

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" im Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee

Anlage 02

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Hermon Projektentwicklungs GmbH als privater Vorhabenträger beabsichtigt bisher im Außenbereich liegende Grundstücke (Flurstücke 219/9, 219/10, 219/11 und 219/12, Flur 3, Gemarkung Saalow) südlich der Hechtseestraße im Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee zu erwerben und mit Einfamilienhäusern zu bebauen.

Das Vorhaben ist im November mit der Gemeindeverwaltung Am Mellensee erörtert worden. Im Ergebnis der Erörterung wurde ein Planerfordernis festgestellt. Die bisher verfolgte Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat sich nicht als geeignet herausgestellt, die erforderliche sichere Erschließung zu erlangen. Deshalb wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB angestrebt.

Für die Erschließung des geplanten Wohnsiedlungsbereichs bieten sich eine öffentliche oder eine private Straßenverkehrsanlage an; Letztere in Verbindung mit einer grundbuchrechtlichen Eintragung von Dienstbarkeiten (Geh- Fahr und Leitungsrecht). Für die Erschließung als auch für die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen sowie Anlagen der technischen Infrastruktur sollen die Flurstücke 219/2, 219/5, 219/12 und 450 der Flur 3, Gemarkung Saalow in den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans einbezogen werden.

2 Planungsziel

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauten, vorrangig Einfamilienhäusern. Dabei sind die Umweltbelange zu ermitteln und zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf den Natur-, Arten- und Bodenschutz.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über private und öffentliche Straßenverkehrsanlagen erfolgen. Dazu zieht der Vorhabenträger einen Erschließungsplaner heran.

3 Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" 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 im Ortsteil Saalow aufzustellende Bebauungsplan dient der Siedlungsentwicklung. Er trägt einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung und soll als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) 1 im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

¹ **§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

3.1 Naturschutz

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.

Die Festsetzung einer Wohnbaunutzung und einer Fläche für die Erschließung (öffentlichen oder private Straßenverkehrsfläche) begründen **keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)^{2 und 3} oder nach Landesrecht unterliegt.**

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan bestehen **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter⁴.**

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes liegt. In der näheren Umgebung, in einer östlichen Entfernung von ca. 744 m bzw. 838 m befindet sich das FFH-Gebiet "Horstfelder und Hechtsee" (Natura 2000 Nr. DE 3846-302).

Aus den Gebietsmerkmalen dieser FFH-und SPA-Gebiete und ihren kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** abzuleiten.

² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Art. 2 d. Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

³ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

⁴ 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,

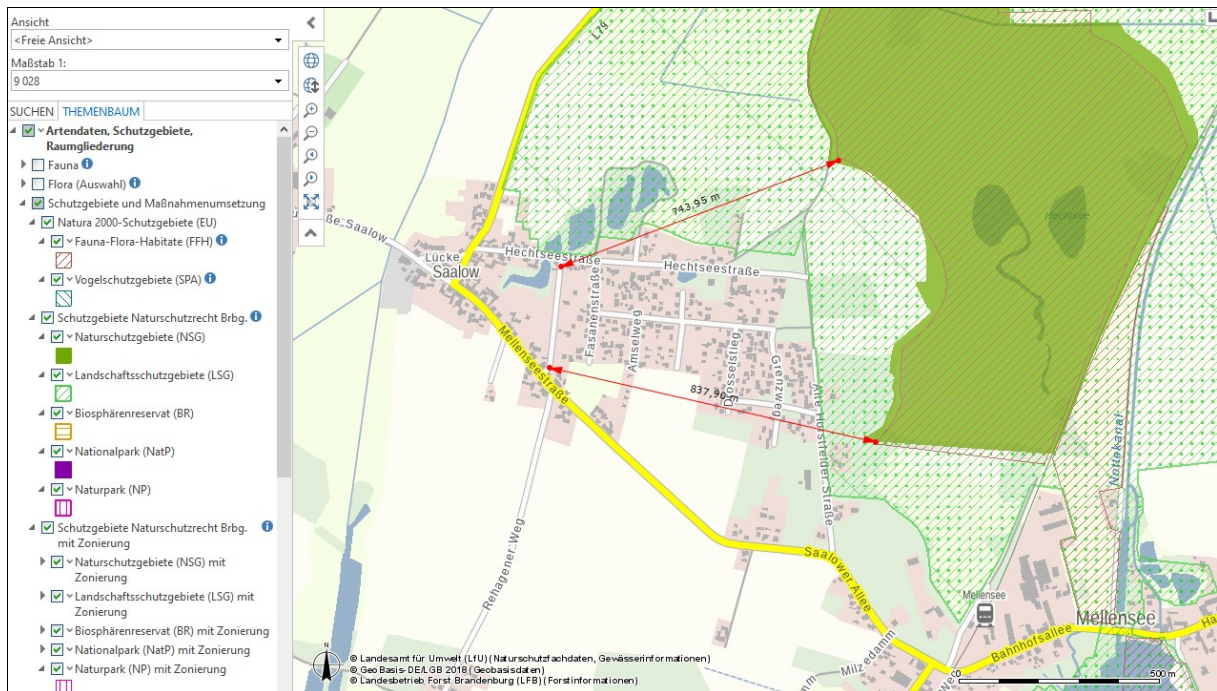


Abb. 07 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 04.12.2019

Auch bestehen durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Jedoch befinden sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans folgende Schutzgebiete:

- in einer östlichen Entfernung von ca. 710 m das NSG "Horstfelder- und Hechtsee" (Gebiets-ID 3746-503) und
- in einer nördlichen Entfernung von ca. 15 m und einer östlichen Entfernung von ca. 610 m das LSG "Notte-Niederung" (Gebiets-ID 3746-602).

Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Nach einer noch nicht verbindlichen selektiven Biotopkartierung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming befindet sich **teilweise im Plangebiet** des aufzustellenden Bebauungsplans ein gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Trockenrasen. Die UNB rät an, zunächst eine Biotopkartierung durch einen dafür prädestiniertes Fachplanungsbüro durchführen zu lassen. Sollte sich das Vorhandensein eines geschützten Biotops bestätigen, wäre das Planvorhaben nur zulässig, wenn in unmittelbarer Nähe neue gleichartige Biotopstrukturen angelegt werden können (Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 8 Abs. 3 BNatSchG).

Eine am 23.01.2020 stattgefundene Begehung des Plangebietes mit einem Fachplanungsbüro hat das geschützte Trockenrasenbiotop bestätigt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und -flächen werden derzeit vom Vorhabenträger geprüft.

Alleenschutz

Die UNB verweist auf den zu beachtenden Alleenschutz nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG. Dieser ist bei der Erschließung an der Mellenseestraße zu beachten.

Kein Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" liegt in keinem auch nicht in der Nähe eines Wasserschutzgebietes.

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfolgen landesplanerischen Festlegungen in Grundsätzen und Zielen. 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."

Die Regelungen / Instrumente des LEP B-B sind:

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

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

Die Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des im Ortsteil Saalow aufzustellenden Bebauungsplans keine flächenbezogenen Festsetzungen. Die Gemeinde Am Mellensee hat keine zentralörtlichen Funktionen nach Ziel 3.6 und auch keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung nach Ziel 5.6.

Die Siedlungsentwicklung kann sich somit nur im Rahmen der in **Ziel 5.5 bestimmten Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf** vollziehen. das bedeutet im Einzelnen:

- (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
- (2) Die 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. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

- (3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel 5.7) sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte⁵. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Im Aufstellungsverfahren ist die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung zu führen und in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

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

Nach der Festlegungskarte des zwischenzeitlich unwirksamen Regionalplans Havelland-Fläming 2020 liegt der räumliche Geltungsbereich des im Ortsteil Saalow aufzustellenden Bebauungsplans nicht im Vorzugsraum Siedlung (Grundsatz 2.1.1). Auch ist der Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee kein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (Grundsatz 2.2.2).

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 05.07.2018 mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt.

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

Die Revision zum Bundesverwaltungsgericht wurde nicht zugelassen. Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a. In allen acht Fällen (Urteilen) wurde jedoch durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, 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.**

⁵ **Z 3.3 Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung**

Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans

- ein Wohnbaufläche,
- eine Markierung einer Altlast, Altlastenverdachtsfläche bzw. einer geschlossenen Mülldeponie,
- am Rand des Plangebietes ein geschütztes Biotop und
- an der Mellenseestraße eine geschützte Allee

dar. Der aufzustellende Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

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 von der Vorhabenträgerin getragen werden. Dieses wird in einem abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Da der Bebauungsplan in geringen Umfang auf privaten Grundstücken eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzen wird, begründet er Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches mit § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die für die öffentliche Straßenverkehrsanlage erforderlichen, bisher nicht in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers stehenden privaten Grundstücksteile vom Vorhabenträger erworben und der Gemeinde nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen übereignet werden.