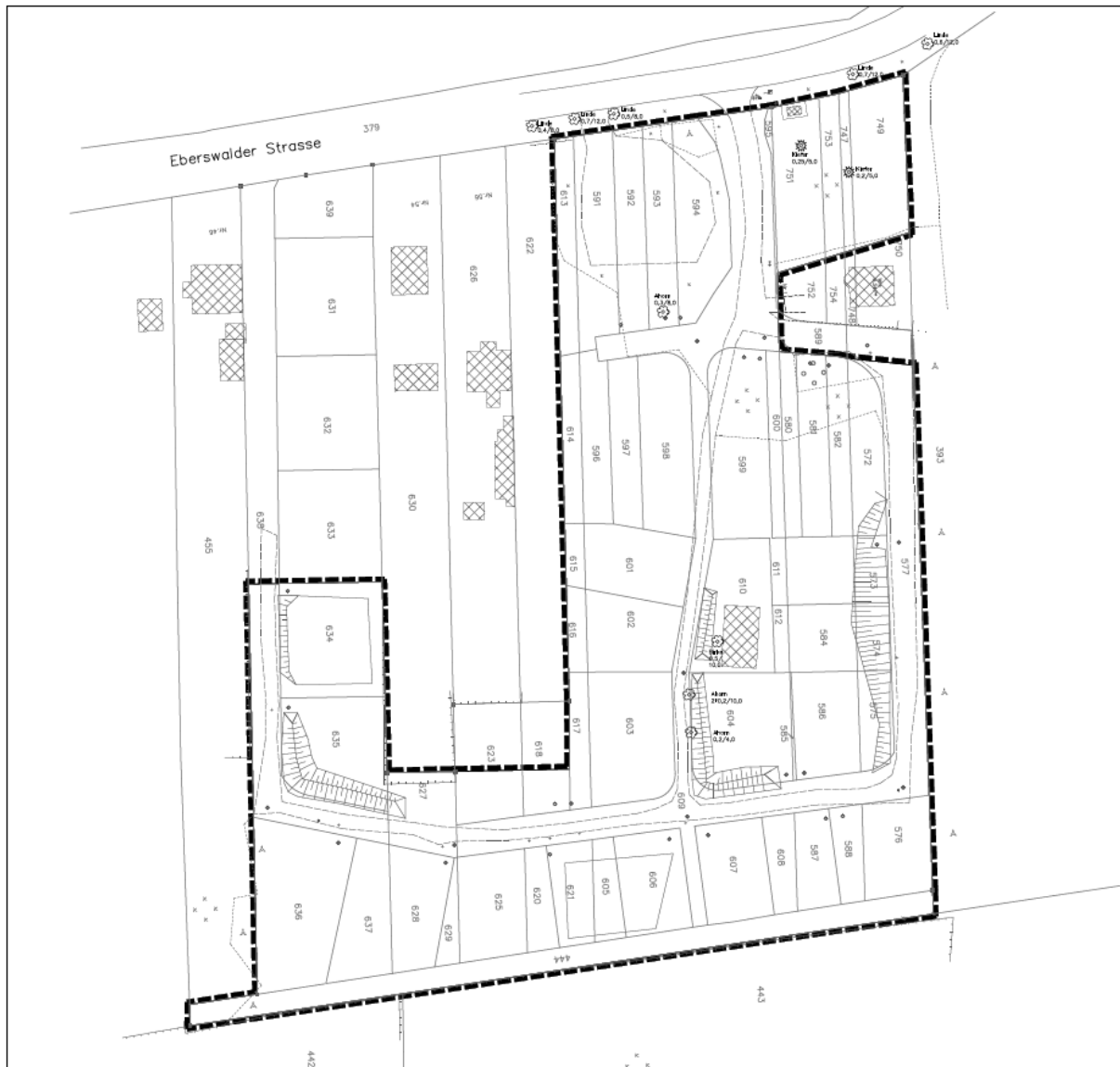


Amt Biesenthal-Barnim
Gemeinde Melchow



Bebauungsplan „Am Rüggen“



Entwurf

Oktober 2019

Bebauungsplan „Am Rücken“

Entwurf Oktober 2019

Amt/Gemeinde: Amt Biesenthal-Barnim; handelnd für Gemeinde Melchow
Berliner Str. 1
16356 Biesenthal
Tel.: (03337) 4599-0

Auftraggeber: DRS Immobiliengesellschaft mbH & Co KG
Breitscheidstraße 49
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 36 16 0
Mail: drs-bernaue@posteo.de

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaue.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Max Kortmann, Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

I. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	9
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	11
1.1. Anlass und Ziel der Planung.....	11
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	12
1.3. Planungsbindungen.....	13
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	16
2. AUSGANGSSITUATION	17
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	17
2.2. Verkehrliche Erschließung	18
2.3. Ver- und Entsorgung	18
2.4. Natur und Umwelt	18
2.5. Altlasten.....	34
2.6. Kampfmittelbelastung.....	35
2.7. Bau- und Bodendenkmale	35
3. PLANUNGSKONZEPT	36
4. PLANINHALT	36
4.1. Art der baulichen Nutzung	37
4.2. Maß der baulichen Nutzung	37
4.3. Bauweise	38
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	39
4.5. Erschließung.....	40
4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz.....	40
4.7. Immissionsschutz	48
4.8. Ver- und Entsorgungsanlagen	51
4.9. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen.....	52
5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	53

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2019	12
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	13
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Melchow.....	15
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Melchow.....	16
Abbildung 5: Lageplan der Rammkernsondierungen und Haufwerke.....	21
Abbildung 6: Biotopkarte (nächste Seite)	24
Abbildung 7: Brutvögel im Plangebiet (Grewe, 2019)	29
Abbildung 8: Reptilien im Plangebiet (Grewe, 2019).....	32
Abbildung 9: Städtebauliches Konzept (nachfolgende Seite).....	36
Tabelle 1: Wesentliche Parameter der Rammkernsondierungen	22
Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet	24
Tabelle 3: Im Plangebiet erfasste Vogelarten (Grewe, 2019)	29
Tabelle 4: Im Plangebiet erfasste Reptilien (Grewe, 2019)	31
Tabelle 5: Städtebauliche Kennwerte.....	53

I. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

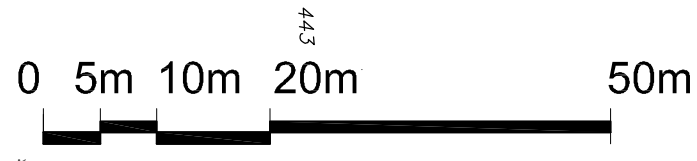
Planzeichnung Teil - A -

Gemarkung Melchow
Flur 1

Eberswalder Strasse / L200



WA	
0,25	II
a	E



Zechnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

■ Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

▲ Nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Öffentliche Verkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

⊙ Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

■ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

■ Flächen, für die Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm textlich festgesetzt sind

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

↔ 10 ↔ Vermaßung in Meter (m)

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)

ÖbVI Peschmann + Mardin, 16321 Bernau bei Berlin

Stand September 2019

■ Gebäude (Bestand)

■ öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)

204 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

77.4 Geländehöhe über Normalhöhennull

— Weg / Straße

— Ackergränze / Vegetationsgränze

⊙ * Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Gemeinde Melchow

Bebauungsplan "Am Rüggen"

Entwurf

Stand Oktober 2019
Teil - A - (von A und B)

Maßstab 1:750

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaude
www.wow-bernaude



W.O.W.
Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

Textliche Festsetzungen Teil - B -

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 2.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 Abs. 4 BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

- 3.1. Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.2. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubb Baum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.3. In der Planstraße Am Rüggen sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 17 kleinkronige Bäume der Pflanzenliste Nr. II b mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.4. In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Grundstück auf einer Fläche von 10 % Sträucher aus Laubgehölzen mit einer Pflanzqualität von mindestens 50-70 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzenliste IV zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 3.5. Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlichen gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm und für Obstbäume 10 - 12 cm. Für Strauchpflanzungen nach textlicher Festsetzung 3.4 wird eine Pflanzqualität von 50 - 70 cm vorgegeben. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt drei Universal-Höhlenbrüterkästen in regelmäßigen Abständen an vorhandenen Bäumen mit einer Mindesthöhe von 4,0 m über Gelände anzubringen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.2. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzhabitat für Zauneidechsen mit 3 gleichmäßig verteilten Habitatkomplexen herzustellen sowie dauerhaft zu unterhalten. Eine Einfriedung der Fläche ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur Eberswalder Straße (L 200) abgewandten Gebäudeaußenwand ausgerichtet sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

6. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

- 6.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

- 6.2. Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m² Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

Hinweise zum Artenschutz

- Die Baufeldfreimachung sowie die Besetzung der Gehölzbestände erfolgen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 01.03. bis 30.09.). Um einen Brutbeginn von Bodenbrütern im Plangebiet in der folgenden Brutsaison zu vermeiden, sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen.
- Sofern eine kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahmen im Plangebiet nach Beginn der Baufeldfreimachung nicht möglich ist, ist eine ökologische Baubegleitung mit der Erfassung und dem Schutz bodenbrütender Vögel im Rahmen der Bauausführung zu beauftragen.
- Die Reptilien im Eingriffsbereich sind vor Beginn der Baumaßnahme abzufangen und in das zuvor hergestellte Ersatzhabitat auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen. Während der Baumaßnahmen ist ein Befahren der Fläche mit Baufahrzeugen sowie die Ablagerung von Baumaterialien strikt zu vermeiden.
- Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen während der Bauzeit in das Baufeld gelangen, ist an der nördlichen Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Reptilienschutzzaun aufzustellen und während der gesamten Bauzeit funktionsfähig zu halten.

Pflanzlisten

Nr. I Großkronige Laubbäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Nr. II a Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus x camea</i>	Rotblühende Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdom
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflich)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Nr. II b. Kleinkronige Laubbäume (öffentliche Verkehrsfläche):

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelspitzahorn

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (<i>Malus domestica</i>) in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Allländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'
Birne (<i>Pyrus communis</i>) in Sorten wie 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'
Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>) in Sorten wie 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Malbigareau'
Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Reneklode', 'Wangenheim'

Nr. IV Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartiegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdom*
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflich)*
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhüchlen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xyloseum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn*
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rubus sectio</i>	Brombeere*
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

* mindestens 30 % der Strauchpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 3.4 aus diesen Arten als Habitat für den Neuntöter

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan i.d.F. vom _____ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am _____ von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Melchow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. _____). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Amt Biesenthal-Barnim, _____._____

Amtsleiter

Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bernau bei Berlin, _____._____

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ übereinstimmt.

Ausgefertigt _____._____

Amtsleiter

Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Amtes Biesenthal-Barnim bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Amt Biesenthal-Barnim _____._____

Amtsleiter

Siegel

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/8, I Nr. 39).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Einsichtnahmevermerk

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden im

Amt Biesenthal-Barnim
SB Bauordnung/Bauleitplanung
Plottkallee 5
16359 Biesenthal

Gemeinde Melchow

Bebauungsplan "Am Rüggen"

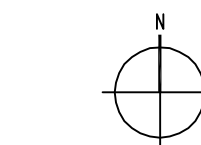
Entwurf

Stand Oktober 2019
Teil - B - (von A und B)

Maßstab 1:750

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH

Tel: 033 38 / 75 66 00
Tel: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaeu.de
www.wow-bernaeu.de



II. Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Melchow hat in ihrer Sitzung am 20.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rüggen“ beschlossen.

Das für die Planung vorgesehene Areal wurde zu Beginn der 1990er Jahre bereits für die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet. Neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen und der Herstellung der Mediierschließung wurde auch ein Grundstück mit einem Musterhaus bebaut. Der damalige Investor hat jedoch das Planverfahren nicht zum Abschluss gebracht und das Gesamtvorhaben nicht umgesetzt. Lediglich das einzelne Musterhaus ist im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu einem Wohnhaus gewandelt worden. Der Rest des Geländes liegt brach und ist teilweise mit Gehölzen bestanden.

Planungsziel ist es, die geplante Wohnnutzung wieder aufzunehmen und diese einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen. Geplant ist die Entwicklung von ca. 16 Grundstücken für den Einfamilienhausbau mit wohngebietstypischen Nutzungen durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie der öffentlichen Verkehrserschließung. Die Planung dient auch dazu, das Wohngrundstück Am Rüggen Nr. 1 einer geordneten Erschließung zuzuführen. Da für das Wohngrundstück aufgrund erteilter Genehmigungen kein Planungsbedarf besteht, wird es nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Mit der Entwicklung der Baugrundstücke soll der Wohnstandort Melchow, insbesondere durch seinen Bahnanschluss, gefördert und die Deckung der Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser im Gemeindegebiet erreicht werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB sind insofern gegeben, als

- die Außenbereichsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt,
- die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen geschaffen werden,
- die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt,
- ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es wird daher entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 1,53 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches von Melchow und grenzt unmittelbar südlich an die Eberswalder Straße / L 200.

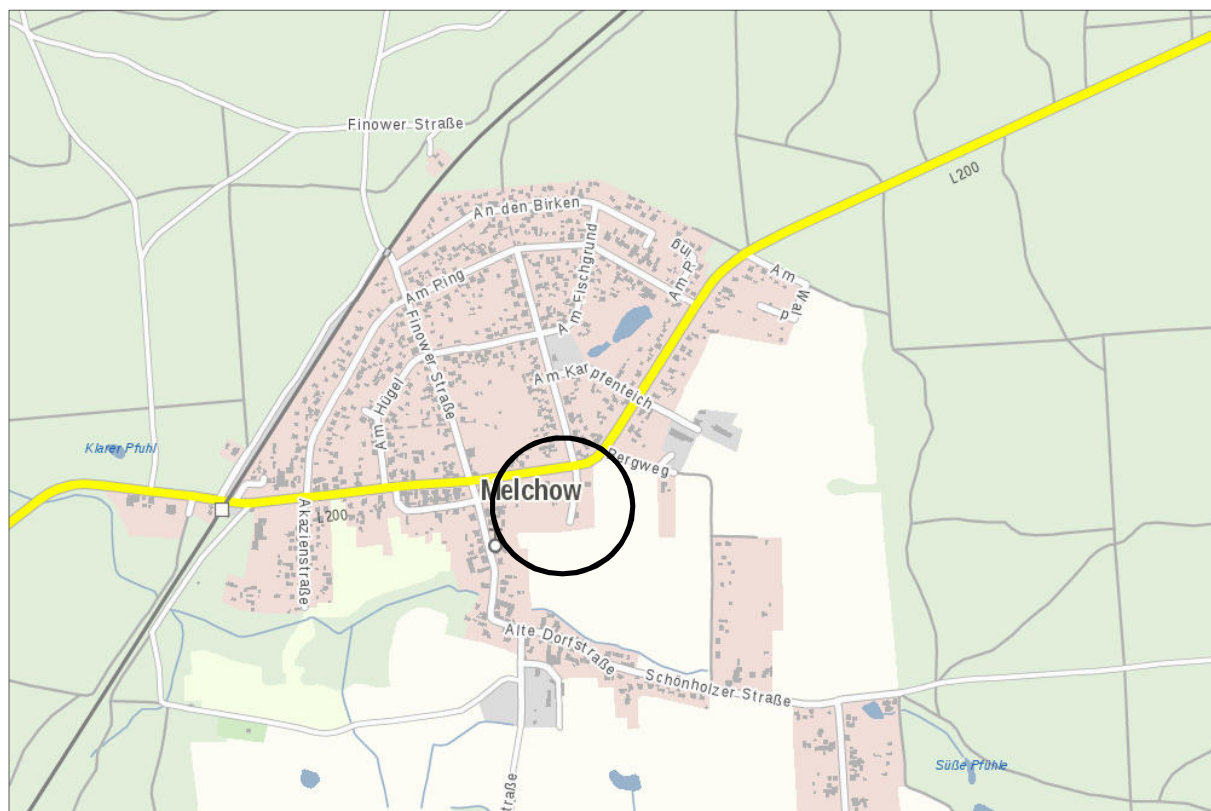


Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2019

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Melchow, Flur 1 und umfasst folgende Flurstücke: 444, 572, 573, 574, 575, 576, 577 (teilweise), 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618 (teilweise), 619, 620, 621, 623 (teilweise), 624, 625, 627, 628, 629, 634, 635, 636, 637, 638 (teilweise), 747, 749, 751 und 753.

Der Geltungsbereich wird im Süden von einer Koppel, im Osten von Ackerfläche sowie im Norden und Westen vom Melchower Siedlungsgebiet begrenzt.

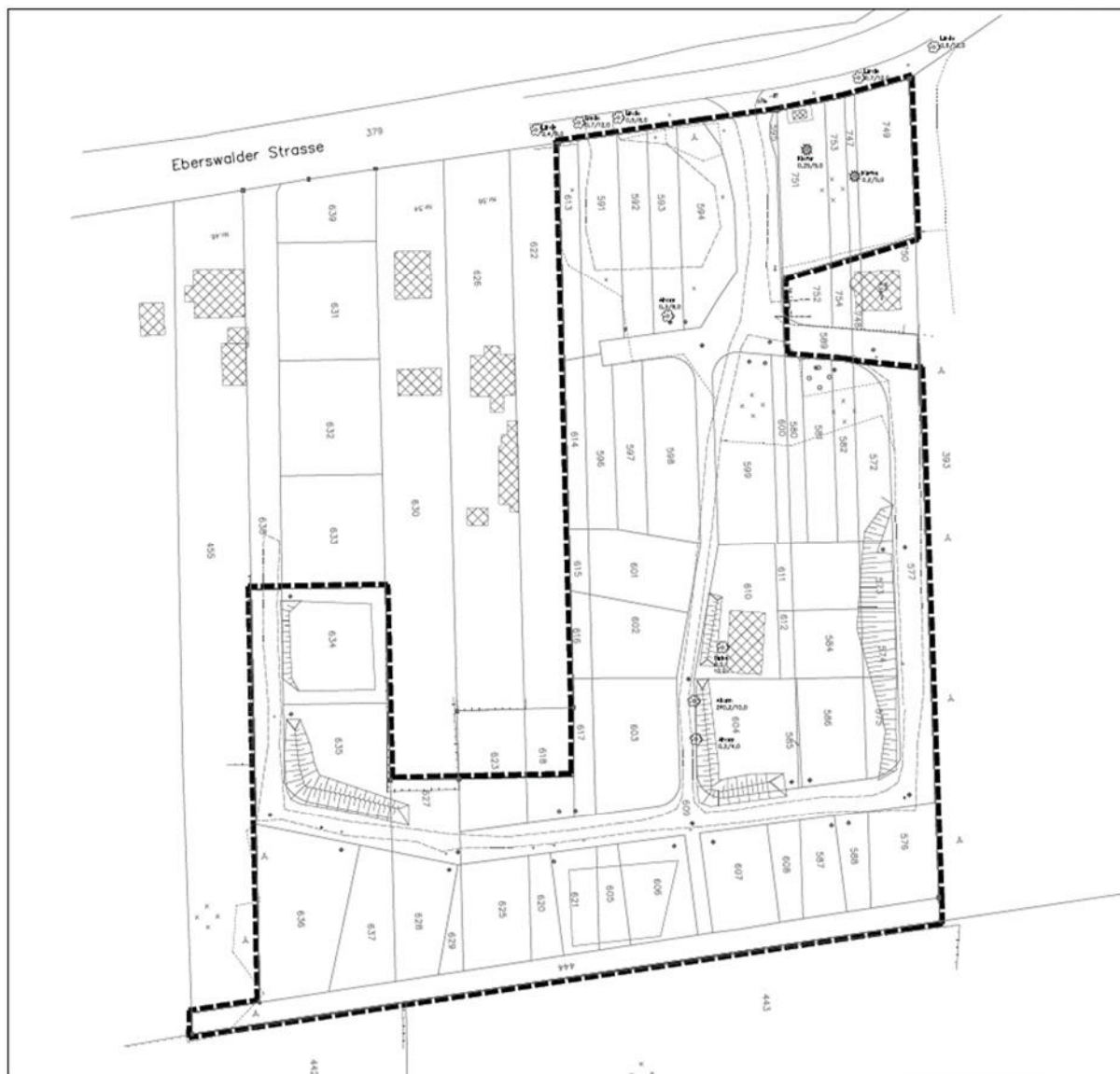


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.3. Planungsbindungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

(LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

Mit Inkrafttreten des LEP HR am 01.07.2019 gelten die neuen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Danach liegt die Gemeinde Melchow gemäß Festlegungskarte im Strukturraum „Weiterer Metropolenraum“ (WMR) und ist keiner Zentrumsfunktion zugeordnet.

Nach Ziel Z 5.5 ist in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar je 1.000 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 (Inkrafttreten des LEP B-B) dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Gemäß Stellungnahme der GL vom 13.08.2019 wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Weiterhin wurde mitgeteilt, dass grundsätzlich die Entwicklung neuer Siedlungsflächen in der Gemeinde Melchow möglich ist,

- soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR)
- es nicht zu Erweiterungen von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).

Da die vorgesehene Planung Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Da es sich bei dem Geltungsbereich des hier angezeigten Bebauungsplans um eine Fläche handelt, die in dem vor Inkrafttreten des LEP B-B wirksam gewordenen Flächennutzungsplan als Wohnsiedlungsfläche dargestellt ist und in der bereits erhebliche Erschließungsleistungen erbracht worden sind (Verlegung Trinkwasserleitung, Gasleitung und Schmutzwassererschließung, Vorparzellierung mit Verkehrserschließung), ist die geplante Wohnsiedlungsfläche nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Abschließend ist festzustellen, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht und das Vorhaben nicht an die Entwicklungsoption der Gemeinde Melchow anzurechnen ist.

1.3.2. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Melchow stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Vorhaben wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Melchow

Nach Osten ist eine verkehrliche Verbindung vom Plangebiet zur östlich anschließenden Ackerfläche vorgesehen, die im FNP als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt ist. Diese verkehrliche Verbindung wird in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

1.3.3. Satzungen der Gemeinde Melchow

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Melchow vom 25.03.2008.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Melchow

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Rüggen“ wurde durch die Gemeindevertretersitzung von Melchow am 20.05.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Melchow Nr. 8 vom 25. Juni 2019.

2) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 13.08.2019 die Ziele und Grundsätzen der Raumordnung mitgeteilt.

3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Die Gemeindevertretung von Melchow hat am 21.10.2019 den Entwurf vom Oktober 2019 bestehend aus Planzeichnung und Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf

Der Entwurf hat in der Zeit vom _____ bis _____ nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden im Amtsblatt der Gemeinde Milmersdorf Nr. ____ vom _____ bekannt gemacht.

5) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert worden.

6) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung von Melchow hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und in ihrer Sitzung am _____ den Satzungsbeschluss zur Planfassung vom _____ gefasst.

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das ca. 1,53 ha große Plangebiet ist gegenwärtig eine Brachfläche, die durch Gehölzsukzession geprägt ist. Die Fläche unterliegt derzeit keiner geordneten Nutzung und weist anthropogene Beeinträchtigungen auf (verfallener Schuppen, Haufwerke, Siedlungsabfälle etc.). Am östlichen Rand des Areals befindet sich außerhalb des Plangebietes ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus bebaut ist. Der gesamte Bereich ist mit Leitungen aus der unvollendeten Wohngebietsentwicklung der Ursprungsplanung unterbaut. Kanalisationsschächte sind im gesamten Gebiet vorhanden. Die ursprünglich geplante Verkehrserschließung ist in Form unbefestigter Pfade erkennbar.

Am nördlichen Rand des Plangebietes an der Eberswalder Straße (L 200) befindet sich eine Trafostation des Regionalversorgers e.dis.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird öffentlich über die Eberswalder Straße (L 200) erschlossen. Gegenüberliegend befindet sich die Einmündung der Lindenstraße.

Rund 750 m westlich befindet sich der Regionalbahnhof Melchow mit Fahrziel Eberswalde bzw. Bernau und Berlin. Die L 200 führt in westlicher Richtung weiter nach Biesenthal, Bernau und zur BAB 11. In nordöstlicher Richtung führt die L 200 nach Eberswalde.

Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird eine neue Stichstraße mit Wendeanlage für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge errichtet (siehe Kap. 4.5)

2.3. Ver- und Entsorgung

Da der Geltungsbereich unmittelbar an den Siedlungsbereich mit sichergestellter Ver- und Entsorgung grenzt, ist ein Anschluss an die Netze der jeweiligen Medien Trink- und Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung möglich. Es liegen bereits Stellungnahmen der Leitungsträger WAV und EWE vor. Leitungen aus der Ursprungsplanung sind im Plangebiet vorhanden.

In der weiteren Erschließungsplanung wird die Netzanpassung mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

2.4. Natur und Umwelt

2.4.1. Naturräumliche Situation / Schutzgebiete

Die Gemeinde Melchow gehört zur naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Haupteinheit Barnimplatte. Die Grenze zur Haupteinheit Mecklenburgische Seenplatte verläuft unmittelbar an der nördlich verlaufenden Eberswalder Straße. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichselkaltzeit. Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundmoräne. Im Landschaftsprogramm wird das Gebiet der naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ zugeordnet. Als potentiell natürliche Vegetation wird für den Geltungsbereich Kiefern-Buchenwald angegeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 73.268 ha großen „Naturpark Barnim“. Gemäß § 27 BNatSchG sind Naturparke großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pfle-

gende Gebiete. Für den länderübergreifenden Naturpark liegt eine gemeinsame Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie des Landes Berlin sowie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 24. September 1998 vor:

„Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzerfordernissen länderübergreifend praktiziert werden.“

Es wird davon ausgegangen, dass von der Planung keine Wirkungen ausgehen, die den Zielen und Zwecken des Naturparks entgegenwirken.

Rund 300 m südwestlich und 400 m östlich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Barnimer Heide“ an. Das LSG hat eine Größe von rund 12.561 Hektar; das Gemeindegebiet von Melchow ist aus dem LSG ausgegliedert. Zu den Schutzzwecken gehören u.a. die Förderung naturnaher Wälder, die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der kulturabhängigen Biotope und Landschaftselemente sowie der gebietstypischen Landschaftsteile, der Bedeutung des Gebietes im überregionalen Biotopverbund sowie die Reinhaltung und Verbesserung der Luft sowie die Erhaltung und Stabilisierung des Regional- und Lokalklimas aufgrund der besonderen Bedeutung als Klimaausgleichsfläche für den Ballungsraum Berlin und die Stadt Eberswalde (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“ vom 13. März 1998). Beeinträchtigungen des LSG durch die Planung sind nicht erkennbar.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Finowtal–Pregnitzfließ“ (DE 3147-301), welches zugleich als gleichnamiges Naturschutzgebiet ausgewiesen ist und sich rund 2,8 km nördlich des Plangebietes befindet. Deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele sind aufgrund der großen Entfernung zum Geltungsbereich nicht von der Planung ebenfalls betroffen.

2.4.2. Boden / Fläche

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Raum Melchow. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Barnimplatte, die überwiegend von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt ist. Nördlich von Melchow beginnt das Eberswalder Urstromtal.

Die Karten „Bodenressourcen und Bodengefährdung I und II“ des Landschaftsplans (DPU 1997) geben für den Geltungsbereich folgendes an:

- Sand, z.T. lehmunterlagert, mäßig nährstoffreich
- Regulationsfunktion: gering – mittel
- Grundwasserschutzfunktion: mittel
- Grundwasserneubildung unter Landwirtschaftsflächen: gering
- Mittleres Ertragspotential (landwirtschaftliche Nutzung erhaltenswert)

Gemäß Geologischer Karte im Maßstab 1:25.000 (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) 2019, Geologische Karten) sind im Geltungsbereich Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / oder Vorschüttphase) Sand, überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z. T. schwach schluffig vorzufinden.

Die Bodenübersichtskarte (LBGR 2019, Boden – Ableitungen, BÜK 300) gibt für den Geltungsbereich überwiegend Braunerden, z.T. lessiviert und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand an. Gering verbreitet sind Braunerden, z.T. podsolig aus Sand über Schmelzwassersand sowie podsolige Braunerden und podsolige Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand.

Die Böden im Geltungsbereich sind gemäß LBGR vorwiegend ohne Grund- und Stauwassereinfluss, auch befinden sich keine als „Retentionsflächen Überschwemmung“ ausgewiesenen Flächen im Plangebiet (LBGR 2019, Boden – Ableitungen).

Das Plangebiet unterliegt derzeit keiner geordneten Nutzung und weist einen geringen Versiegelungsgrad in Form einer verfallenen Scheune in der östlichen Mitte des Geltungsbereiches sowie eines Trafo-Gebäudes an der Eberswalder Straße auf. Weitere anthropogene Beeinträchtigungen des Bodens finden sich in Form von Aufschüttungen / Verwallungen sowie der Ablagerung von Siedlungsabfällen und Profilstahl.

Für den Geltungsbereich liegt ein Geotechnischer Bericht der Dr. Marx Ingenieure GmbH vom 26.08.2019 vor. Zur Bewertung der Baugrundsituation wurden im Plangebiet acht Rammkernsondierungen in eine Tiefe von bis zu 5,00 m abgeteuft.

In allen Bohrungen wurden Geschiebeablagerungen mit mindestens steifer, teilweise bis zu fester Konsistenz angetroffen. Darüber liegen meist Auffüllungen aus kiesigem Sand mit Betonresten (Recyclingmaterial) und Mutterböden. In den Bohrungen BS2, BS3 sowie BS5 bis BS8 waren Sande eingeschaltet. Dabei handelt es sich meist um schwach schluffige Feinsande. Die anstehenden Böden waren sämtlich organoleptisch unauffällig. Die Lagerungsdichte der Sande kann aufgrund der Bohrfortschritte als mitteldicht eingestuft werden.

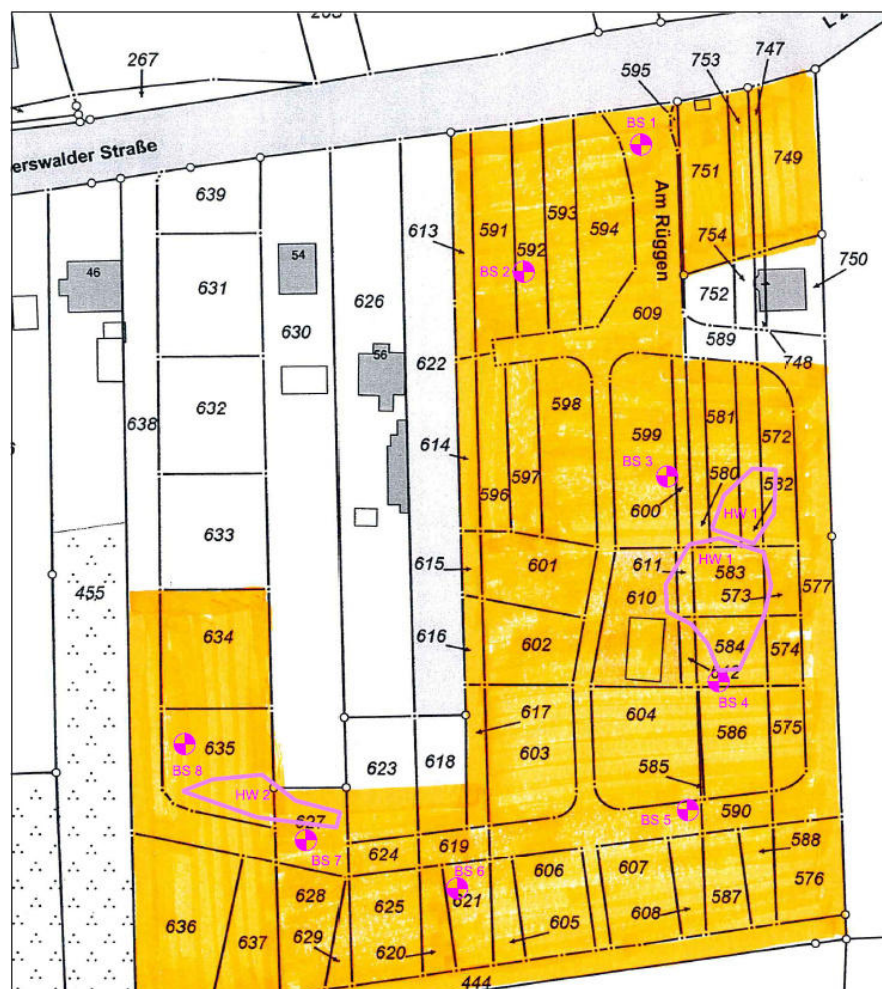
An der Ostseite des Geländes befindet sich ein großes Haufwerk (HW 1) und im westlichen Bereich ein etwas kleineres (HW 2, siehe Abbildung unten). An der Südgrenze des Plangebietes und im nordwestlichen Bereich sind auffällige, tiefe Gruben vorhanden. Nach Aussage eines Anwohners entstanden die Gruben im Zuge einer ehemals geplanten Bebauung, stellen also ehemalige Baugruben dar. Auf dem Gelände sind bereits Wasser- und Abwasserleitungen sowie Gasleitungen verlegt. Die Geländehöhen liegen bei ca. 61 m bis 66 m NHN.

Oberflächlich befinden sich teilweise sowohl auf den Haufwerken (hauptsächlich HW 1) als auch in den Senken Müllkomponenten (Bauschutt, Möbel, Elektrogeräte, Heckenschnitt, Holz), die wohl „wild“ abgelagert wurden. Als ehemalige Bebauung

befindet sich ein baufälliges, scheunenartiges Gebäude etwa mittig auf der östlichen Hälfte des Geländes, westlich des Hafwerks HW 1.

Bei beiden Hafwerken (HW 1 und 2) wurde eine Mischprobe entnommen und im Labor gemäß LAGA M20 untersucht. In beiden Fällen ergab sich die Zuordnung zu Z 1.1. Maßgeblicher Parameter ist der TOC-Gehalt, der als geringfügig erhöht einzustufen ist. Alle anderen Parameter waren als Z 0 (unbelastet) einzustufen. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials ist entsprechend einzuplanen. Vermutlich handelt es sich bei den Hafwerken weitgehend um ausgehobenen Boden, der mit Mutterboden vermischt ist bzw. auf dem sich seit der Ablagerung Mutterboden gebildet hat. Hierauf deuten die Ähnlichkeit der Sieblinien und der TOC-Gehalt hin.

In der nachfolgenden Tabelle und Abbildung erfolgt eine Übersicht über die Lage und die wesentlichen Parameter der Sondierungen.



Legende

- RS 1 Lagepunkt der Rammkernsondierung
- HW 1 ungefähre Lage Hafwerk

Abbildung 5: Lageplan der Rammkernsondierungen und Hafwerke

Bohrung	Endteufe	Wasserstand	Abfolge	gründungsrelevant
BS 1	3,00 m	2,35 m	[GI], [SE], SU*	SU*, steif
BS 2	5,00 m	4,05 m	A, OH, SU, SU*	SU*, steif
BS 3	3,00 m	> 3,00 m	OH, SU, SU*	SU*, halbfest
BS 4	5,00 m	> 5,00 m	A, SU*	SU*, halbfest - fest
BS 5	3,00 m	> 3,00 m	A, OH, SU*, SU	SU*, halbfest
BS 6	5,00 m	> 5,00 m	OH, SU, SU*	SU, mitteldicht
BS 7	3,00 m	> 3,00 m	[GI], OH, SU, SU*	SU*, steif
BS 8	5,00 m	> 5,00 m	A, SU, SU*, SU, SU*	SU*, halbfest

Tabelle 1: Wesentliche Parameter der Rammkernsondierungen

2.4.3. Oberflächenwasser / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes. Die äußere Schutzzone III des nächstgelegenen Wasserschutzgebietes „Melchow“ beginnt ca. 90 m nördlich des Geltungsbereiches. Der Grundwasserkörper gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist in einem guten Zustand. Das Gebiet gehört zum Koordinierungsraum Untere Oder.

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Rund 200 m südlich des Plangebietes verläuft der Melchower Hauptgraben, der in den gut 2,0 km westlich des Plangebietes gelegenen Buxpfuhl mündet. Das nächstgelegene Stillgewässer ist der „Karpfenteich“ ca. 250 m nördlich des Plangebietes.

Laut der Hydrogeologischen Karte (HYK 50) des LBGR findet sich im Plangebiet ein oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit). Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt – abgeleitet aus den Hydroisohypsen der HYK 50 [45 - 46 m] und den eingemessenen Höhenpunkten im Lageplan [ca. 61 - 66 m] – bei mindestens 15 m. Das Grundwasser weist ein Gefälle in nördliche Richtung auf.

Der Grundwasserleiterkomplex 2 hat eine Gesamtmächtigkeit von > 30 m bis 40 m. Das Rückhaltevermögen des Sickerwassers wird als hoch eingeschätzt, die Verweildauer des Sickerwassers beträgt über 10 bis 25 Jahre. Damit ist der Hauptgrundwasserleiter gut gegen Einträge geschützt.

Es befinden sich keine vom LBGR als „Retentionsflächen Überschwemmung“ ausgewiesenen Flächen oder vom Land festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Plangebiet. Der Melchower Hauptgraben ist nicht als Gewässer mit Hochwasserrisiko ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbands Finowfließ und des Wasser- und Abwasserverbandes Panke-Finow.

Bei der Geotechnischen Untersuchung durch die Dr. Marx Ingenieure GmbH (August 2019) wurden im Geltungsbereich bei den durchgeführten Bohrungen Wasserstände zwischen 2,35 m (BS1), 4,05 m (BS2) und der Endteufe (> 3,00 m bzw. > 5,00 m bei allen anderen Bohrungen) festgestellt.

Die in BS 1 und BS 2 festgestellten Wasserstände liegen deutlich über dem nach Auswertung des hydrogeologischen Kartenmaterials erwarteten Grundwasserstand. Dieses Grundwasser kann als Schichtenwasser gedeutet werden. Aufgrund der wasserstauenden Eigenschaften der Geschiebeablagerungen, die zur Schichtenwasserbildung führen können, ist der HGW teilweise bis in Geländehöhe anzunehmen.

Böden sind grundsätzlich dann für die Anlage von Versickerungsanlagen geeignet, wenn die Wasserdurchlässigkeit im Bereich von $k_f = 10^{-6}$ bis 10^{-3} m/s liegt. Es wurden vier repräsentativ ausgewählten Bodenproben zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit ausgewertet. Bei drei Analysen im Bereich der Bodengruppe SU (Sande) wurden Wasserdurchlässigkeiten von $k_f = 1,6 \cdot 10^{-5}$ m/s bis $1,9 \cdot 10^{-5}$ m/s und bei einer Analyse im Bereich der Bodengruppe SU* (Geschiebeablagerungen) von $k_f = 6,1 \cdot 10^{-7}$ m/s ermittelt.

Die festgestellten Geschiebeablagerungen sind als schwach wasserdurchlässig einzustufen. Die in fast allen Bohrungen eingeschalteten Sande können prinzipiell für die Versickerung genutzt werden. Aufgrund der durchgeführten Bohrungen kann von folgenden Möglichkeiten der Versickerung ausgegangen werden:

Bei BS 1: keine Versickerung möglich

Bei BS 2: Versickerung über Mulde möglich

Bei BS 3: Versickerung über Mulde stark eingeschränkt

Bei BS 4: keine Versickerung möglich

Bei BS 5: Versickerung über Rigole möglich (Sohle mindestens 2,20 m tief)

Bei BS 6: Versickerung über Mulde möglich

Bei BS 7: Versickerung über Mulde möglich

Bei BS 8: Versickerung über Rigole möglich (Sohle mindestens 1,70 m tief)

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sollten die Bodenverhältnisse aufgrund der festgestellten Ungleichmäßigkeit der Abfolgen nochmals überprüft werden.

2.4.4. Biotope und Vegetation

Im April 2019 erfolgte eine Kartierung des Plangebietes. Die Biotoptypenkartierung (eigene Bestandserhebungen) erfolgte auf Grundlage der Brandenburger Biotoptypenliste von 2011 sowie der Beschreibung der Biotoptypen von 2007. Folgende Biotoptypen kommen im Gebiet vor:

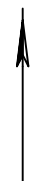
Biotoptypen	Biotop-Code	Größe Bestand
Landreitgrasfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %)	032102	10.855 m ²
Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %)	032402	907 m ²
Ruderale Wiesen	05113	43 m ²
Zierrasen / Scherrasen	05160	563 m ²
Laubgebüsche frischer Standorte	07102	443 m ²
Baumreihen	07142	29 m ²
Sonstige Solitäräume	07152	Siehe Biotopkarte
Einschichtige oder kleine Baumgruppen	07153	375 m ²
Parkplätze, nicht versiegelt (wildes Parken)	12641	73 m ²
Unbefestigter Weg	12651	1.333 m ²
teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	12653	10 m ²
Lagerfläche (unversiegelt)	12740	603 m ²
Sonstige Bauwerke (verfallener Schuppen, Trafo)	12830	91 m ²
		15.325 m²

Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Abbildung 6: Biotopkarte (nächste Seite)

Der Geltungsbereich liegt seit vielen Jahren brach. Dementsprechend dominieren hier ruderale Gras- und Staudenfluren aus Landreitgras, Glatthafer, Brennnessel, Goldrute, Brombeere etc., welche mit Gehölzsukzession aus Kiefer, Birke, Eschenahorn, Spitzahorn, Weißdorn, Hagebutte, Pflaume, Spätblühender Traubenkirsche, Strauchweiden u.a. durchsetzt sind. Das Gebiet hat somit insgesamt einen halboffenen Charakter. Auf dem Gelände sind auch kleinere Lagerflächen (Baumaterialien, Kies etc.) sowie ein auffälliger Lagerschuppen vorhanden.

Das Gelände ist eben bis schwach wellig, teilweise aber auch durch Erdaufschüttungen und -dämme reliefiert. Im Südbereich befindet sich eine kleine Senke bzw. Grube, die stark mit Gartenabfällen etc. verfüllt wurde und z.T. zugewachsen ist.



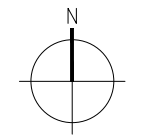
Legende

Kartierung entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburgs
Stand: 09.03.2011

- 032102** Landreitgrasfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
 - 032402** Zwei- und mehrjährige rudernale Stauden und Distelfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
 - 05113** Rudernale Wiesen
 - 05160** Scherrasen
 - 07102** Laubgebüsch frischer Standorte
 - 07142** Baumreihen
 - 07153** Einschichtige oder kleine Baumgruppen
 - 12641** Parkplätze, nicht versiegelt (wildes Parken)
 - 12651** Unbefestigter Weg
 - 12653** Teilversiegelter Weg
 - 12740** Lagerfläche (unversiegelt)
 - 12830** Sonstige Bauwerke (verfallener Schuppen, Trafo)
- Sonstige Darstellungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Katasterangaben

Bebauungsplan "Am Rücken"

Biotopkarte
Stand: Oktober 2019
Maßstab 1 : 1.000



**Amt Biesenthal-Barnim
Gemeinde Melchow**

Solitärbäume

Im Plangebiet ist eine Vielzahl an Bäumen vorzufinden. Diese sind überwiegend aus Sukzession entstanden und weisen somit nur ein geringes bis mittleres Alter auf. In der Biotopkarte sind die durch das Vermessungsbüro Peschmann & Martin aufgemessenen Bäume, welche nach Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) geschützt sind, rot markiert.

Unter den Schutz der BarBaumSchV fallen gemäß § 2 Abs. 2 BarBaumSchV Bäume

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (Stammdurchmesser 19 cm), sofern es sich um Laubbäume oder Bäume der Gattungen *Pinus* (Kiefer) oder *Larix* (Lärche) handelt;
2. mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (Stammdurchmesser 9 cm), sofern es sich um die Bäume der Gattungen *Taxus* (Eibe), *Crataegus* (Rotdorn, Weißdorn), *Sorbus* (Mehlbeere, Eberesche) handelt;
3. mit einem geringeren Stammumfang als unter 1. und 2. genannt, wenn es sich um Ersatzpflanzungen gemäß § 7 dieser Verordnung oder aufgrund anderer Vorschriften handelt. Davon eingeschlossen sind Pflanzungen, die mit Mitteln aus Ausgleichszahlungen gemäß § 7 Abs. 4 gepflanzt wurden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BarBaumSchV findet die Verordnung keine Anwendung

1. auf Obstbäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
2. auf abgestorbene Bäume sowie auf Bäume der Gattungen *Salix* (Weide) und *Populus* (Pappel), innerhalb des besiedelten Bereichs.

Geschützte Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten und schädigende Einwirkungen zu vermeiden (§ 4 Abs. 1 BarBaumSchV). Bei einer notwendigen Fällung von geschützten Bäumen ist ein Antrag auf Ausnahmezulassung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu richten. Zudem ist gemäß BarBaumSchV für jeden gefälltten geschützten Baum bis zu einem Stammumfang von 125 cm als Kompensation ein Baum der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv mDb, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen. Bei einem Stammumfang von mehr als 125 cm ist gemäß § 7 Abs. 3 BarBaumSchV für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung sollte auf dem betroffenen Flurstück erfolgen. Ist dies nicht möglich, sollte sie im selben Ortsteil bzw. in derselben Gemeinde erfolgen (§ 7 Abs. 2 BarBaumSchV).

2.4.5. Fauna und Lebensräume

Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde im Jahr 2017 geändert, von der Änderung sind auch die Regelungen zum Artenschutz betroffen. Die folgenden Ausführungen berücksichtigen den aktuellen Gesetzesstand. Der seit September 2017 geltende Gesetzestext stellt v.a. differenzierter und klarer dar, in welchen Fällen nicht von einer Verletzung der Verbote auszugehen ist, bspw. wenn eine Beeinträchtigung im Zusammenhang mit Schutzmaßnahmen geschieht. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind von der Änderung unberührt, genauso das Spektrum der relevanten Arten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *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,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der 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,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie durch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "lediglich" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Außerdem liegen Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nummer 1) dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Verstöße gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nummer 1) liegen nicht vor, wenn diese bei auf deren Schutz gerichteten Maßnahmen beeinträchtigt werden. Verstöße gegen das Verbot der Nummer 3 liegen

auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Aufgrund der bestehenden Lebensraumsituation wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim (UNB) abgestimmt, dass im Plangebiet eine Kartierung von Brutvögeln und Reptilien durchgeführt wird. Mit der Artenerfassung sowie der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe beauftragt. Die Artenerfassung erfolgte im Zeitraum vom 22.03.2019 bis 27.06.2019. Es wurden insgesamt zehn Begehungen durchgeführt. Die nachfolgenden Aussagen beruhen auf dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Grewe (Stand: Juli 2019).

Brutvögel

Bestandsdarstellung

Im Plangebiet sind nach Beendigung der Begehungen insgesamt 31 Vogelarten nachgewiesen worden. Davon nutzten 14 Arten das Gelände zur Reproduktion. Alle weiteren Beobachtungen fallen auf Vogelarten, die das Gelände lediglich zum Nahrungserwerb aufsuchten.

Das halboffene Gelände des Plangebietes mit Gras- und Staudenfluren, Gebüsch und Bäumen bietet Habitate sowohl für boden-, gebüsch- und baumbrütende Vogelarten. Boden- und Gebüschbrüter sind mit fünf, Gebüschbrüter mit zwei, Busch- und Baumbrüter mit sechs Arten vertreten. Weiterhin ist eine höhlenbrütende Vogelart auf dem Gelände vertreten.

Als typische Arten halboffener Bereiche sind Neuntöter, Fitis, Goldammer, Klappergrasmücke und Bluthänfling zu nennen. Fast alle weiteren Arten wie Amsel, Grünfink, Ringeltaube, Buchfink und Mönchsgrasmücke besiedeln auch Wälder und Gehölzbestände in Siedlungen oder der Agrarlandschaft. Sie sind relativ häufig und werden in Brandenburg und deutschlandweit größtenteils als ungefährdet geführt.

Die Offenlandbereiche und Gehölze werden aber auch von weiteren Vogelarten genutzt, die nicht unmittelbar auf dem Gelände brüten. Als Nahrungsgäste werden Vögel bezeichnet, die die Flächen des Plangebietes lediglich zum Nahrungserwerb nutzen. Dies betrifft Arten wie Elster, Nebelkrähe oder Star, deren Brutplätze z.T. in weiter Entfernung außerhalb des Plangebietes liegen.

Eine Übersicht zu den erfassten Vogelarten im Plangebiet geben die nachfolgende Tabelle und Abbildung.

Artnamen		Anzahl der Brutpaare im Plangebiet	Bruthabitat	Brutzeit	RL D	RL BB	V SchRL Anhang I
Deutsch	Wissenschaftlich						
Brutvögel im Plangebiet							
Amsel	<i>Turdus merula</i>	4	Ba, Bu	A 02 – E 08	*	*	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	1	Ba, Bu	M 04 – A 09	V	3	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	1	Ba	A 04 – E 08	*	*	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	1	H	E 03 – A 09	V	V	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	2	B	E 04 – E 08	*	*	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	1	B, Bu	E 04 – E 08	*	*	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	1	B, Bu	E 03 – E 08	V	*	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	Ba	M 04 – M 09	*	*	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	1	Bu	E 04 – E 08	*	*	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	1	B, Bu	E 04 – A 09	*	*	
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	1	B, Bu	E 04 – M 08	*	*	
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	1	Bu	E 04 – E 08	*	V	x
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1	Ba	A 03 – E 10	*	*	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	1	Ba, Bu	M 03 – A 09	*	*	
Nahrungsgäste							
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				*	*	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>				*	*	
Elster	<i>Pica pica</i>				*	*	
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>				*	V	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>				V	*	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				*	*	
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>				*	*	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>				*	*	
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>				*	*	
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>				3	*	
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>				*	*	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>				3	3	
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>				V	3	x
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>				*	V	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				3	*	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>				*	*	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>				*	*	

Boden-, Baum-, Busch-, Gebäude, Höhlen-, Nischenbrüter
Brutzeiten nach ABBO (2001)
RLD: Rote Liste Deutschland (2007)
RLBB: Rote Liste Brandenburg (2008)
0: ausgestorben; **1:** vom Aussterben bedroht; **2:** stark gefährdet; **3:** gefährdet; **R:** extrem selten;
V: Art der Vorwarnliste, *****: ungefährdet
VSchRL Anhang I: Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)

Tabelle 3: Im Plangebiet erfasste Vogelarten (Grewé, 2019)

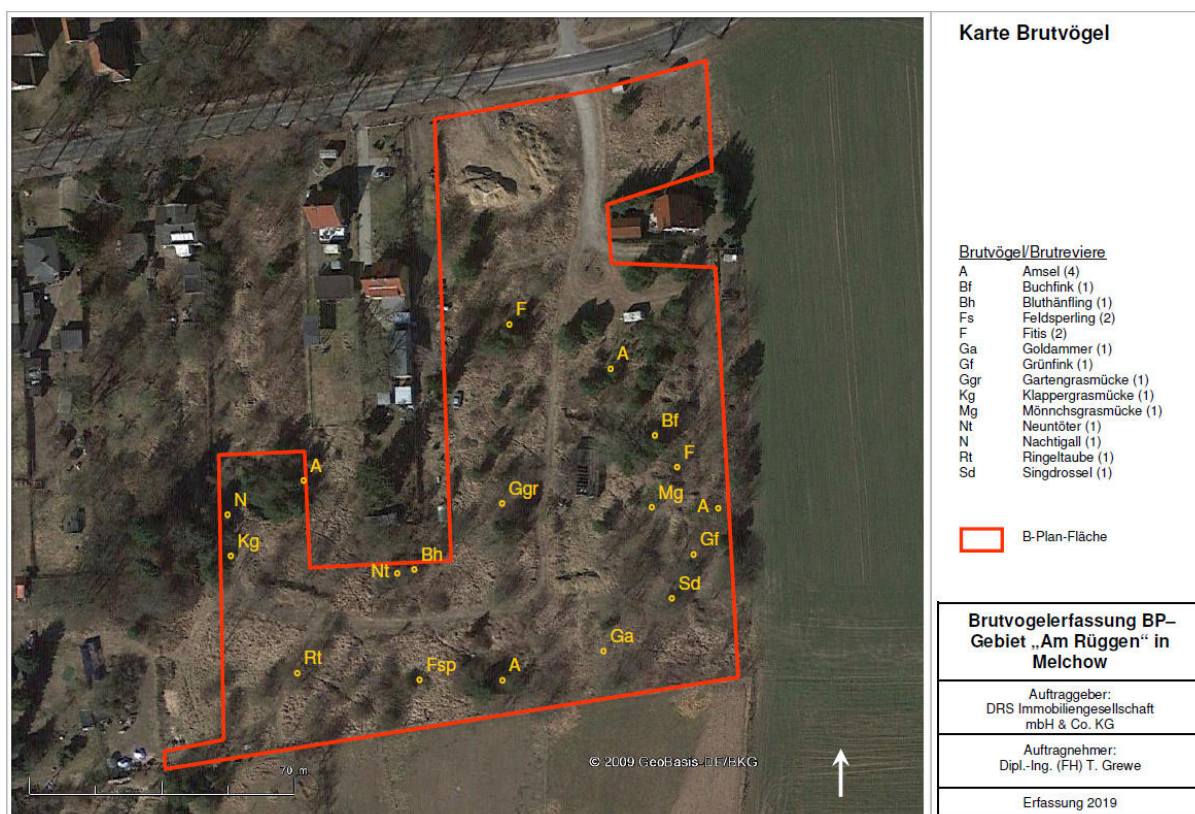


Abbildung 7: Brutvögel im Plangebiet (Grewé, 2019)

Artenschutzfachliche Beurteilung

Im Plangebiet wurden keine streng geschützten Arten nachgewiesen. Mit dem Neuntöter erfolgte jedoch der Nachweis einer in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestuft Brutvogelart. Es sind lediglich einzelne Arten vorhanden, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg bzw. Deutschlands als Arten der Vorwarnliste oder als gefährdet eingestuft wurden. So ist bspw. der Bluthänfling in Brandenburg als gefährdet (Rote Liste-Kategorie 3) eingestuft.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt. Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen, Öffnungen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester. Als ganzjährig geschützte Lebensstätte (Baumhöhle) wurde ein hohler Totbaum (Kulturapfel) am Südrand des Plangebietes mit der Brut eines Feldsperlings festgestellt.

Abgesehen vom Feldsperling handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten nur dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Bei allen Baumaßnahmen besteht potentiell die Gefahr einer Störung oder Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG), die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können.

In Abhängigkeit der räumlichen und zeitlichen Bebauung der Teilflächen ergibt sich ein potentieller Lebensraumverlust für die Arten halboffener Bereiche: Neuntöter, Fitis, Goldammer, Klappergrasmücke und Bluthänfling. Hinzu kommt die geschützte Baumhöhle des Feldsperlings. Für diese und die verbleibenden Brutvögel können durch den Erhalt von halboffenen Randstreifen, Gehölzbeständen sowie der Pflanzung von Bäumen und Sträucher innerhalb des entstehenden Wohngebietes Ansiedlungsmöglichkeiten (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) erhalten bzw. geschaffen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden in Kapitel 4.6. Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln ausgewiesen.

Reptilien

Bestandsdarstellung

Die brachliegenden halboffenen Bereiche des Plangebietes mit besonnten Gras- und Staudenfluren bieten Lebensraum für Reptilien, wie die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Daher wurde die Artengruppe der Reptilien bei den Begehungen von April bis Juni untersucht.

Die besonnten, deckungsreichen Gras- und Staudenfluren bieten grundsätzlich gute Habitate für Reptilien. Es konnten im Rahmen der Untersuchung mit der Blindschleiche (*Anguis fragilis*), der Zauneidechse und der Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) drei Reptilienarten nachgewiesen werden. Am häufigsten wurde die Blindschleiche beobachtet. Es ist von einer Besiedlung nahezu des gesamten Geländes in hoher Populationsdichte durch diese Art auszugehen.

Die Zauneidechse wurde im Rahmen der Begehungen mit zwei adulten Individuen festgestellt. Es ist von einer Besiedlung des Geländes durch die Art in geringer Dichte

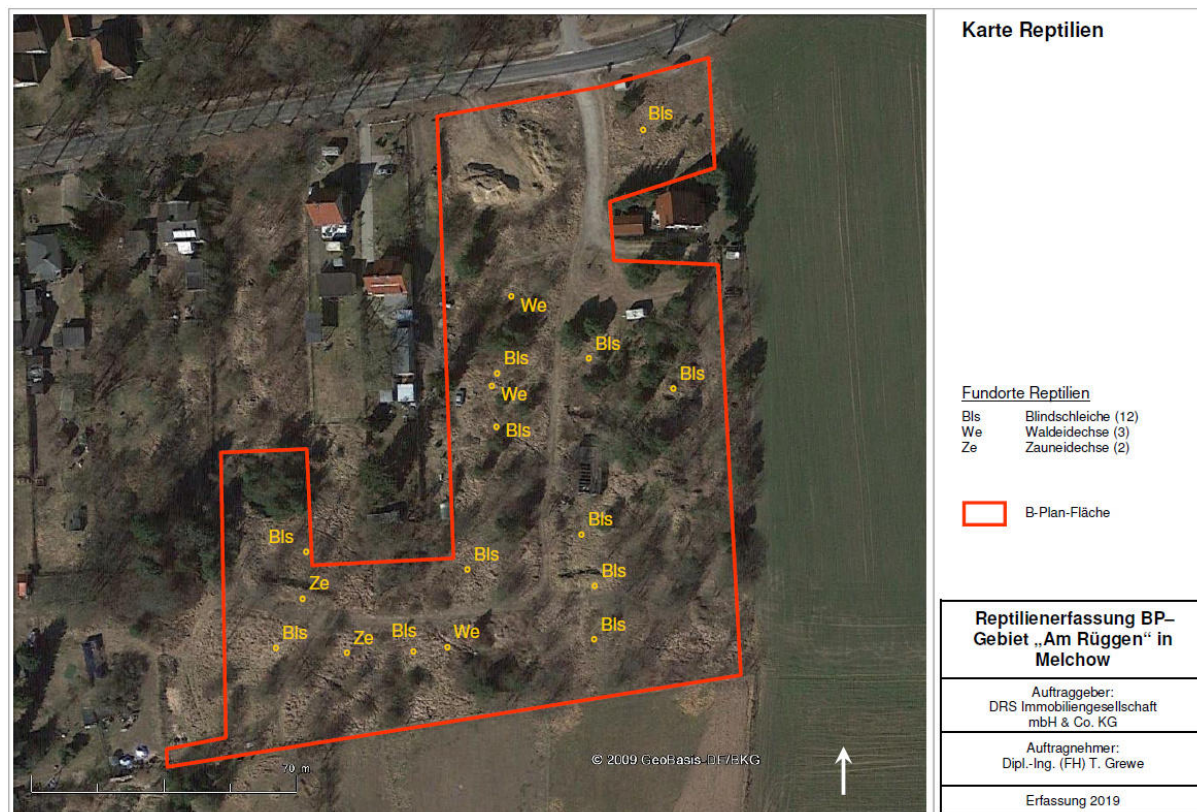


Abbildung 8: Reptilien im Plangebiet (Grewe, 2019)

Artenschutzfachliche Beurteilung

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zum Verlust von Habitatbestandteilen für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. In Kapitel 4.6. werden geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere und zum Erhalt von Reptilienhabitaten (v.a. für die Zauneidechse) ausgewiesen.

2.4.6. Lufthygiene/ Klima

Das Plangebiet gehört dem mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima an, bei dem der Einfluss kontinentaler Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen kann. Hingegen führen Luftmassen atlantischen Ursprungs zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen.

Für das Plangebiet werden Niederschlagswerte von 657 mm im Jahresmittel angegeben (Werte ArcEGMO 1991–2010). Dieser Wert ist für Brandenburg und den Barnim relativ hoch, sie gehören zu einer der niederschlagsärmsten Regionen in Deutschland. Typischerweise sind in der Region ca. 60 % der Tage in der Vegetationsperiode niederschlagsfrei. Das Jahresmittel der Temperaturen liegt in der Region zwischen 8,6 °C und 9,0 °C. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Hinsichtlich des Klimas (Klimawandels) wird für Brandenburg folgendes prognostiziert:

- Die Tagesmitteltemperaturen des Jahresmittels werden sich bis Mitte des Jahrhunderts vermutlich um mindestens 1 °C erhöhen; zum Ende des Jahrhunderts werden diese Werte vermutlich um bis zu 3 °C höher als im Zeitraum 1971–2000 liegen,
- die stärksten Temperaturänderungen sind im Winter zu erwarten,
- die Jahressumme an Niederschlag wird sich nicht wesentlich ändern,
- die Sommerniederschläge werden abnehmen, die Winterniederschläge zunehmen,
- die Vegetationszeit wird sich um mindestens drei Wochen ausdehnen,
- die Zahl der Sommertage, heißen Tage, Tage mit Schwüle und tropischen Nächten werden zunehmen, die Zahl der Eis- und Frosttage hingegen abnehmen.

Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg, Teil 1 (GRK 1) wird auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen. Folgende hier grundsätzlich raumordnerisch relevante Wirkfolgen des Klimawandels werden aufgelistet:

- häufigere Hitzeperioden oder Hitzewellen
- steigende Waldbrandgefahr
- häufigere Starkregenereignisse und Sturzfluten
- Veränderung der Frequenz und Stärke von Flusshochwässern
- Häufigere Auswirkungen auf die Infrastruktur
- Einschränkung der als Brauchwasser nutzbaren Wasserressourcen
- Zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels
- Zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wind- und Wassererosion
- Steigende Gefährdung der Artenvielfalt

Für den Raum nördlich von Berlin werden Dürren, Winterstürme und Hochwasser als Gefahren genannt. Die Synthesekarte der „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK 2 zeigt für den hier relevanten Raum v.a. Starkniederschläge als prognostiziertes Problem auf (>12,5 - 17 Starkniederschläge pro Jahr für den Zeitraum 2011 bis 2040).

Im Umfeld von Melchow befinden sich in allen Richtungen Waldflächen. Die umfangreichen Waldflächen wirken tagsüber kühlend und puffern ggf. auftretende Temperaturspitzen. Sie filtern Luft, bremsen Wind und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima im Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsbereiche aus.

Das Plangebiet selbst weist ein Siedlungsrandklima mit Prägung durch die südlich und östlich angrenzenden Offenlandbereiche (Koppel, Acker) auf. Der Luftaustausch ist weitgehend ungehindert. Belastungen durch den örtlichen Verkehr bestehen durch die nördlich angrenzende Eberswalder Straße (L 200).

2.4.7. Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Rand des Hauptsiedlungsgebietes der Gemeinde Melchow, an der Eberswalder Straße (L 200). Im Süden schließt sich eine Koppel an, im Osten grenzt der Geltungsbereich an Ackerflächen. Im Norden und Westen befinden sich Siedlungsgrundstücke.

Das Plangebiet liegt in der im Landschaftsplan für die Gemeinden des Amtes Biesenthal-Barnim (Oktober 1997) ausgewiesenen Landschaftsbildeinheit 13 „Melchow“, die das Siedlungsgebiet sowie im Süden anschließende Landwirtschaftsflächen umfasst:

Das Gebiet wird durch zahlreiche Strukturelemente, wie z.B. Pfuhe, Hecken, Alleebäume, Feldgehölze vielfältig gegliedert und wirkt daher sehr abwechslungsreich auf das Landschaftserleben. Die Oberfläche ist schwach wellig und hat somit eine geringe Reliefierung. Die Sichtweite ist [...] als mittel einzustufen. Die Flächen werden als Acker und Grünland [...] bewirtschaftet. Die Schläge sind kleinteilig und vielfältig gegliedert.

Zu Ortsbild, Ortsrand und Grünstrukturen heißt es:

Die Ortschaft Melchow setzt sich aus drei sehr unterschiedlichen Siedlungsstrukturen zusammen. Von Norden nach Süden erstreckt sich entlang der Schönholzer Straße das alte Bauerndorf. [...] Der Siedlungsbereich an der Hauptverkehrsstraße [...] ist vorwiegend locker bebaut. Eine einheitliche Bebauung ist nicht ersichtlich. Die Bauformen erstrecken sich von villenartigen Einfamilienhäusern bis zu kleinen Wochenendhäusern, deren Grundstücke durch kleine Hausgärten getrennt werden. [...] Die prägenden Grünelemente bilden vornehmlich die Baumbestände (vorwiegend Obstgehölze) der Hausgärten und die Alleebäume entlang der Hauptverkehrsstraße [...] Der gesamte südliche Bereich der Ortslage wird von wertvollen, geschützten bzw. schützenswerten Feuchtgebieten begrenzt [...] Die nördliche und westliche Ortslage wird durch den angrenzenden Wald eingefasst. Die gewerblich genutzten Flächen des Garten- und Landschaftsbaus könnten durch eine entsprechende Eingrünung den Ortsausgang in Westrichtung erheblich aufwerten.

Der Geltungsbereich selbst stellt den Charakter einer Brachfläche dar, die durch Gehölzsukzession geprägt ist. Die Fläche unterliegt derzeit keiner geordneten Nutzung und weist anthropogene Beeinträchtigungen (verfallene Scheune, Haufwerke, Siedlungsabfälle, Profilstahl etc.) auf. Der Randbereich ist durch Wohngebäude, Nebengelasse und Gärten geprägt.

2.5. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht im Plangebiet und der näheren Umgebung vor.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1,

16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3 und 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2.6. Kampfmittelbelastung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet gegeben.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 82]) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.7. Bau- und Bodendenkmale

Das Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) weist für den Geltungsbereich kein Bodendenkmal aus. Gemäß der Denkmalliste des BLDAM (Stand 31.12.2018) befindet sich ca. 90 m westlich des Plangebietes das Bodendenkmal „Dorfkern Neuzeit“ (40320) in der Gemarkung Melchow, Flure 1 und 2. Eine Betroffenheit durch die Planung ist nicht ersichtlich.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4 – 5, 15806 Wünsdorf (Tel. (033702) 712 00; Fax (033702) 712 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes für Wohngrundstücke im Einfamilienhausbau vor. Dabei wird die bereits durch die Ursprungsplanung vorgenommene Erschließung den heutigen Ansprüchen entsprechend erneuert.

Die geplanten 16 Baugrundstücke sollen beidseitig zu einer Stichstraße angeordnet werden. Die Größe der Baugrundstücke beträgt zwischen ca. 665 m² bis ca. 1.325 m², um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der künftigen Grundstückskäufer gerecht zu werden.

Die neu zu errichtende Planstraße Am Rüggen erhält eine direkte Anbindung an die Eberswalder Straße (L 200 innerorts) und setzt sich in südlicher Richtung fort. Nach ca. 130 m biegt die Stichstraße in einem 90 Grad Winkel nach Westen ab und mündet nach ca. 70 m in einem Wendehammer, der für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge dimensioniert ist. Nach Osten ist eine verkehrliche Anbindung an eine Ackerfläche vorgesehen, die im Flächennutzungsplan als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt ist. Der FNP sieht hier ebenfalls eine verkehrliche Verbindung vor, die in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt wird.

Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 10 m festgesetzt, um den Straßenkörper als auch die Entwässerung und das Straßenbegleitgrün unterzubringen. 17 kleinkronige Straßenbäume sollen das Straßenbild optisch aufwerten und zur Gliederung des Straßenraumes beitragen.

Ausgenommen von der Planung ist das Grundstück mit der Hausnummer Am Rüggen 1. Das ehemalige Musterhaus wurde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu einem Wohnhaus gewandelt und wird genutzt. Die Planung dient auch dazu, das Wohngrundstück einer geordneten Erschließung zuzuführen.

Im Süden des Plangebietes wird eine Maßnahmenfläche zum Schutz von Zauneidechsen und anderen Reptilien errichtet. Zudem werden drei Nistkästen für höhlenbrütende Vögel aufgehängt.

Abbildung 9: Städtebauliches Konzept (nachfolgende Seite)

4. Planinhalt

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden entsprechende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen getroffen.



Städtebauliche Kennwerte:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1,54 ha
Bauland (Einfamilienhäuser)	1,22 ha
Anzahl der Grundstücke (Einfamilienhäuser)	16
Grundstücksgröße	665 - 1328 m ²
Verkehrsfläche (Planung)	0,25 ha
Maßnahmenfläche (südl. Grünfläche)	0,07 ha

Stadt Biesenthal Bebauungsplan Wohngebiet „Am Rücken“

Städtebauliches Konzept

Stand: 01.10.2019
M 1: 1.200

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaude

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

4.1. Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit dazugehörigen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Gebiet wurde auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO modifiziert, um die Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen mit der Umgebung zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung 1.1

In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Aufgrund der Stichstraßenerschließung in Form einer Anliegerstraße sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Anlagen für Verwaltungen sollen außerhalb des Verwaltungssitzes Biesenthal inmitten eines Wohngebietes mit indirekter Erschließung nicht untergebracht werden, um unnötige Betriebsverkehre zu vermeiden.

Tankstellen sollen durch die rückwärtige Lage und zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte, z.B. erheblicher Kundenverkehr, im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden. Auch stellt sich die Struktur der dörflich geprägten Gemeinde Melchow nicht als Tankstellenstandort dar. In angemessener Entfernung befindet sich an der L200 am östlichen Ortsausgang von Biesenthal ein Tankstellenstandort, der die Versorgungsfunktion übernehmen kann.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern das durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Ortsbild beeinträchtigen. Zudem würde durch den Kundenverkehr eine erhebliche Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Siedlungsstraßen erzeugt. Solche Ansiedlungen sind im Bereich der L 200 auf vorhandenen potenziellen Bauflächen möglich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie durch die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO bestimmt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei bezeichnet die Grundfläche den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten GRZ-

Werte dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan einheitlich mit einer **GRZ von 0,25** festgesetzt. Damit ist bei einer Größe der Baurundstücke ab 665 m² eine Bebauung mit einem Wohnhaus zuzüglich Terrasse von ca. 165 m² möglich. Darüber hinaus können auf ca. 80 m² eine Garage mit Zufahrten errichtet werden.

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen von insgesamt ca. 12.824 m² ergibt sich aus der GRZ von 0,25 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt ca. 3.206 m².

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Daraus ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet eine maximale GRZ von ca. **4.810 m²**.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Hinzu kommen für den Geltungsbereich Verkehrsflächen ohne weitere Festsetzung auf ca. 2.488 m². Im Falle eines siedlungsstraßenüblichen Ausbaus der Planstraße Am Rüggen (exklusive Mulden und Straßenbegleitgrün) ergäbe sich eine überbaubare Fläche in Höhe von ca. **1.750 m²**.

Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zulässige überbaubare Fläche in Höhe von insgesamt ca. **6.560 m²**.

Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig, womit die maximale Geschossigkeit der benachbarten Bebauung aufgenommen wird.

4.3. Bauweise

Als Bauweise wird für das allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 ausschließlich Einzelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge und -breite auf jeweils maximal 15 m begrenzt wird. Der Bebauungsplan sieht ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhäusern vor. Einzelhäuser sind grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies beinhaltet sowohl die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche als auch die Einhaltung des Grenzabstandes zur Grundstücksgrenze.

Die Festsetzung als Einzelhaus bezieht sich nicht auf die Anzahl von Wohnungen im Gebäude. Eine Einliegerwohnung, die als abgeschlossene Wohneinheit zusätzlich in einem Eigenheim integriert und gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist, ist grundsätzlich in Einzelhäusern zulässig.

Textliche Festsetzung 2.1

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 Abs. 4 BauNVO)

Begründung

Bei einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wären Baukörper von bis zu 50 m Länge zulässig. Durch Begrenzung der Gebäudelänge und -breite soll erreicht werden, dass die künftigen Baukörper das Verhältnis zur Umgebungsbebauung einhalten, ohne dabei Lage und Anzahl der Gebäude durch Baukörperausweisungen exakt vorzugeben. Eine derart strenge städtebauliche Gliederung ist im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich ebenfalls nicht erkennbar.

Darüber hinaus wird die Entwicklung einer offenen durchgrüneten Siedlungsstruktur gesichert, die der Lage des Gebietes zum angrenzenden offenen Landschaftsraum Rechnung trägt.

Die abweichende Bauweise bezieht sich nur auf den Gebäudekörper (Außenwand) der Hauptanlage. Nicht überdachte Terrassen, die als Anbauten an die Hauptanlage errichtet werden sowie Nebenanlagen und Garagen, welche nicht an das Hauptdach anschließen, werden von der Regelung nicht erfasst. Untergeordnete An- und Vorbauten wie z.B. Dachüberstände, Außentreppen, Balkone und Erker werden ebenfalls an die Länge und Breite der Außenwand nicht angerechnet.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Durch die Baugrenzen werden Baufelder gebildet, die den Bauherren einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück ermöglicht.

Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt einheitlich mit einem Abstand von 3 m zur Grenze des jeweils festgesetzten Wohngebietes. Zur Eberswalder Straße wird die Baugrenze aus immissionsschutzrechtlichen Gründen um 5 m zurückgesetzt (siehe Kap. 4.7). Da die südliche Maßnahmenfläche jeweils Teil der geplanten Baugrundstücke werden soll, wird hier der Baufeldabstand mit 2 m festgesetzt.

4.5. Erschließung

4.5.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über den direkten Anschluss an die öffentlich gewidmete Eberswalder Straße (L 200) gewährleistet. Die grundsätzliche verkehrliche Anbindungsmöglichkeit ist durch die innerörtliche Lage gewährleistet.

4.5.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Abgrenzung zu den anliegenden Wohngebieten erfolgt über die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie.

Nach Osten wird die verkehrliche Anbindung an eine Ackerfläche gesichert, um die Entwicklungsziele des FNP der Gemeinde Melchow umzusetzen (siehe Kap. 1.3.2). Der Straßenstich hat eine Tiefe von ca. 28 m, weshalb der Ausbau einer Wendeanlage nicht erforderlich ist. Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können die dort anliegenden Grundstücke problemlos erreichen.

Der Ausbau des Straßenabschnittes Richtung Osten erfolgt erst mit Entwicklung des östlich angrenzenden Gebietes. Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist über die mittig angeordnete Erschließungsstraße gewährleistet.

Die Verkehrsfläche ist in einer Breite von 10 m festgesetzt, um neben dem Straßenkörper auch die notwendigen Leitungen und die Straßenentwässerung unterbringen zu können. Ergänzt wird der Verkehrsraum durch die Pflanzung von 17 kleinkronigen Straßenbäumen, die beidseitig zur Planstraße angeordnet werden sollen. Diese dienen der Aufwertung und Gliederung des öffentlichen Straßenbereiches.

4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen sollen die Bodenversiegelung gemindert, eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert und die Anforderungen an den Artenschutz eingehalten werden. Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche. Weitere Festsetzungen betreffen die Maßnahmen auf den Baugrundstücken. Diese sind im Einzelnen:

4.6.1. Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung 3.1:

Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Sinne der Bodenschutzklausel und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand mit Übergang in die angrenzende Offenlandschaft soll die Versickerung des Niederschlagswassers über die obere Bodenschicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund sollen die befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke einerseits auf das notwendige Maß reduziert werden und andererseits die Versickerungsfähigkeit gewährleisten.

Textliche Festsetzung 3.2:

Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Zur Gestaltung des Ortsbildes soll die geplante Ergänzung des Siedlungsgebietes von Melchow auch eine grünordnerische Attraktivierung erfahren. Gegenwärtig liegt die Fläche brach und ist mit aufkommenden Gehölzen bestanden. Das westlich angrenzende Wohngebiet ist geprägt durch große Nutzgärten mit Bäumen und Sträuchern. Dem Durchgrünungscharakter folgend sollen pro Baugrundstück mindestens ein großer Baum bzw. zwei kleine Bäume gepflanzt werden. Damit wird eine gute Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet. Dies wirkt sich auch kleinklimatisch positiv aus und schafft zudem Rückzugsräume und Nistplätze für die im Gebiet vorkommenden Vogelarten. Der gegenwärtig vorhandene Baumbestand wird damit weitestgehend ausgeglichen.

Textliche Festsetzung 3.3:

In der Planstraße Am Rüggen sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 17 kleinkronige Bäume der Pflanzliste Nr. II b mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Die Planstraße Am Rüggen soll einen der Örtlichkeit entsprechenden Charakter aufweisen. Dies beinhaltet eine von Bäumen begleitete Straßenbegrünung (Allee). Die gewählten Sorten der Pflanzliste II b sind von der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz als robuste Straßenbäume bewertet worden und versprechen eine einheitliche Gestaltung des Straßenzuges.

Textliche Festsetzung 3.4:

In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Grundstück auf einer Fläche von 10 % Sträucher aus Laubgehölzen mit einer Pflanzqualität von mindestens 50-70 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste IV zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung

Die im Umfeld des Plangebietes im Siedlungsbereich von Melchow befindlichen Wohngrundstücke sind geprägt durch eine Gartengestaltung mit Bäumen und Sträuchern. Dem folgend sollen auch innerhalb des geplanten Wohngebietes Gehölze gepflanzt werden, um eine Mindestdurchgrünung des Siedlungsgebietes zu gewährleisten. Die Bepflanzung von Sträuchern wirkt sich auch kleinklimatisch positiv aus und schafft zudem Rückzugsräume und Nistplätze für einen Teil der im Gebiet vorkommenden Vogelarten.

Mit der Pflanzung von Sträuchern aus Arten der Pflanzliste Nr. IV können Lebensräume für den Neuntöter sowie weiterer im Plangebiet vorkommender Vogelarten der Halboffenlandschaft geschaffen werden. Dazu erfolgt auf der Planzeichnung zur Pflanzliste Nr. IV der Hinweis, dass 30 % der Strauchpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 3.4 aus den Arten Brombeere, Rotdorn, Weißdorn und Schlehdorn erfolgt.

Textliche Festsetzung 3.5:

Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm und für Obstbäume 10 - 12 cm. Für Strauchpflanzungen nach textlicher Festsetzung 3.4 wird eine Pflanzqualität von 50 - 70 cm vorgegeben. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Standortgerechte einheimische Bäume (Nr. I, II a, II b und III) sowie geeignete Sträucher (Nr. IV) sind:

Nr. I. Großkronige Laubbäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Nr. II a. Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Rotblühende Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflich)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Nr. II b. Kleinkronige Laubbäume (öffentliche Verkehrsfläche):

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelspitzahorn

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie

'Boiken', 'Gelber Bellefleure', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping',
'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie

'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'

Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie

'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Maibigarreau'

Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie

'Anna Späth', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Reneklode', 'Wangenheim'

Nr. IV Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn*

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflich)*
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xyloseum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn*
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rubus sectio</i>	Brombeere*
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

* mindestens 30 % der Strauchpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 3.4 aus diesen Arten als Habitat für den Neuntöter

Begründung

Um eine natürliche, siedlungstypische und ortsbildadäquate Bepflanzung zu gewährleisten, sollen für die auf den Baugrundstücken notwendigen Pflanzungen nur die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölze gepflanzt werden. Nadelgehölze in Form von Hecken sind nicht zugelassen, da sie siedlungsuntypisch sind und in Bezug auf die vorkommende Fauna keine hochwertigen Biotopstrukturen ausbilden.

Art und Umfang der Pflanzungen beziehen sich nur auf die in den textlichen Festsetzungen 3.2 bis 3.4 genannten Maßnahmen. Zusätzliche Pflanzungen zur Grundstücksgestaltung sind nicht an die vorgenannten textlichen Festsetzungen gebunden.

Zur Schaffung von Bruthabitaten für den Neuntöter wurden die Arten Brombeere, Rottorn, Schlehdorn und Weißdorn in die Pflanzliste Nr. IV mit aufgenommen.

4.6.2. Artenschutzrechtliche Belange

Durch das Bauvorhaben kann es für die Artengruppen Brutvögel und Reptilien zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit kommen (siehe Kapitel 2.4.5). Um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen (Textliche Festsetzungen und Hinweise) ausgewiesen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen kann das verbleibende Restrisiko soweit gemindert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten ist.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Textliche Festsetzung 4.1

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt drei Universal-Höhlenbrüterkästen in regelmäßigen Abständen an vorhandenen Bäumen mit einer Mindesthöhe von 4,0 m über Gelände anzubringen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Mit dem Vorhaben kommt es im Südbereich des Plangebietes zum Verlust eines hohlen Totbaums (Kulturapfel), in dem als ganzjährig geschützte Lebensstätte (Baumhöhle) die Brut eines Feldsperlings festgestellt wurde. Um die Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten drei Ersatznistkästen für Höhlenbrüter anzubringen. Die Kästen dienen als Ersatz für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Dazu sind auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft drei dauerhaft haltbare Nistkästen aus Holzbeton von Fachfirmen (bspw. Schwegler oder Hasselfeldt) mit einer Mindesthöhe von 4,0 m über Gelände an vorhandenen und geeigneten Bäumen anzubringen. Die Arbeiten sind unter Anleitung einer fachkundigen Person durchzuführen. Die Nistkästen sind vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Für die fachgerechte Anbringung der Nistkästen ist folgendes zu beachten:

- Anbringungshöhe mindestens 4,0 m,
- Freier Anflug ist zu gewährleisten,
- Einflugöffnungen nach Osten,
- Nistkästen möglichst senkrecht anbringen.

Textliche Festsetzung 4.2

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzhabitat für Zauneidechsen mit 3 gleichmäßig verteilten Habitatkomplexen herzustellen sowie dauerhaft zu unterhalten. Eine Einfriedung der Fläche ist nicht zulässig.

Begründung:

Im Plangebiet gibt es Vorkommen der Zauneidechse sowie der Waldeidechse und von Blindschleichen, die sich auch in den vorgesehenen Bauflächen befinden. Für den Verlust von Reptilienlebensräumen ist ein Ersatzhabitat zu schaffen. Dazu soll die Flä-

che für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hergerichtet bzw. optimiert werden, dass sie sowohl Tages- und Nachtquartiere als auch Winterquartiere beinhaltet.

Dazu sind in regelmäßigen Abständen insgesamt drei Anhäufungen aus Rodungs-Stubbenmaterial oder Feldsteinen/Gabionen, mit einer Grundfläche von mindestens 4 m² und einer Höhe von 1 m sowie Kies- und Sandlinsen anzulegen (Habitatkomplex). Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim umzusetzen. Die so aufgewerteten Brachstreifen sind durch eine extensive, schonende Herbstmahd (bspw. mit einem Balkenmäher) freizuhalten.

Pflege und Unterhaltung des Reptilienlebensraums sind durch den Eigentümer der Fläche über einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten.

Hinweise zum Artenschutz:

Hinweis 1:

Die Baufeldfreimachung sowie die Beseitigung der Gehölzbestände erfolgen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 01.03. bis 30.09.). Um einen Brutbeginn von Bodenbrütern im Plangebiet in der folgenden Brutsaison zu vermeiden, sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen.

Begründung:

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes gehen Eingriffe in Vegetationsbestände einher. Durch die Bauzeitenregelung kann die mögliche baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden. Ein Beginn der Arbeiten außerhalb der Brutzeit führt dazu, dass potentiell genutzte Brutplätze für die Dauer der Störung gemieden werden und die potentiell betroffenen Brüter ein Ausweichquartier in Anspruch nehmen.

Hinweis 2:

Sofern eine kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahmen im Plangebiet nach Beginn der Baufeldfreimachung nicht möglich ist, ist eine ökologische Baubegleitung mit der Erfassung und dem Schutz bodenbrütender Vögel im Rahmen der Bauausführung zu beauftragen.

Begründung:

Im Falle einer Unterbrechung der Baumaßnahmen ist im Zeitraum von Mitte März bis Anfang August mit dem Beginn von Bodenbruten auf den unbebauten Flächenteilen zu rechnen. In diesem Fall werden folgende Maßnahmen empfohlen:

1. Regelmäßige Kurzmahd der Bauflächen zur Vermeidung des Beginns von Bodenbruten über die gesamte Brutzeit.

2. Nach der Beseitigung des Aufwuchses sind die Flächen alle 5 Tage auf evtl. angelegte Niststätten zu kontrollieren. Unvollständige Nester ohne Gelege sind zu entfernen.
3. Gefundene Nester mit Gelege sind im Radius von 20 m von den Bautätigkeiten bis zur Beendigung der Brut auszusparen.

Hinweis 3:

Die Reptilien im Eingriffsbereich sind vor Beginn der Baumaßnahme abzufangen und in das zuvor hergestellte Ersatzhabitat auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen. Während der Baumaßnahmen ist ein Befahren der Fläche mit Baufahrzeugen sowie die Ablagerung von Baumaterialien strikt zu vermeiden.

Begründung:

Der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesene Bereich dient als Pufferstreifen zwischen den geplanten Wohngrundstücken im Norden und der angrenzenden Koppel im Süden.

Zum Schutz der Zauneidechse sowie aller weiteren Reptilienarten sind die Tiere im Bau- feld vor Beginn der Arbeiten abzufangen und in das zuvor hergestellte Ersatzhabitat im südlichen Randbereich des Plangebietes umzusetzen.

Die Maßnahmen (Aufstellen des Zaunes, Abfang und Umsetzung) sind durch geschul- tes Fachpersonal durchzuführen. Das Abfangen hat per Handfang bzw. Kescherfang unter Zuhilfenahme von Reptilienkunstverstecken (Dachpappe, Bleche o.ä.) zu erfol- gen. Der Fang hat für die Individuen so schonend wie möglich zu erfolgen. Während der einzelnen Fangtermine sind jeweils die gesamten Teilräume innerhalb des Baufel- des vollständig abzusuchen. Der Fang von Blindschleichen erfolgt durch regelmäßiges Absammeln der Tiere unter künstlichen Reptilienverstecken (Dachpappenstücke, Ble- che etc.). Die Maßnahme ist in die Terminkette der Baumaßnahmen zu integrieren, so dass der Abfang vor dem Baubeginn (inkl. Baufeldberäumung) innerhalb der Aktivi- tätszeit von Reptilien (bis Ende September) durchgeführt werden kann. Die Tiere sind in den Schutzbereich ohne bauliche Beanspruchung umzusetzen. Die Fangergebnisse sind zu dokumentieren. Die UNB ist über den Beginn und den Abschluss der Schutzmaß- nahme zu informieren.

Hinweis 4:

Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen während der Bauzeit in das Bau- feld gelangen, ist an der nördlichen Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Reptilienschutzzaun aufzustellen und während der gesamten Bauzeit funktionsfähig zu halten.

Begründung:

Um ein Eindringen der Tiere in den Baubereich zu unterbinden, ist an der nördlichen Grenze des Ersatzhabitats entlang der künftigen Grundstücksgrenzen ein Reptilienschutzzaun aufzustellen und während der gesamten Bauzeit funktionsfähig zu halten.

Der Reptilienschutzzaun ist mit einer Höhe von mindestens 0,40 m über Gelände aus blickdichtem und nicht überklettbarem (glatten) Material abzugrenzen. Die Zäune sind so herzustellen, dass vor allem bei längeren Unterbrechungen keine Reptilien in den Baustellenbereich gelangen können. Die Zäune sind mindestens 0,10 m in den Boden einzugraben, um ein Untergraben zu verhindern. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist während der gesamten Bauzeit mit Beginn des Abfangs aufrecht zu erhalten. Vor und hinter dem Zaun ist ein mindestens 0,50 m breiter Streifen durch regelmäßige Mahd von Bewuchs freizuhalten. Die im Baufeld vorhandenen Zauneidechsen und weiteren Reptilien werden abgefangen und in den Reptilienschutzbereich umgesetzt.

4.7. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den gemittelten Luftlinienabstand):

Die **Landesstraße L 200 (Eberswalder Straße)** verläuft unmittelbar nördlich des Plangebietes. Gemäß den Verkehrsbelegungszahlen des LBV (Stand 2015) liegt der Straßenabschnitt der L 200 in Melchow (innerorts) bei einem DTV von 3.731 Kfz, der Schwerlastanteil liegt bei 72 Kfz.

Etwa 750 m östlich des Plangebietes verläuft die **Fernbahntrasse Berlin-Stralsund**. Diese wird vom Regional-, Fern- und Güterverkehr bedient. Die Lärmkartierung des Eisen-

bahn Bundesamtes, die für alle Haupteisenbahnstrecken deutschlandweit durchgeführt wurde, geht aufgrund der Entfernung von keiner Schallbelastung durch Schienenverkehrsemissionen aus.

Anforderungen des Schallimmissionsschutzes

Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung werden für die Praxis durch die DIN 18005-1 konkretisiert. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen jeweils für sich mit den Orientierungswerten (OW) verglichen und nicht addiert werden. Die DIN 18005-1 legt für die Bauleitplanung folgende OW für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten fest:

tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) 55 dB(A)
nachts (22:00 - 06:00 Uhr) 45 dB(A)

Zur Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet werden zusätzlich die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für WA- und MI-Gebiete aufgezeigt.

	IGW WA	IGW MI
tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr)	59 dB(A)	64 dB(A)
nachts (22:00 - 06:00 Uhr)	49 dB(A)	54 dB(A)

Die Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Lärm ist nach geltender Rechtsauffassung (BVerwG 9 A 102, BVerwG 9 A 67.03 und BVerwG 4 A 5.04) i. d. R. bei Beurteilungspegeln oberhalb von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts erreicht.

Aus den ermittelten Werten wurde folgende textliche Festsetzung für Maßnahmen zum Immissionsschutz abgeleitet:

Textliche Festsetzung 6.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur Eberswalder Straße (L 200) abgewandten Gebäudeaußenwand ausgerichtet sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung

Die Schallimmissionen werden maßgeblich durch die etwa 5 m nördlich des Plangebietes verlaufende Eberswalder Straße (L 200) erzeugt.

Gemäß Berechnungsmodell der DIN 18005-1 ergibt sich aus dem ermittelten Abstand zwischen der nördlichsten Baufeldgrenze und der Mitte der Fahrbahn von ca. 13 m ein

Mittelungspegel von tags 62,9 dB(A) und nachts von 52,7 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN tags um 7,9 dB und nachts um 7,7 dB überschritten.

Unter dem Gesichtspunkt der erstrangigen Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen drängt sich die Errichtung einer Lärmschutzwand von ca. 3-4 m Höhe unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze auf. Damit wäre bei einer zweigeschossigen Bebauung die Einhaltung der Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum gewährleistet. Eine solche Maßnahme hätte jedoch erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild. Die benachbarten Wohngrundstücke, deren Zulässigkeit nach § 34 BauGB besteht, unterliegen keiner Lärmeinschränkung und bedürfen daher keiner Abschirmung durch Lärmschutzwände. Die Errichtung nur im Bereich des Bebauungsplans würde daher als Fremdkörper im Straßenverlauf wahrgenommen werden.

Zudem müsste die Lärmschutzwand mittig durchbrochen werden, um die Planstraße Am Rüggen verkehrstechnisch anzubinden. Dies hätte zur Folge, dass die Lärmschutzwirkung erheblich gemindert wäre und ggf. ihre Funktion verliert.

Außerdem betrifft die negative Lärmauswirkung lediglich zwei geplante Grundstücke in erster Baureihe zur L 200, weshalb auch der wirtschaftliche Aufwand zur Errichtung der Lärmschutzwand in keinem positiven Verhältnis zum Schutzzweck stünde.

Da wirksame Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht sinnvoll sind, sind nachfolgend passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Die überschlägliche Berechnung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowohl tags als auch nachts in den nördlichen Teilflächen überschritten werden (siehe o.g. Auswertung).

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete, bei dessen Einhaltung regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, wird im Plangebiet tags und nachts eingehalten bzw. leicht unterschritten. Von daher ist gemäß allgemeiner Rechtsprechung die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich gewährleistet.

Dennoch soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 angestrebt werden. Zur Minderung der Lärmauswirkungen wurde deshalb die ansonsten mit einem Grenzabstand von 3 m festgesetzte Baugrenze im Norden um 5 m von der nördlichen Plangebietsgrenze zurückgesetzt. Damit wird der Abstand zur Fahrbahn der L 200 vergrößert und die Lärmauswirkungen gemindert.

Ergänzend wird die Ausrichtung schutzwürdiger Aufenthaltsräume (Wohnräume, die zum ständigen Aufenthalt geeignet sind, außer z.B. Küche, Bad, Flure) gemäß textlicher Festsetzung 6.1 so festgelegt, dass mindestens ein Fenster je Aufenthaltsraum auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen ist. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass regelmäßig von einer Lärminderung von 5 dB an orthogonal zur Straße

ausgerichteten Gebäudeseiten und 10 dB an den Gebäuderückseiten auszugehen ist.

Um die Flächen zu ermitteln, die im Überschreibungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen, wurde eine erneute überschlägliche Berechnung nach Anlage 1 durchgeführt. Hierbei wurden die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen (60 dB tags, 50 dB nachts), weil diese ebenfalls für einen wesentlichen Anteil (50 %) der Grundstücke gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten müssen. Bei Anwendung der Abzugspauschale für lärmabgewandte Gebäuderückseiten ergeben sich rechnerisch ca. 53 dB tags und 42 dB nachts. Der maßgebliche Nachtwert (Einhaltung der Nachtruhe) wird somit sowohl für Mischgebiete (Orientierungswert 50 dB) als auch für allgemeine Wohngebiete (Orientierungswert 45 dB) unterschritten. Der Tagwert, der maßgeblich für die Nutzung des Außenwohnbereiches ist, wird ebenfalls für Mischgebiete (Orientierungswert 60 dB) und allgemeine Wohngebiete (Orientierungswert 55 dB) eingehalten. Da die Grundstücksnutzung tagsüber im Wesentlichen auf die Baugrundstücks-Südseite ausgerichtet sein wird (Rückseitig zur Eberswalder Straße), ist die immissionsgeschützte Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet.

Gemäß Berechnung werden die Orientierungswerte für Mischgebiete in einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnmitte eingehalten. Um mit der Berechnung auf der „sicheren Seite“ zu sein, wird der Abstand von 20 m bereits von der südlichen Fahrbahnkante angenommen. Damit erstreckt sich der Bereich, in dem Maßnahmen zum Lärmschutz ergriffen werden, bis in eine Tiefe von 15 m, gemessen von der nördlichen Planbegrenzung. Dies betrifft im Wesentlichen die erste Baureihe entlang der Eberswalder Straße. Für sich daran südlich anschließende Baugrundstücke werden die Orientierungswerte im Wesentlichen eingehalten.

Zur Verdeutlichung der Flächen, die von Lärmschutzmaßnahmen betroffen sind, erfolgt eine Aufnahme der Randsignatur für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 6.1.

Zusammenfassung

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen unter Beachtung der Festsetzungen zum Immissionsschutz keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

4.8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die vom Regionalversorger E.DIS unterhaltene Transformatorstation an der Eberswalder Straße dient der Gebietsversorgung. Dementsprechend wird der Standort im Bebauungsplan als Ver- und Entsorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (Anlagen

für Elektrizität) festgesetzt. Der Standort erfüllt die notwendigen Anforderungen an die Gebietserschließung und ist direkt über öffentliche Verkehrsflächen erreichbar.

4.9. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

Der § 87 Abs. 9 BbgBO ermächtigt in Verbindung mit dem § 9 Abs. 4 BauGB die Plan-aufstellende Kommune, örtliche Bauvorschriften in Form textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Textliche Festsetzung 6.1

In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Begründung

Aus Gründen der qualitativen Ausbildung des öffentlichen Raumes sowie zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung der Grundstücke wird die Gestalt von Einfriedungen festgesetzt, ohne allzu einschränkenden Charakter aufzuweisen.

Die Höhe der Einfriedungen soll ein tunnelartiges Erscheinungsbild vermeiden und die Schaffung eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raumes begünstigen.

Textliche Festsetzung 6.2

Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m² Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

Begründung

Die Gemeinde Melchow hat keine Stellplatzsatzung. Der zu schaffende Stellplatzbedarf kann laut § 87 Abs. 4 BbgBO aber auch mit einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies geschieht hier vor dem Hintergrund, dass der öffentliche Raum nicht von parkenden Anwohner-KFZ beeinträchtigt werden soll, zumal die Größe der vorgesehenen Grundstücke und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen genügend Spielraum zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze ermöglichen.

Der Verweis auf die DIN 277 in der Fassung vom Januar 2016 stellt sicher, dass zur Berechnung der Nutzfläche der Gebäude eine einheitliche Grundlage verwendet wird. Die Herstellung für notwendige Stellplätze durch – in diesem Bebauungsplan zulässige – Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO wird durch die Festsetzung nicht geregelt.

5. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 1,53 ha.

Geltungsbereich	1,53 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	1,28 ha	83,7 %
<i>davon Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	<i>0,07 ha</i>	
Öffentliche Verkehrsfläche	0,25 ha	16,3 %

Tabelle 5: Städtebauliche Kennwerte