

**Bebauungsplan für ein Vorhaben im privaten
Investitionsinteresse** der WERTWIN Projektge-
sellschaft mbH & Co. KG (Vorhabenträgerin)

Verfahren **Bebauungsplan der Innenentwicklung**
gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

im **beschleunigten Verfahren**

nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung ei-
ner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

im **zweistufigen Beteiligungsverfahren**

nach §§ 3 und 4 Absatz 1 und 2 BauGB

Aufstellungsbeschluss 18.11.2019

- Vorentwurfs- planung
- Baugrunduntersuchungen
 - Sachverständige Stellungnahme zu Altlasten
 - Vorplanung Gebäude
 - Vorplanung Erschließungsplanung
 - Artenschutzprüfung
 - FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung
 - Plangebietserweiterung
 - Verkehrstechnische Untersuchung

- Schallimmissionsprognose
- Denkmalrechtliche Untersuchungen (Holzhaus)
- Mitwirkung an Ermittlung der sozialen Wohnfolgekosten nach Potsdamer Baulandmodell

Hemmnisse

ausstehende Entscheidungen
der Gemeindevertretung zur Richt-
line "Beteiligung der Planungsbe-
günstigten an den sozialen Folge-
kosten in der Bauleitplanung"

Vorentwurf in der Fassung vom 30.05.2022

Beschluss frühzeitige Beteiligung

mit dem Vorentwurf 18.10.2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 1 BauGB 07.11.2022 bis 05.12.2022

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sons-
tigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ... 08.11.2022 bis 07.12.2022

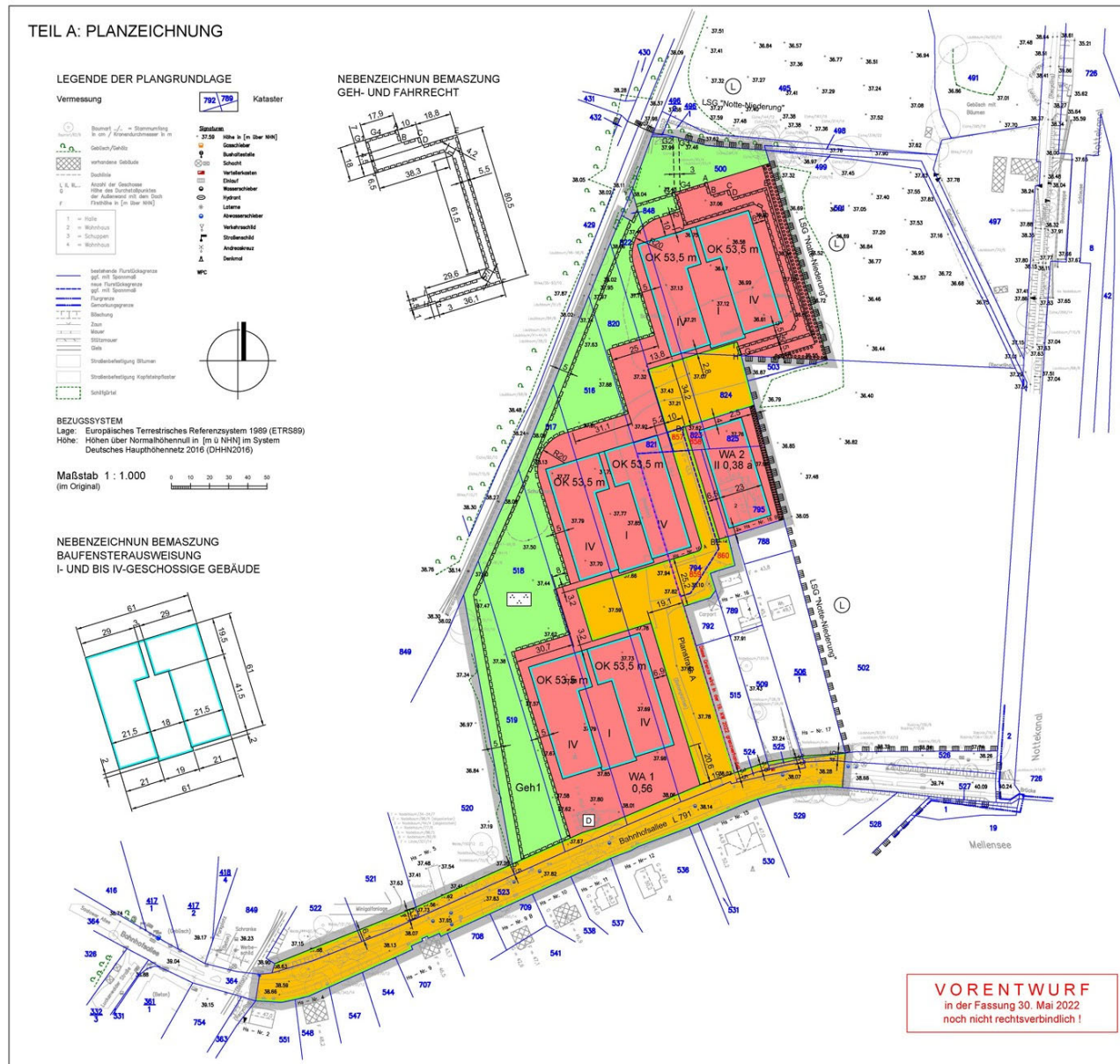
GEMEINDE AM MELLEENSEE

B-Plan 19-01 "Wohnpark am Mellensee" im OT Mellensee

Bauausschuss 21.12.2023
Information zum Verfahrensstand

B-Plan 19-01
Vorentwurf

ohne Teil B:
Textliche
Festsetzungen



Gemeinde
Am Mellensee
Ortsteil Mellensee

Bebauungsplan Nr. 19-01
"Wohnpark am Mellensee"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
VORENTWURF 30. Mai 2022



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 15.000)
Geobase: Digitaler Topographischer Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LDG 2020
der Landesvermessung und Geodateninfrastruktur Brandenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,56 GRZ - Grundflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK Höhe der baulichen Anlagen in Metern als Höchstmaß
Oberkante baulicher Anlagen über DHHN2016

Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, Bestimmung in textlicher Festsetzung

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Planstraßenbezeichnung

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

private Grünfläche
Zweckbestimmung:

Parkanlage

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
nähere Bestimmung in textlicher Festsetzung

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abstandsbezeichnung in Meter

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

die dem Denkmalschutz unterliegen

HINWEIS Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- 6 Stellungnahmen fristgerecht abgegeben
- 1 Stellungnahme nach Fristablauf abgegeben
- **alle Stellungnahme gehen in die Auswertung ein**

Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit

- Hinweisempfehlung an Bauherren:
keine Versiegelung von Wegen und Gärten
keine Schottergärten zulassen
Kontrollpflicht der Gemeinde
eventuell Veranlassung des Rückbaus
- Verbot von Schottergärten, da sie sich aufheizen, somit den Klimawandel befördern und den Mikrokosmos im Boden zerstören, unterlegte Folien tragen zum Artensterben bei
- Hinweis auf die Bewirtschaftungsregelungen des Grundwassers § 54 Bbg. Wassergesetzes,
Versickerung des Niederschlagswassers

- aufgrund der Nähe der geplanten Wohnanlage an FFH-Gebiete: **Anpflanzungen von insekten- und vogelfreundlicher, wenig Wasser verbrauchender, klimaresistenter Sträucher und Stauden.**
an Stelle von Rasenflächen Insekten und Nahrung und Schutz bietender Blühinseln planen
- **Anzweiflung der Aktualität der Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des B-Plans**
- **im Zeichen des Klimawandels und Artensterbens** sollte nicht weiter gewartet, sondern gehandelt werden, **Gemeinde stünde vor dem Kipppunkt**
- **Verbot nicht standortgerechter / heimischer Heckengehölze**, da großer Wasserverbrauch
- Zur Temperatursenkung und zum Wasserspeicherung im Boden sollen **an Stelle von Rasenflächen mehr Sträucher, Stauden, Bäume** auf öffentlichen und privaten Flächen gepflanzt werden
- **Bewässerung von Bäumen** in Trockenphasen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- **Unzulässigkeit neuer Pools**, nur natürliche BADETEICHE, die die Artenvielfalt fördern und sich selbst reinigen
- **Vermeidung von Versiegelungen durch Siedlungsentwicklung, insbesondere durch den Einfamilienhausbau**, Befürchtung einer städtischen Entwicklungsausrichtung,
- **Wiedernutzbarmachung des Gebäudeleerstandes**; Investoren suchen, die Infrastruktur verbessern, wie Busanbindung u. Einkaufsmöglichkeiten
- **Gemeindepolitik ist zu wenig auf die Zukunft ausgerichtet**; das gemeindliche Wachstum zerstört die Natur am Mellensee und damit die Artenvielfalt; alle Wassergebiete werden verschwinden, wenn dem nicht Einhalt geboten wird.
- Kritik an der Haushaltsführung der Gemeinde Die gesamte Politik ist das Gegenteil des gemeindlichen Leitkonzepts
- **Erneuerung der Bahnhofsallee** aufgrund des erheblich stärkeren Verkehrsaufkommens, **Lärmbelastung durch die bestehende alte Pflasterung**
- **geplante Gebäudehöhe richtet sich nicht nach der durchschnittlichen Bauhöhe des Gebäudebestandes**, als Ausgangspunkt für die Bauhöhe ist höchster Punkt herangezogen
- **ortsbilduntypische Bebauung** im Gegensatz zu den Villen und Einfamilienhäusern der Umgebung und des Dorfes Mellensee
- **Hinterfragung der Sinnhaftigkeit des Vorhabens** aufgrund des großen Angebots von Bauprojekten der Umgebung (Wünsdorf, Rehagen)
- vorgesehene Baumfällungen werden kritisch gewertet
- Frage zur erforderlichen **Verkehrsberuhigung in Folge der Realisierung des Vorhabens** und des damit verbundenen Einwohnerzuzugs

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB's und Nachbargemeinden

22 Stellungnahmen von Behörden und TöB's

3 Stellungnahmen von drei Nachbargemeinden

Wesentliche Konfliktbewältigung / Klärungsbedarf

Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf, Stellungnahme vom 19.12.2022

Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung ist die fußläufige Erschließung entlang der L 791 zu planen und umzusetzen. ... Demnach soll zukünftig die Erneuerung der Bahnhofsallee inklusive straßenbegleitendem Radweg erfolgen. Die Planung und Umsetzung dieses Vorhabens ist im Einvernehmen mit dem LS durchzuführen. Hierzu besteht aus Sicht des LS Abstimmungsbedarf mit der Gemeinde.

Daraufhin fand auf Einladung der Gemeinde am **09.05.2023** eine **Besprechung und eine Vor-Ort-Begehung** statt. Im Zuge des Baumschutzes sind

vor Ort weitere Straßenausbauvarianten (Straßenraumeinteilung) erörtert worden:

Variante 1 (Vorzugsvariante)

- beidseitigen Muldensteifen zur Niederschlagsentwässerung
- wesentlich verbreiteter südlicher Muldenstreifen integriert vorhandenen Alleebaumbestand
- Führung des Fußgängerverkehrs südlich der Fahrbahn und des Muldenstreifens nicht regelkonform, mindestens in den Wurzelbereichen als wassergebunden Decke
- gemeinsamer beide Richtungen zulassende Führung des Fußgänger- und Radverkehrs nördlich der Fahrbahn und des Muldenstreifens regelkonform, Breite: > 2,5 m, besser 3,0 m
- vollständigem Verlust nördlich der Fahrbahn stehender Alleeebäume
- Neupflanzung einer nördlichen Baumreihe zur Wiederherstellung des Alleecharakters

> > > Prüfung durch LS

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB's und Nachbargemeinden

Wesentliche Konfliktbewältigung / Klärungsbedarf

weiter zu Landesbetrieb Straßenwesen (LS)

alternative Führung der Fußgänger südlich der Bahnhofsallee

- südlicher Muldenstreifen integriert vorhandenen Alleebaumbestand,
- keine Führung des Fußgängerverkehrs südlich der Fahrbahn, dadurch Erfordernis von Quermöglichkeiten der Bahnhofsallee in Höhe der Grundstückszufahrten der südlich an die Bahnhofsallee angrenzenden Grundstücke
- weiter wie in der jeweiligen Variante

> > > **Prüfung durch LS**

Notvariante 4 b

- einseitigem, südlich geführten Muldenstreifen zur Niederschlagsentwässerung
- wesentlich verbreiteter südlicher Muldenstreifen integriert vorhandenen Alleebaumbestand
- Führung des Fußgängerverkehrs südlich der Fahrbahn und des Muldenstreifens nicht regelkonform, mindestens in den Wurzelbereichen als wassergebunden Decke
- gemeinsamer beide Richtungen zulassende Führung des Fußgänger- und Radverkehrs nördlich der Fahrbahn und des Muldenstreifens regelkonform, Breite: > 2,5 m, besser 3,0 m
- vollständigem Verlust nördlich der Fahrbahn stehender Alleeebäume
- Neupflanzung einer nördlichen Baumreihe auf privaten Grundstücken (soweit dies von den privaten Grundstückseigentümern akzeptiert wird) zur Wiederherstellung des Alleecharakters (2 m neben dem Rad- und Fussweg)

> > > **ggf. Prüfung durch LS**

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB's und Nachbargemeinden

Wesentliche Konfliktbewältigung / Klärungsbedarf

weiter zu Landesbetrieb Straßenwesen (LS)

abschließende Stellungnahme des LS vom 21.07.2023, beziehend auf das Protokoll vom 26.06.2023 zur Besprechung am 09.05.2023

- Dem LS Hierzu fehlen detaillierte Kenntnisse zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens. Auch aufgrund des gemäß Baugrundgutachten anzunehmenden HGW bei 36,7 m NHN, dem erforderlichen Abstand der Versickerungsanlage von 1 m und der Höhenlage der Straße lt. Lageplan am tiefsten Punkt bei 38,07 m NHN ist eine pauschale Aussage zur Muldenentwässerung nicht möglich. Ob eine Muldenversickerung möglich ist, muss bei der Variantenuntersuchung mit betrachtet werden.
- Welche Variante für die Regenentwässerung zur Ausführung kommt, kann erst nach Untersuchung

der Entwässerungsvarianten entschieden werden. Schlussendlich sind hier auch die Kosten zu vergleichen (einschl. Unterhaltung). Konkrete Angaben hinsichtlich Kanalnetzkapazität können verständlicherweise erst gemacht werden, nachdem zur technischen Lösung der Straßenraumaufteilung eine Entscheidung getroffen wurde und die Entwässerungslösungen untersucht wurden.

- Eine Prüfung der verbal aufgeführten Varianten (*Anmerkung: siehe Protokoll*) kann nicht erfolgen. Eine Abwägung der Varianten ist nur auf Grundlage einer Variantenuntersuchung möglich. Die aufgeführten Varianten waren Ideen, die vor Ort besprochen / entwickelt wurden. Inwieweit die vor Ort getroffenen Annahmen zu den Breiten, zum Baumbestand usw. korrekt sind, kann ich aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilen. Die Varianten sind zeichnerisch aufzuarbeiten, die Betroffenheiten zu ermitteln und zu vergleichen.

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB's und Nachbargemeinden

Wesentliche Konfliktbewältigung / Klärungsbedarf

weiter zu Landesbetrieb Straßenwesen (LS)

Mit der abschließenden Stellungnahme entzieht sich der LS aus der Mitwirkung bei der Klärung der in seiner Straßenbaulastträgerschaft liegenden Belange.

Vorhabenträgerin und Gemeinde haben zum Vorentwurf des Bebauungsplans zwei Vorplanungsvarianten der Erschließungsplanung, somit auch der Straßeneinteilung der Landesstraße (L) 791 unterbreitet. Damit verbunden ist auch ein Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunderkundung mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden.

Der LS sieht sich jedoch nicht in der Lage, entsprechende Prüfungen, insbesondere auch zur

derzeit nicht normgerechten Niederschlagsentwässerung seiner Verkehrsanlagen vorzunehmen.

Im Nachgang zur abschließenden Stellungnahme des LS vom 21.07.2023 hat der Stadtplaner Steffen Pfrogner angeregt, die außerhalb des Grundstücksbereiches der Vorhabenträgerin verlaufenden Abschnitte der Landesstraße (L) 791 aus dem räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 19-01 herauszunehmen.

Somit könnte die derzeit mit dem LS nicht zu klärende Straßeneinteilung im Bereich anderer privater Grundstücksflächen nicht zu einer Hemmung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens führen, den die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für eine Verkehrsanlage erfordert eine nachvollziehbare Begründung und somit eine abgestimmte straßenverkehrliche Vorplanung, was derzeit nicht der Fall ist.

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB's und Nachbargemeinden

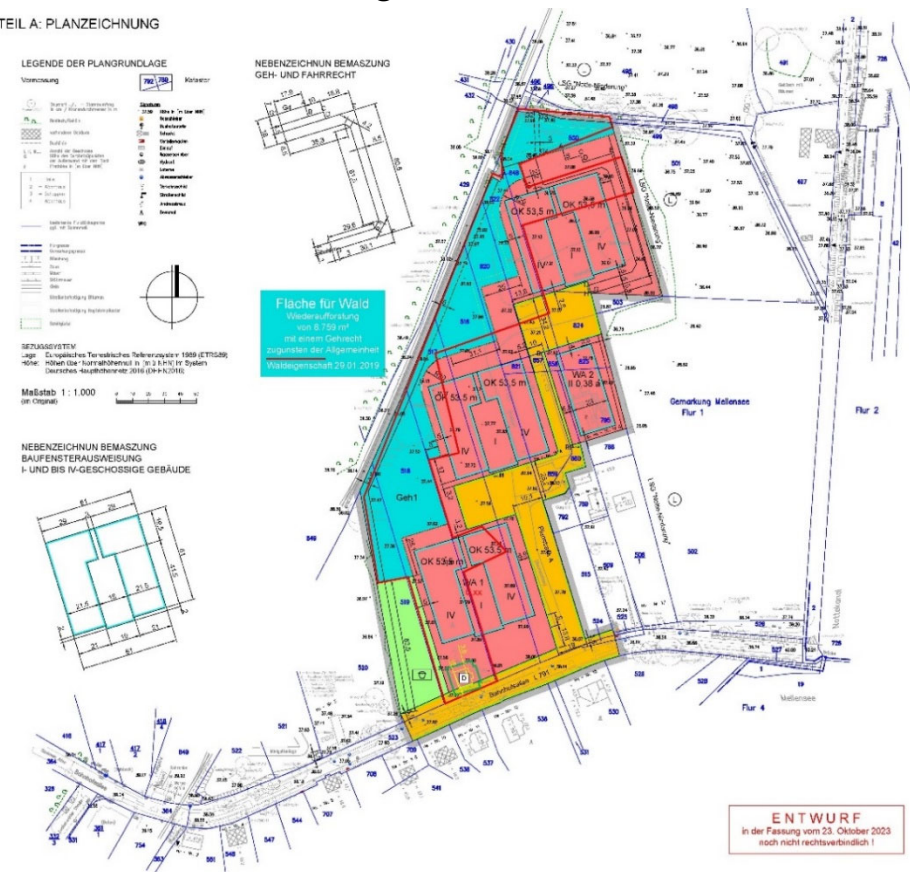
Wesentliche Konfliktbewältigung / Klärungsbedarf
weiter zu Landesbetrieb Straßenwesen (LS)

Gemäß § 40 Abs. 1 BauGB ist bei Festsetzung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan der Eigentümer zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen. Gemäß § 40 Abs. 2 kann der Eigentümer die Übernahme der Flächen verlangen.

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

Diese Anregung greift die Gemeinde Am Mellensee jedoch nicht auf. Sie begründet dies mit der Erforderlichkeit der Ausbildung eines gesonderten Radweges, somit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Entwurf in der Arbeitsfassung vom 23.10.2023

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB's und Nachbargemeinden

Wesentliche Konfliktbewältigung / Klärungsbedarf

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
Stellungnahme vom 05.12.2022

Das Denkmal Muster-Wohnhaus in der Bahnhofstr. 13 befindet sich direkt auf dem Planungsgebiets des B-Plans. **Hierbei ist der Umgebungsschutz des Denkmals zu beachten.** Insbesondere für die Gestaltung im direkten Umfeld des Denkmals ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) des LK Teltow-Fläming, Stellungnahme vom 12.12.2022

Auf dem beplanten Areal befindet sich direkt das denkmalgeschützte Gebäude Bahnhofsallee 13. ... Das Gebäude besitzt als ehemaliges Musterhaus

auch städtebauliche Bedeutung. Diese liegt u.a. darin, dass es als gut sichtbares Werbeobjekt für die Musterhausproduktion der Borsigwalder Holzvertrieb direkt an der Straße steht. **Vor dem Hintergrund der verschiedenen Denkmalkriterien des Hauses ist die Planung anzupassen.**

Darüber hinaus ist der Umgebungsschutz des Musterhauses und der dem Plangebiet gegenüberliegenden Einzeldenkmale Bahnhofsallee 12 und 15 zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um einzelstehende Villen in einem großzügigen Garten, die baukünstlerische, ortsgeschichtliche und auch städtebauliche Bedeutung besitzen.

Nach § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz unterliegt die Umgebung eines Denkmals dem Schutz des Gesetzes. Diese ist nicht erheblich zu beeinträchtigen. Durch die Planung ist das insbesondere hinsichtlich des Denkmals I Bahnhofsallee 13 der Fall.

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB's und Nachbargemeinden

Wesentliche Konfliktbewältigung / Klärungsbedarf

weiter zu BLDAM und UDB

Die Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümerin **WERTWIN Projektgesellschaft mbH & Co. KG** hat am 06.04.2021 einen Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis zur Zerstörung des Denkmals Muster-Wohnhaus Bahnhofsallee 13 im Ortsteil Mellensee gestellt.

Nachfolgend ein **Auszug aus der Stellungnahme von Rechtsanwalt Frank Reitzig vom 27.11.2023 an die WERTWIN Projektgesellschaft mbH & Co. KG zum Stand des Widerspruchsverfahrens beim Landkreis Teltow-Fläming (AZ: 63 / 31 / 10356 / 21 / DK) gegen den Bescheid mit der Ablehnung der denkmalrechtlichen Erlaubnis zur Zerstörung eines Denkmals Muster-Wohnhaus vom 22.07.2021**

1. **Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis** zur Zerstörung des Denkmals Muster-Wohnhaus Bahnhofsallee 13 in Am Mellensee, Flst. 518, Flur 1, Gemarkung Mellensee vom 06.04.2021
2. **Bescheid mit der Ablehnung der denkmalrechtlichen Erlaubnis** vom 22.07.2021 (AZ: 63.03-52.10.00 – 00491-21-09).
3. **Erhebung des Widerspruchs gegen den Bescheid** mit der Ablehnung vom 18.08.2021.
4. **Einreichung der Begründung des Widerspruchs** am 01.04.2023 via besonderes elektronisches Behördenpostfach einschließlich zehn Fachgutachten. Die Begründetheit des Widerspruchs stützt sich im Kern auf diese Gründe:
 - a) Den Belangen des Denkmalschutzes stehen überwiegende öffentliche Interessen entgegen, weil das Denkmal „Muster-Wohnhaus“ ein baurechtlich rechtswidriges, nicht genehmigungsfähiges Vorhaben ist.

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB's und Nachbargemeinden

Wesentliche Konfliktbewältigung / Klärungsbedarf

weiter zu BLDAM und UDB

- b) Das Denkmal „Muster-Wohnhaus“ kann als Gesamtgebäude weder erhalten noch sinnvoll genutzt werden, weil baulicher Zustand und Standsicherheit dies nicht zulassen und wesentliche Bauteile einen gesundheitsgefährdenden Schadstoffgehalt aufweisen.
- c) Selbst eine originalgetreue, materialgerechte Rekonstruktion wäre wegen der ursprünglich verwendeten schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile sowie der bauaufsichtlich heute unzulässigen Bauart nicht mehr möglich. Es würde eine mit dem Denkmalschutz unvereinbare Kopie des Originals entstehen.

d) Wirtschaftlichkeitsberechnungen ergeben eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit, weil die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals erwirtschaftet werden können.

5. Die **Widerspruchsbehörde** beim Landkreis Teltow-Fläming **hat zuletzt am 05.09.2023 mitgeteilt, dass die weitere Bearbeitung noch aussteht.**

6. Ein **Widerspruchsbescheid** ist bis zum 27.11.2023 hier **nicht eingegangen.**

Ob und welche Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB in der planerischen Abwägung der Gemeinde zu dem in Aufstellung befindlichen B-Plan 19-01 "Wohnpark am Mellensee" von Bedeutung sein könn(t)en, ist Sache der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB's und Nachbargemeinden

Wesentliche Konfliktbewältigung / Klärungsbedarf

Untere Naturschutzbehörde, LK Teltow-Fläming

Stellungnahme vom 14.12.2023, wesentlich zu beachtender Aspekt:

- 2. Das Regenwasserkonzept wird insgesamt begrüßt. Das nicht nutzbare Regenwasser** (Gründach der Garagen) **sollte unbedingt in die umliegenden Feuchtflächen abgeleitet werden, um es weiterhin der lokalen Grundwasserneubildung und der Versorgung der Feuchtgebiete mit Wasser zu Gute kommen zu lassen.** Eine Ableitung des Regenwassers in den Notte-Kanal würde dazu führen, dass es dem lokalen Wasserkreislauf verloren geht. Im Lichte des Klimawandels gewinnt die lokale Nutzung von Regenwasser im Landschaftswasserhaushalt im

Sinne eines Rückhalts in der Landschaft eine immer größere Bedeutung.

Es spielt aber auch im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung eine Rolle, da die angrenzenden Lebensraumtypen, deren Erhaltungszustand zu erhalten bzw. zu verbessern ist, unmittelbar von einem hohen Grundwasserstand abhängig sind. Ob eine Ableitung des nicht versickerbaren Wassers in den Notte-Kanal eine Verschlechterung der Grundwasserversorgung im Vergleich zur früheren Bebauung der Holzverarbeitung darstellen würde, wird nicht beleuchtet.

Besprechung mit Bürgermeister Tobias Krüger am 30.11.2023

1. Die Gemeinde Am Mellensee verfolgt weiterhin die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Geh- und Radweges, für den sie zuständig ist. Dieses steht auch im Zusammenhang mit dem vom OT Saalow heranzuführenden Radweg. **Der B-Plan 19-01 "Wohnpark am Mellensee" wird mit unverändertem räumlichem Geltungsbereich aufgestellt.** Siehe Entwurf in der Arbeitsfassung vom 21.09.2023
2. Infolge Ziffer 1 und der abschließenden Stellungnahme des LS vom 21.07.2023 verbleibt die **Prüfung der Variantenuntersuchung** bei der **Gemeinde bzw. der Vorhabenträgerin**. Hierzu sollte eine Kostenteilung zwischen Gemeinde Am Mellensee und Vorhabenträgerin erörtert werden. Der LS sollte in die Prüfung einbezogen werden.
3. Zur **Erörterung der denkmalpflegerischen Stellungnahmen** zum Vorentwurf hat der Bürgermeister das BLDAM sowie die Untere Denkmalschutzbehörde zum **20.12.2023** eingeladen.
4. Bezüglich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung **sind die Möglichkeiten des Versickerns vor Ort bzw. des Ableitens der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer in die benachbarten Moorflächen zu prüfen.**
5. In Abstimmung mit der Vorsitzenden des Bauausschusses der Gemeindevertretung:
Information zum Verfahrensstand in der Sitzung des Bauausschusses am 21.12.2023

Entwurf
in der Arbeitsfassung
vom 21.09.2023

TEIL A: PLANZEICHNUNG

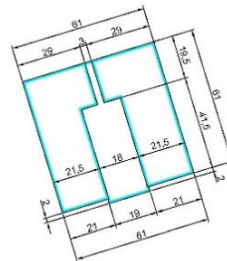
LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

Vermessung	Kataster
Punkt	Punkt
Linie	Linie
Fläche	Fläche
Volumen	Volumen
Höhe	Höhe
Breite	Breite
Tiefe	Tiefe
Länge	Länge
Fläche	Fläche
Volumen	Volumen
Höhe	Höhe
Breite	Breite
Tiefe	Tiefe
Länge	Länge

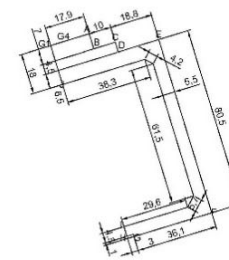
BEZUGSSYSTEM
Lage: Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989 (ETRS89)
Höhe: Höhen über Normalhöhennull in (m ü NN) im System
Deutsches Hauptnetz 2016 (DHN2016)

Maßstab 1 : 1.000
(in Original)

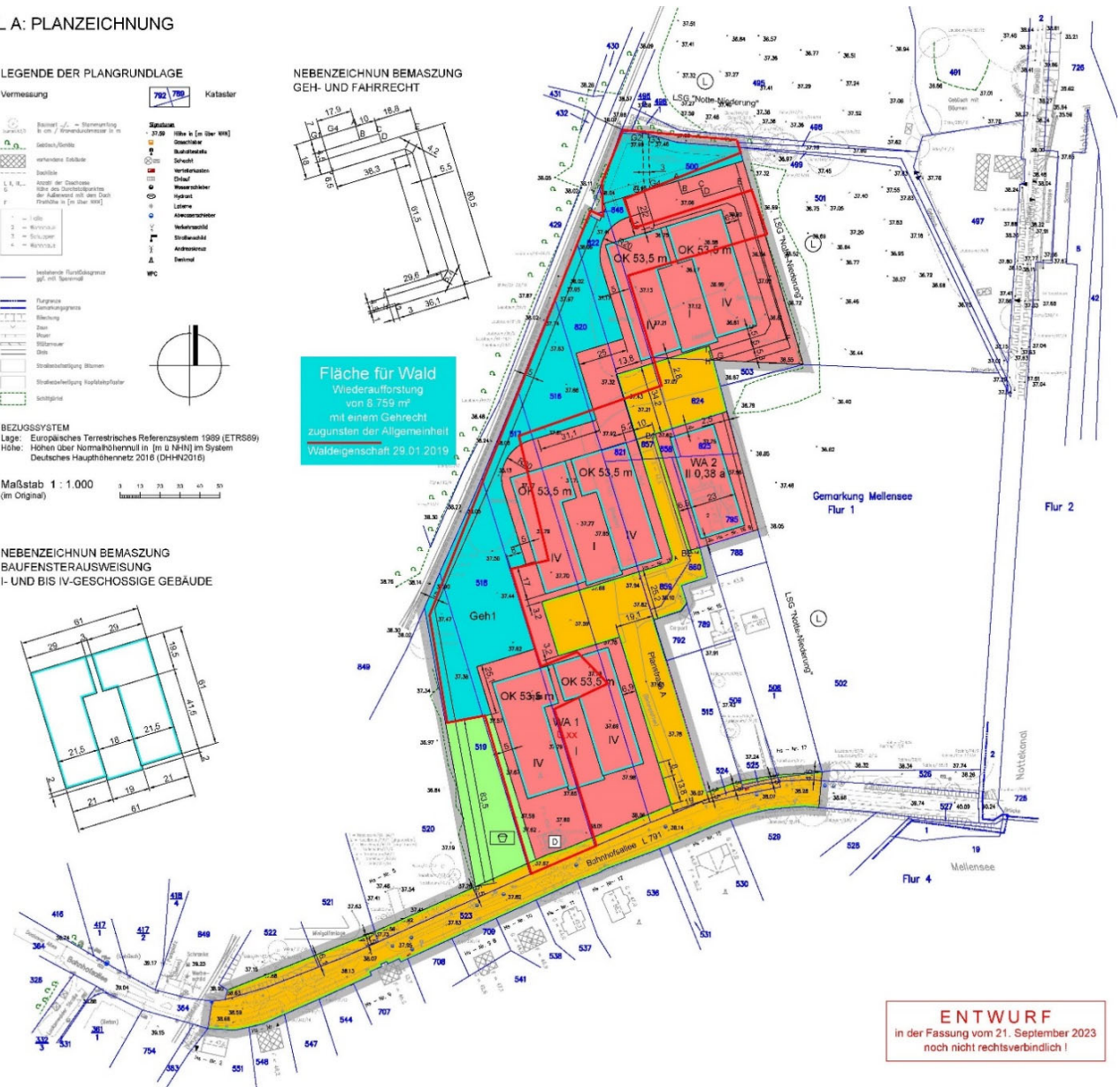
NEBENZEICHNUNG BEAMZUNG
I- UND BIS IV-GESCHOSSIGE GEBÄUDE



NEBENZEICHNUNG BEAMZUNG
GEH- UND FAHRRECHT



Fläche für Wald
Wiederaufforstung
von 6.759 m²
mit einem Gehrecht
zugunsten der Allgemeinheit
Waldgesellschaft 29.01.2019



ENTWURF
in der Fassung vom 21. September 2023
noch nicht rechtsverbindlich!

Erörterung der denkmalpflegerischen Stellungnahmen zum Vorentwurf

mit der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Teltow-Fläming beim Bürgermeister der Gemeinde Am Mellensee am **20.12.2023**

Das BLDAM erklärt, dass es gegen die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs, insbesondere der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse sowie des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Anlagen keine Einwände vorgebracht hat.

Somit kann aus Sicht des BLDAM die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am

Mellensee" in seinen wesentlichen städtebaulichen Grundzügen fortgeführt werden.

Der Hinweis auf den Umgebungsschutz wird im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden müssen. Dieses betrifft insbesondere die Farb- und Materialgebung der baulichen Anlagen.

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) des LK Teltow-Fläming nahm an der Erörterung nur ein Vertreter des Bodendenkmalschutzes teil, die Baudenkmalpflege war nicht vertreten. Somit konnten die von der UDB vorgebrachten Belange nicht erörtert werden, insbesondere zum Umgebungsschutz der dem Plangebiet gegenüberliegenden Einzeldenkmale Bahnhofsallee 12 und 15.

Bürgermeister der Gemeinde Am Mellensee bietet der Unteren Denkmalschutzbehörde nochmals das persönliche Gespräch mit der Baudenkmalpflegerin der UDB an.