup>2</sup>) und ein Nebengebäude (85 m<sup>2</sup>)  
überbaute Fläche einschl. Terrassen und weitere Anlagen ca. 270 m<sup>2</sup>.
- Flurstück 367/4 – Haus-Nr. 13  
ein einstöckiges Wohngebäude (147 m<sup>2</sup>) und ein Nebengebäude (70 m<sup>2</sup>)  
überbaute Fläche einschl. Terrassen und weitere Anlagen ca. 225 m<sup>2</sup>.
- Flurstück 685 – (Haus-Nr. 13a)  
ein Nebengebäude (44 m<sup>2</sup>)  
überbaute Fläche einschl. weitere Anlagen ca. 105 m<sup>2</sup>.
- Flurstück 368/3 – Haus-Nr. 14  
ein einstöckiges Wohngebäude (108 m<sup>2</sup>) und zwei Nebengebäude (55 + 23 m<sup>2</sup>)  
überbaute Fläche einschl. Terrassen und weitere Anlagen ca. 200 m<sup>2</sup>.
- Flurstück 368/2 – Haus-Nr. 14a  
ein einstöckiges Wohngebäude (160 m<sup>2</sup>) u. Teil eines Nebengebäudes (80 m<sup>2</sup>)  
überbaute Fläche einschl. weitere Anlagen ca. 240 m<sup>2</sup>.
- Flurstück 368/1  
Teil eines Nebengebäudes (80 m<sup>2</sup>)  
überbaute Fläche einschl. weiterer Anlagen ca. 90 m<sup>2</sup>.
- Flurstück 369 – Haus-Nr. 17  
ein einstöckiges Wohngebäude (90 m<sup>2</sup>) und ein Nebengebäude (20 m<sup>2</sup>)  
überbaute Fläche einschl. Terrassen und weitere Anlagen ca. 135 m<sup>2</sup>.
- Flurstück 370 – Haus-Nr. 18  
ein zweistöckiges Wohngebäude (120 m<sup>2</sup>) u. zwei Nebengebäude (36 + 36 m<sup>2</sup>)  
überbaute Fläche einschl. Terrassen und weitere Anlagen ca. 230 m<sup>2</sup>.

Mit Gebäuden und baulichen Anlagen insgesamt überbaute Fläche: ca. **1.495 m<sup>2</sup>**.

Flächig versiegelte Wege und Stellflächen sind im Plangebiet gegenwärtig nicht vorhanden, allenfalls Spurbahnen und teilverdichtete Flächen. Somit kann mit vollversiegelten Freiflächen in einer Größenordnung von ca. **200 m<sup>2</sup>** kalkuliert werden.

Das Plangebiet ist zur Straße hin vollständig eingezäunt.

<b>Nutzung des Freiraums</b>	Alle Wohnhäuser sind von Gärten umgeben. Während die Flurstücke 367/4, 685, 368/2 und 368/3 neben der Bebauung ausschließlich Gartenland tragen, geht im Flurstück 367/2 das Gartenland im nördlichen Teil in Wald über. Im Flurstück 370 beginnt der Wald schon wenige Meter hinter der letzten Bebauung.
<b>Verkehrsererschließung</b>	Die gesamte Siedlung ist von Laub-Mischwald umgeben, der nach Norden hin einen zunehmenden Anteil an Kiefern zeigt. Fast alle Flurstücke im Geltungsbereich sind an die Saalower Allee (L 79) angeschlossen und somit in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Lediglich die Erschließung des Flurstücks 368/2 erfolgt über Wegerechte über das Flurstück 368/3.
<b>Medienererschließung</b>	Die Elektroenergieversorgung wird im Plangebiet durch die E.ON edis AG abgesichert.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	Die Trinkwasserversorgung wird für die Siedlungsgrundstücke zentral gewährleistet; die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls zentral entlang der L 79.
<b>Natur und Landschaft</b>	Das Plangebiet befindet sich am Rande der Notteniederung am Beginn einer flachen Sanddüne. Nach Norden hin ist es von Wald umgeben, nach Süden hin öffnet sich eine weiträumige Ackerflur. Das Plangebiet befindet sich weder in noch angrenzend an Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Schutzgebiete nach Europarecht (FFH-Gebiete). Das nächste Naturschutzgebiet = FFH-Gebiet „Horstfelder und Hechtsee“ beginnt etwa 200 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Das Landschaftsschutzgebiet „Notteniederung“ liegt östlich des Plangebiets und der Alten Horstfelder Straße in mindestens 125 m Entfernung. Entlang der Saalower Allee (L 79) wächst eine gut erhaltene Lindenallee, die gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützt ist. Einfahrten sind zu allen einbezogenen Grundstücken bereits vorhanden.
<b>Eigentum</b>	Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Zur oben genannten Außenbereichssatzung für die Siedlung Saalower Allee hat die Gemeinde Am Mellensee bereits um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gebeten<sup>1</sup>. Die Antwort der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg lautete<sup>2</sup>:

„Der Außenbereichssatzung für die Siedlung Saalower Allee im Ortsteil Mellensee der Gemeinde Am Mellensee gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, Stand Januar 2013, stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.“

<sup>1</sup> Anschreiben der Landplan GmbH im Auftrag der Gemeinde Am Mellensee vom 12.03.2013

<sup>2</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: Schreiben vom 18.04.2013

Da die Planungsziele des vorliegenden B-Plans mit denen der Außenbereichssatzung im Wesentlichen identisch sind, geht die Gemeinde Am Mellensee davon aus, dass die zur Außenbereichssatzung erfolgte Mitteilung weiterhin gültig ist. Dies wurde der Gemeinde mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) bestätigt<sup>3</sup>. Auch wenn die Siedlung Saalower Allee raumordnerisch als Splittersiedlung zu bewerten ist, besteht kein Verstoß gegen das Ziel 4.3 LEP B-B (Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen), da der B-Plan im Wesentlichen den baulichen Bestand festschreibt und lediglich eine Erweiterung um ein Baugrundstück vorsieht.

In der Größenordnung von 0,6 ha wird allerdings das Kontingent der Gemeinde Am Mellensee für zusätzliche Entwicklungsoptionen über die Innenentwicklung hinaus belastet (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren – Ziel 4.5 LEP B-B – das sind in der Gemeinde Am Mellensee insgesamt ca. 3,4 ha).

Weiterhin wird seitens der GL bestätigt, dass der B-Plan auch regionalplanerischen Belangen nicht entgegen steht, da die Festsetzungskarte des Regionalplanentwurfs 2020 für die Region Havelland-Fläming hier keine Festsetzungen vorsieht.

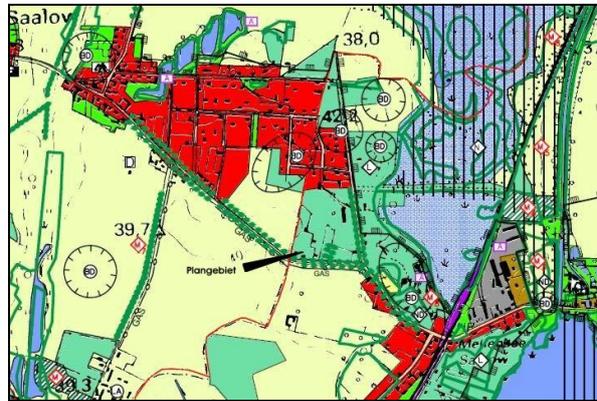
### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee ist die betreffende Fläche nördlich der Saalower Allee als Wald dargestellt.

Südlich der Saalower Allee schließt sich Landwirtschaftsfläche an.

Die geschützte Allee ist gekennzeichnet.

Die Gemeinde hat beschlossen, den FNP zu ändern und das Baugebiet des B-Plans im FNP als Wohnbaufläche darzustellen. Das entsprechende Verfahren wurde eingeleitet.



## 4 Inhalt der Planung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des B-Plans wird ein **reines Wohngebiet** nach § 3 BauNVO festgesetzt.

In reinen Wohngebieten sind Wohngebäude zulässig (§ 3 Abs. 2 BauNVO).

Im Ergebnis der Novellierung der BauNVO 2013 wurden in reinen Wohngebieten zusätzlich zum Wohnen „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“, zugelassen. Dies dürfte allerdings entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur hier nicht von Bedeutung sein.

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Begründung:

Ziel des B-Plans ist es, die im Geltungsbereich vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern und in lediglich einem Fall auf einer bereits baulich vorgeprägten Fläche eine Neubebauung zuzulassen.

Die alleinige Art der Nutzung im Plangebiet war bisher die Wohnnutzung. Daran will die Gemeinde nichts ändern.

<sup>3</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: Schreiben vom 10.12.2013

Für anderweitige Nutzungen - das könnten insbesondere sein: Läden, Handwerksbetriebe, kleines Beherbergungsgewerbe (gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) oder Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) – besteht im Gemeindegebiet und insbesondere im Ortsteil Mellensee ausreichend Raum.

Dagegen wird § 3 Abs. 4 BauNVO nicht eingeschränkt, d.h. Wohngebäude die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sind zulässig.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige überbaute Grundstücksfläche kann als relatives Maß – Grundflächenzahl (GRZ) = bebaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche – oder als absolutes Maß in Quadratmeter festgesetzt werden.

Entsprechend der Zielsetzung des B-Plans – den vorhandenen baulichen Bestand im Wesentlichen zu sichern und nur in geringem Umfang eine bauliche Erweiterung zuzulassen – wird im Geltungsbereich des B-Plans „Saalower Allee“ OT Mellensee die zulässige Grundfläche je Baugrundstück festgesetzt.

Entsprechend der im Punkt 2.3 dargestellten baulichen Nutzung der Flurstücke sind das:

- |                   |                      |                   |                      |
|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| • Flurstück 367/2 | 270 m <sup>2</sup> , | • Flurstück 367/4 | 225 m <sup>2</sup> , |
| • Flurstück 368/2 | 240 m <sup>2</sup> , | • Flurstück 368/3 | 200 m <sup>2</sup> , |
| • Flurstück 369   | 135 m <sup>2</sup> , | • Flurstück 370   | 230 m <sup>2</sup> . |

Damit wird dokumentiert, dass auf diesen Grundstücken keine baulichen Erweiterungen geplant werden.

Für das noch unbebaute Flurstück 685 wird eine zulässige Grundfläche von 170 m<sup>2</sup> festgesetzt, was beispielsweise den Bau eines Einfamilienhauses mit 125 m<sup>2</sup> Fläche, einer Terrasse mit 20 m<sup>2</sup> und eines Nebengebäudes (Garage, Schuppen) mit 25 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Eine Überschreitung dieses Maßes wird nicht zugelassen.

Da die meisten vorhandenen Baugrundstücke schon baulich genutzt werden und abschließend baulich entwickelt sind, ist eine Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht notwendig.

### Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

Im reinen Wohngebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Dabei wird berücksichtigt, dass gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO auch ausgebaute Dachgeschosse mit einer Seitenwandhöhe über 1,40 m als Vollgeschosse gelten.

Ausgebaute Dachgeschosse sind somit im reinen Wohngebiet zulässig.

Mit einer zusätzlichen Festlegung – abgeleitet aus einer örtlichen Bauvorschrift nach § 81 BbgBO – wird geregelt, dass das 2. Obergeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist.

Fünf der sechs bereits im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude bestehen lediglich aus einem Erdgeschoss. Für Wohnzwecke nutzbare Dachgeschosse sind bei diesen Häusern nicht vorhanden.

Lediglich ein Haus (Nr. 18) zeigt die typisch ländliche Kubatur mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, wobei das Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten ist, wird eine bauliche Entwicklung zur Aufstockung der eingeschossigen Gebäude nicht ausgeschlossen.

### **4.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Bauweise** gemäß § 22 BauNVO

Für alle Baugrundstücke wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, d.h. die Gebäude sind auf beiden Seiten mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Entsprechend der Vorprägung sind im B-Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig, also allseits freistehende Häuser.

Doppelhäuser sind für das Siedlungsgebiet untypisch.

#### **Baugrenzen**

Im reinen Wohngebiet werden keine Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen regeln sich nach § 6 BbgBO.

### **4.4 Verkehrserschließung/ Verkehrsflächen**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt – wie unter Punkt 2.3 beschrieben – über die Saalower Allee (L 79).

Das neu zu bebauende Flurstück 685 verfügt über eine eigene Zufahrt von der Saalower Allee her. Diese wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Ebenso wird die vorhandene Zufahrt zum Flurstück 368/2 (Haus-Nr. 14a) als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Auf den privaten Verkehrsflächen findet kein öffentlicher Verkehr statt; diese Erschließungswege sind nicht für jedermann und jederzeit zugänglich.

Ansonsten wird die innere Erschließung der Flurstücke im Geltungsbereich wegen des überwiegenden Bestands nicht geregelt.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird die Ausführung neu zu errichtender innerer Erschließungswege in wassergebundener Decke bzw. mit Rasengittersteinen festgesetzt.

### **4.5 Grünflächen**

Die vorhandenen, nicht bewaldeten Freiflächen außerhalb des reinen Wohngebiets werden als private Grünflächen festgesetzt.

Sie werden in der Regel als Gartenland oder Erholungsflächen durch die jeweiligen Eigentümer genutzt.

### **4.6 Wald**

Die mit Waldbäumen bestockten Teile der Flurstücke 367/2, 369 und 370 werden als Wald festgesetzt.

Damit wird der Erhalt der nördlich des reinen Wohngebiets vorhandenen Waldfläche gesichert und eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung in den Raum hinein verhindert.

### **4.7 Grünfestsetzungen**

Im B-Plan werden Festsetzungen zur Grüngestaltung des Gebiets und zum Ausgleich von Eingriffen getroffen.

Im Ergebnis der Eingriffsbewertung in die Schutzgüter sind Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Arten und Biotope notwendig.

Im Ergebnis der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind Kompensationsmaßnahmen für die bereits bebauten Flurstücke 367/2, 367/4, 368/2, 368/3, 369 und 370 nicht notwendig, da der B-Plan dort keine weiteren Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet.

Für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope sind Kompensationsmaßnahmen bezüglich des neu für eine Wohnbebauung geplanten Flurstücks 685 notwendig. Darauf bezieht sich die folgende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

#### **Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Flurstück 685**

##### **Eingriff in das Schutzgut Boden**

Plan – festgesetzte Grundfläche = zukünftig versiegelte Fläche	170 m <sup>2</sup>
Ist – gegenwärtig vollversiegelte Fläche (Gebäude 44 m <sup>2</sup> und Zuwegung 61 m <sup>2</sup> )	105 m <sup>2</sup>
Kompensationspflichtige Fläche (potenzielle Neuversiegelung)	<b>65 m<sup>2</sup></b>

In Abstimmung mit der Gemeinde am Mellensee wird dafür der Kompensationsflächenpool - Entsiegelungsfläche – aus der Konversionsfläche „An der Reheide“ in Rehagen anteilig genutzt. Da sich die Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Saalower Allee“ befindet, ist die Durchführung mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Am Mellensee und dem Vorhabenträger zu regeln. Dieser städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Zur Kompensation des Eingriffs in das **Schutzgut Arten und Biotope** – hier Nutzgarten mit Ziergehölzen, die aber durchaus auch als Habitat beispielsweise für Boden- und Heckenbrüter in Frage kommen – wird eine Ersatzpflanzung zur Aufwertung des Naturraumes konzipiert.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird innerhalb der privaten Grünfläche im Flurstück 685 die Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Laubbaum- und Strauchhecke mit einer Gesamtlänge von **25 m** und einer Breite von mindestens **4 m** festgesetzt. Damit werden neue, wesentlich bessere Habitatstrukturen geschaffen als gegenwärtig vorhanden.

Für den Heckenstreifen ist ein relativ breites Spektrum an Baum- und Straucharten geeignet, die in die Pflanzliste – siehe Punkt 5.5 – aufgenommen werden. Dem Grundstückseigentümer ist es freigestellt, aus dieser Liste die für ihn interessantesten Baum- und Straucharten auszuwählen.

Um die Pflanzung des Gehölzstreifens zu sichern, ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer zu regeln, dass die Pflanzung innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des B-Plans zu erfolgen hat.

## **4.8 Wasser**

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird als unproblematisch eingeschätzt, da dies hier weiterhin breitflächig ohne technische Anlagen erfolgen kann. Das vorhandene überwiegend sandige Substrat ist für eine Versickerung des Niederschlagswassers gut geeignet.

In Übereinstimmung mit der Wassergesetzgebung wird deshalb gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Abwassernetz ist somit unzulässig.

## 4.9 Ver- und Entsorgung

### Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung ist im Plangebiet gesichert.

Seitens des Versorgungsträgers, der E.ON edis AG wird auf folgendes hingewiesen<sup>4</sup>:

Im dargestellten Plangebiet befinden sich Niederspannungskabel und Anlagen von E.ON edis AG. Sollte eine Umverlegung von Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden,

wird um einen rechtzeitigen Antrag gebeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze von EON edis entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut. Entsprechende Leitungstrassen sowie erforderliche Standorte für Trafostationen und Kabelverteilerschränke sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

### Nutzung erneuerbarer Energien

Aktuellen Entwicklungen zur Nutzung erneuerbarer Energien auch im privaten Bereich entsprechend wird im B-Plan die Nutzung der Sonnenenergie geregelt.

Es wird insbesondere festgesetzt, dass die Erzeugung von Solarstrom über den Eigenbedarf hinaus und die Einspeisung in das öffentliche Elektroenergienetz nicht dem Gebietscharakter als reines Wohngebiet widerspricht.

### Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist gegeben.

Eine Trinkwasserleitung ist entlang der Saalower Allee verlegt.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls zentral.

Eine Abwasserleitung liegt entlang der Saalower Allee.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über den Südbrandenburger Abfallzweckverband gewährleistet.

## 4.10 Sonstige Belange

### Kampfmittel<sup>5</sup>

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der KampfmV verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Bauträger ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Das Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit. Das Schreiben wird Bestandteil der Verfahrensakte.

---

<sup>4</sup> E.ON edis AG: Stellungnahme zur Außenbereichssatzung, Schreiben vom 20.03.2013

<sup>5</sup> Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Schreiben vom 25.03.2013

## **Bodendenkmalschutz**

An der Nordwestecke des Flurstücks 370 liegt das ortsfeste Bodendenkmal 130579 „Gräberfeld der Eisenzeit“, dessen Schutz durch das BbgDSchG geregelt ist.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in die B-Planung übernommen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei der künftigen Nutzung des Grundstücks (derzeit Waldnutzung) ist der Schutz und Erhalt der Bodendenkmalsubstanz zu beachten. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Forstbewirtschaftung keine Erdeingriffe durch Rodung, Stubben ziehen oder andere Erdarbeiten stattfinden sollen. Die oberirdische Bewirtschaftung ist derart auszuführen, dass keine Reliefveränderungen stattfinden.

Für alle Arbeiten, die in das Bodendenkmal eingreifen, muss der Vorhabenträger/ Eigentümer eine denkmalrechtliche Erlaubnis erwirken.

Weiterhin sind folgende Regelungen des Denkmalschutzes zu beachten<sup>6</sup>:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Anlage oder Befestigung von Wegen, Leitungsverlegungen usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege... erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner ist diese Maßnahme dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalgerechte Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Landesamt für Denkmalpflege... zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege... anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege... zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

## **Hinweis zur Ausführungs- und Bauplanung**

Bei der Planung konkreter Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen ist das Merkblatt des Landkreises Teltow-Fläming / untere Abfallwirtschaftsbehörde „Planungs- und Bauvorhaben“ vom 09.03.2010 zu beachten<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalschutz, Schreiben vom 09.10.2013

<sup>7</sup> Internetseite des LK TF [www.teltow-flaeming.de](http://www.teltow-flaeming.de), Menüpunkt „Was erledige ich wo“ – Merkblätter – Umweltamt

### Hinweis zum Immissionsschutz – hier Stallanlage/ Biogasanlage<sup>8</sup>

Der Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich ca. 830 m nordöstlich der nach BImSchG genehmigten Anlagen (Schweinezuchtanlage der Saalower Agrar GmbH sowie Biogasanlage der IEP Innovative Energie Potsdam GmbH). Er liegt somit im Einwirkungsbereich der Immissionen dieser Anlagen.

Anhand der dem LUGV vorliegenden Unterlagen über den Betrieb dieser gewerblichen Anlagen wurde eingeschätzt, dass im geplanten reinen Wohngebiet Überschreitungen des Geruchsmissionsrichtwertes der Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Brandenburg (GIRL) nicht zu erwarten sind.

Im Plangebiet können somit schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen infolge des Anlagenbetriebes weitgehend ausgeschlossen werden.

### 4.11 Städtebauliche Grunddaten

Der B-Plan „Saalower Allee“ OT Mellensee baut auf folgenden städtebaulichen Grunddaten zur Flächeninanspruchnahme auf:

• Fläche des Plangebiets insgesamt	<b>23.264 m<sup>2</sup>,</b>
- davon reines Wohngebiet	6.903 m <sup>2</sup> ,
- davon private Verkehrsfläche	595 m <sup>2</sup> ,
- davon private Grünfläche	4.126 m <sup>2</sup> ,
- davon Waldfläche	11.640 m <sup>2</sup> .

---

<sup>8</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Süd, Schreiben vom 10.12.2013

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung und Allgemeines

Ziel des Bebauungsplans:

Mit dem B-Plan werden die bauleitplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der Planfläche als reines Wohngebiet geschaffen.

Allgemeine Ziele des Umweltschutzes – Fachgesetze mit Aussagen zu den Zielen des Umweltschutzes:

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in folgenden Gesetzen
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz TA Lärm DIN 18005
Boden	Baugesetzbuch Bundesbodenschutzgesetz
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Brandenburgisches Wassergesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
Klima / Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz TA Luft
Arten / Biotop	Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Baugesetzbuch Waldgesetz des Landes Brandenburg
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz

In Fachplänen sind folgende Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet festgelegt:

Im **Landschaftsprogramm** für das Land Brandenburg sind bezüglich des Plangebiets und der näheren Umgebung keine Handlungsschwerpunkte zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes enthalten. Die Handlungsschwerpunkte bezüglich der Schutzgebiete nördlich des Mellensees sind für das Plangebiet nicht relevant.

Der Landkreis Teltow-Fläming verfügt über einen **Landschaftsrahmenplan**, der 2010 letztmals fortgeschrieben wurde<sup>9</sup>. Den Geltungsbereich betreffend werden dort folgende Entwicklungsziele genannt:

- Erhalt von Alleen                      Der B-Plan greift nicht in den Bestand der Alleebäume entlang der Saalower Allee. Zu allen Grundstücken sind ausreichend dimensionierte Zufahrten vorhanden. Neue Zufahrten werden nicht geplant.
- Erhalt und Aufwertung von Laubwäldern                      In den die Gebäude-, Frei- und Gartenflächen umgebenden Laubmischwald wird baulich nicht eingegriffen. Die gegebenen Abstände zu den Waldrändern werden nicht verkürzt.

In den Biotopverbund des Landkreises Teltow-Fläming ist die Planfläche nicht einbezogen und grenzt auch nicht daran an.

Im **Landschaftsplan** für das Amt Am Mellensee/ Gemeinde Am Mellensee – Entwicklungskonzept für den Ortsteil Mellensee – ist die Fläche als Siedlungsfläche, zum Wald hin für den Erhalt von Gärten und Grabeland sowie der Allee entlang der Straße festgesetzt.

<sup>9</sup> Landkreis Teltow-Fläming, Landschaftsrahmenplan, bekannt gemacht am 08.12.2010

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Die folgende Beschreibung / Bewertung erfolgt schutzgutbezogen.

### Mensch/ Bevölkerung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Wohnsiedlung, die beginnend mit den 20er Jahren und verstärkt ab den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts bebaut wurde.

Als dem Plangebiet benachbarte Bebauung sind zu nennen:

- im Süden – einzelne Wohngrundstücke südlich der Saalower Allee,
- im Westen – die Siedlungsteile des Ortsteils Saalow in mehr als 500 m Abstand,
- im Norden – die Saalower Siedlung mit mehr als 170 m Abstand hinter dem Waldriegel,
- im Osten – die Einzelhäuser an der Saalower Allee/ Milzedamm sowie an der Alten Horstfelder Straße

### Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Europarecht (FFH, SPA) sowie Bundesrecht (NSG, LSG) betreffen das Plangebiet nicht. Das nächste Naturschutzgebiet = FFH-Gebiet „Horstfelder und Hechtsee“ beginnt etwa 200 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Das Landschaftsschutzgebiet „Notteniederung“ liegt östlich des Plangebiets und der Alten Horstfelder Straße in mindestens 125 m Entfernung.

Entlang der Saalower Allee (L 79) wächst eine gut erhaltene Lindenallee, die gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützt ist. Zu allen Grundstücken sind Einfahrten vorhanden, die die Allee nicht beeinträchtigen.

### Tiere und Pflanzen

Im Ergebnis mehrerer Begehungen im Frühjahr, Frühsommer und Sommer 2013 ist festzustellen:

Hinweise auf das Vorkommen bedrohter und besonders geschützter **Tierarten** wurden nicht festgestellt.

Nester von Rauchschnalben innerhalb bzw. Mehlschnalben an den Gebäuden wurden nicht gefunden.

An geschützten Tierarten sind im Plangebiet Vogelarten der Gärten und Siedlungen zu erwarten bzw. vorhanden. Das sind insbesondere Haussperling, Amsel, Kohl- und Blaumeise, Buch- und Grünfink, Star, Elster, Hausrotschwanz und Bachstelze. Greifvogelhorste wurde im angrenzenden Wald nahe der Siedlung nicht festgestellt.

Winterquartiere für Fledermäuse lassen die vorhandenen baulichen Strukturen nicht zu; Sommerquartiere wurden ebenfalls im bebauten Plangebiet nicht festgestellt. Diese sind aber innerhalb der nördlich angrenzenden Waldparzellen mit Altbaumbestand wahrscheinlich.

Geschützte **Pflanzenarten** gibt es im Plangebiet nicht. Diese sind auch wegen der überwiegend intensiven Gartennutzung nicht zu erwarten.

Altbäume mit höherem ökologischem Wert sind im Gebiet nicht vorhanden. Das Alter der vorgefundenen Gehölze, meist Obstbäume, dürfte 50 Jahre kaum überschreiten, meist sind die vorhandenen Bäume und Sträucher deutlich jünger.

### Biotope

Im Plangebiet sind folgende Biototypen vorhanden<sup>10</sup>:

- 12261/12262

Entlang der Saalower Allee mit einer bebauten Fläche in 2. Reihe befindet sich Einzelhausbebauung mit Ziergärten (12261) bzw. Obstbaumbestand (12262).

- 10111

An die Einzelhausbebauung mit Ziergärten anschließend werden Gärten genutzt.

- 08293

Die Bebauung und Gartennutzung umgeben auf allen Seiten naturnahe Laubwälder und Nadel-Laub-Mischwälder mit einheimischen Baumarten, wie Eichen, Birken und Kiefern, wobei deren Anteil nach Norden hin zunimmt.

Außerhalb des Plangebiets grenzen in den Flurstücken 368/1 und 684 artenarme und ruderale trockene Grünlandbrachen an das Plangebiet an (051332).

Folglich sind im Plangebiet und angrenzend – abgesehen von der geschützten Allee – keine Biotope mit besonderem Schutzstatus vorhanden.



### Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft 81 „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ und hier in der naturräumlichen Haupteinheit 815 „Nuthe-Notteniederung“<sup>11</sup> in etwa 39 m ü. NN.

Bei den Böden handelt es sich um Sand-Rosterde und Braunerde, gemäß mittelmaßstäblicher Standortkartierung um sickerwasserbestimmte Sande mit Tieflehm (D2a2) und entsprechend der Bodenschätzung um einen S4D-Standort mit der Ackerzahl 25 und der Grünlandzahl 23.

Gegenwärtig sind etwa **1.495 m<sup>2</sup>** der Plangebietsfläche (= 22 % der reinen Wohngebietsfläche) vollversiegelt mit Gebäuden, baulichen Anlagen und befestigten Wegen.

### Wasser

Natürliche Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

Der oberste Grundwasserleiter ist im Plangebiet in etwa 2 m Tiefe vorhanden. D.h. Das Grundwasser ist wegen geringem Flurabstand und wenig bindiger Böden gegen eindringende Schadstoffe nur wenig geschützt.

<sup>10</sup> Landesumweltamt Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biototypen, Stand 09.03.2011

<sup>11</sup> SCHOLZ, E. (1962): die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam

#### Klima/ Luft

Das Plangebiet gehört aus klimatologischer Sicht zum Wirkungsbereich des ostdeutschen Binnenklimas mit einer Jahresmitteltemperatur von etwa 8,5 C, einer mittleren Julitemperatur von 18,0°C sowie einer mittleren Januartemperatur von -1°C. die Niederschläge liegen im langjährigen Mittel nur bei 518 mm (Station Rehagen).

Infolge der insgesamt geringen Fläche der Bodenversiegelung ist keine Beeinträchtigung des lokalen Klimas gegeben.

#### Orts- und Landschaftsbild

Die Siedlung passt sich mit den maximal zweistöckigen Wohnhäusern und kleinen Nebenanlagen (Einzelgaragen, Schuppen, Lauben, Terrassen) gut in das Orts- und Landschaftsbild ein.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Baudenkmale, deren Erscheinungsbild vom Planvorhaben beeinflusst werden könnte, gibt es in der näheren Umgebung nicht.

Die Saalower Mühlen stehen in keinem Sichtbezug zum Plangebiet.

### **5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Status quo erhalten bleiben:

- weitere Nutzung der bebauten Flurstücke als Wohngrundstücke,
- keine bauplanungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines weiteren Wohnhauses.

### **5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose) – Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen**

#### Mensch/ Bevölkerung

Es ist zu prüfen, ob für die Menschen die Wohn- und Erholungsfunktion durch die Planung beeinträchtigt wird, ob Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden zu erwarten sind.

Das Ziel der Planung ist es, die Wohnsiedlung im Bestand zu sichern und den Bau nur eines weiteren Wohnhauses zu ermöglichen.

Mit Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnfunktion sowie des Freizeiterholungswertes ist nicht zu rechnen.

#### Schutzgebiete

Es sind keine negativen Auswirkungen auf benachbart gelegene Schutzgebiete gegeben.

#### Biotope

Im Plangebiet sind nur anthropogen geprägte Biotope vorhanden. Daran wird die Durchführung der Planung nichts ändern.

Mit der im hinteren Bereich des Flurstücks 685 konzipierten Laubgehölzhecke wird der Biotopwert gesteigert und die ohnehin schon gegebene organische Einfügung der Siedlung in die Landschaft weiter verbessert.

Negative Auswirkungen der geringfügigen Erweiterung der baulichen Nutzung im Gebiet auf die umgebenden Waldbiotope sind nicht zu erwarten, da

- in den Randbereichen, wo die Wohnnutzung direkt auf Waldbiotope trifft, der Status quo erhalten bleibt und keine Intensivierung der baulichen Nutzung erfolgt,

- in den hinteren Bereichen zwischen dem Wald und der baulichen Nutzung sich ein breiter Gürtel mit Gartenbiotopen befindet,
- mit keiner signifikanten Vergrößerung der Einwohnerzahl im Plangebiet zu rechnen ist.

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Verbote gem. § 44 BNatSchG zu beachten.

Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Es ist verboten, 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.

Betroffen sein können insbesondere Vogelarten der Siedlungen und Gärten. Es wird davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen auf ggf. brütende Vogelarten eintreten, wenn die Nutzer der Grundstücke das Verbot der Tötung von freilebenden Tieren im Allgemeinen beachten.

Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und 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.

Es gelten die gleichen Einschätzungen wie zum Tötungsverbot einschließlich der Minimierung von Lärm in der Nähe von ggf. vorhandenen Vogelnestern.

Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG:

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzer der Grundstücke Fortpflanzungs- und Ruhestätten von im Gebiet lebenden Tieren, insbesondere der Vögel der Siedlungen und Gärten, als Bereicherung der Wohnumgebung betrachten und das Beschädigungsverbot beachten.

Bei notwendigen Baumaßnahmen sind die Zeiten, in denen keine Fortpflanzung und Jungtieraufzucht erfolgt, zu nutzen.

Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Boden

Entsprechend der vorhandenen Vorbelastung und der geplanten überbaubaren Grundflächen ist mit einer maximalen Neuversiegelung von 65 m<sup>2</sup> zu rechnen; dies ist als geringfügig einzuschätzen.

Trotzdem wird diese durch Festsetzung einer adäquaten Entsiegelung im Bereich der Konversionsflächen im Raum Rehagen ausgeglichen.

#### Wasser

Bei einer maximalen Neuversiegelung von 65 m<sup>2</sup> und der gesetzlichen Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sind keine erheblich negativen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Mit Schadstoffeinträgen in das Grundwasser ist bei ordnungsgemäßer Nutzung des Grundstücks nicht zu rechnen.

#### Klima/ Luft

Es erfolgt keine Beeinträchtigung.

### Orts- und Landschaftsbild

In Durchführung der Planung ist mit keiner negativen Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zwischen den Ortslagen von Mellensee und Saalow zu rechnen.

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es erfolgt keine Beeinträchtigung.

### Wechselwirkung der Schutzgüter

Die Schutzgüter bedingen vielfältige Wechselwirkungen untereinander, da enge Zusammenhänge zwischen Vegetation, Wasserhaushalt und Bodenfunktionen bestehen. Sich potenzierende negative Auswirkungen bei Durchführung der Planung sind nicht erkennbar.

## **5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Es wurde herausgearbeitet, dass bei Durchführung der Planung keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen, da die meisten Baugrundstücke im B-Plan bereits bebaut sind.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung bezogen auf die Bauphase sind nicht notwendig, da die Flurstücke mit einer Ausnahme im Bestand baulich genutzt werden. Bei dem noch bebaubaren Flurstück handelt es sich um Gartenland mit geringer floristischer und faunistischer Ausstattung.

Die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden mit einem Umfang von 65 m<sup>2</sup> Neuversiegelung wird durch vertragliche Anrechnung eines Flächenanteils der Entsiegelungsfläche aus dem B-Plan An der Reheide in Rehagen erfolgen.

Als Ersatzmaßnahme zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Biotope wird auf dem Flurstück 685 an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine mindestens zweireihige Laubgehölzhecke zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen kleinen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Standort ist für ein relativ breites Spektrum an Baum- und Straucharten geeignet:

#### **Baumarten**

Feldahorn – <i>Acer campestre</i>	Sandbirke – <i>Betula pendula</i>
Eberesche – <i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelkirsche – <i>Prunus avium</i>
Wildapfel – <i>Malus sylvestris</i>	Wildbirne – <i>Pyrus pyraster</i>
Kulturapfel – <i>Malus domestica</i>	Sauerkirsche – <i>Prunus cerasus</i>
Kulturbirne – <i>Pyrus communis</i>	Pflaume – <i>Prunus domestica</i>

#### **Straucharten**

Haselnuss – <i>Corylus avellana</i>	Weißdorn – <i>Crataegus monogyna</i>
Traubenkirsche – <i>Prunus padus</i>	Heckenkirsche – <i>Lonicera xylosteum</i>
Salweide – <i>Salix caprea</i>	Grauweide – <i>Salix cinerea</i>
Gewöhnlicher Schneeball – <i>Viburnum opulus</i>	Roter Hartriegel – <i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose – <i>Rosa canina</i>	Heckenrose – <i>Rosa corymbifera</i>
Rote Johannisbeere – <i>Ribes rubrum</i>	Stachelbeere – <i>Ribes uva-crispa</i>
Brombeere – <i>Rubus fruticosus</i>	

Dem Grundstücksnutzer wird es freigestellt, aus dieser Liste für ihn interessante Gehölzarten auszuwählen und zu kombinieren.

Mit dem Gehölzstreifen werden verschiedene positive Effekte erzielt:

- Vergrößerung der Habitatvielfalt im Planungsraum,
- Aufwertung der Bodenfunktionen,
- Abgrenzung des Wohngebiets zum Wald hin.

## **5.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit noch geringerem Eingriff in die Schutzgüter bestehen nicht, es sei denn es würde auf die einzig mögliche Neubebauung verzichtet.

## **5.7 Verbleibende erhebliche Negativauswirkungen**

Erhebliche Negativwirkungen auf die Schutzgüter verbleiben bei Umsetzung des B-Plans nicht, da Eingriffe im Geltungsbereich vollständig kompensierbar sind.

## **5.8 Zusammenfassung**

Im Ergebnis der Untersuchungen zum Umweltzustand nach Realisierung der sich aus dem B-Plan ergebenden Festsetzungen ist festzustellen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

## **5.9 Zusätzliche Angaben**

Die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter im gegenwärtigen Bestand bewertet und mit den vorhabensspezifischen Auswirkungen überlagert.

Die daraus resultierenden Konflikte werden aufgezeigt und die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemeinsam mit einer Nullvariante in dem Umweltbericht dargestellt.

Schwierigkeiten bei Zusammenstellen der Angaben sind nicht aufgetreten.

Im Rahmen der Überwachung der Realisierung der Maßnahmen (Monitoring) ist drei Jahre nach Inkrafttreten des B-Plans zu prüfen, ob der Laubgehölzstreifen angepflanzt wurde.