

Amt Biesenthal-Barnim
Gemeinde Melchow



Bebauungsplan „Am Rüggen Ost“



Entwurf

März 2021

Bebauungsplan „Am Rügen Ost“

Entwurf März 2021

- Amt/Gemeinde:** Gemeinde Melchow
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,
dieses vertreten durch den Amtsdirektor
Berliner Str. 1
16356 Biesenthal
Tel.: (03337) 4599-0
- Auftraggeber:** SGV Grundbesitz GmbH
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
Dipl.-Ing. Thomas Herles, Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

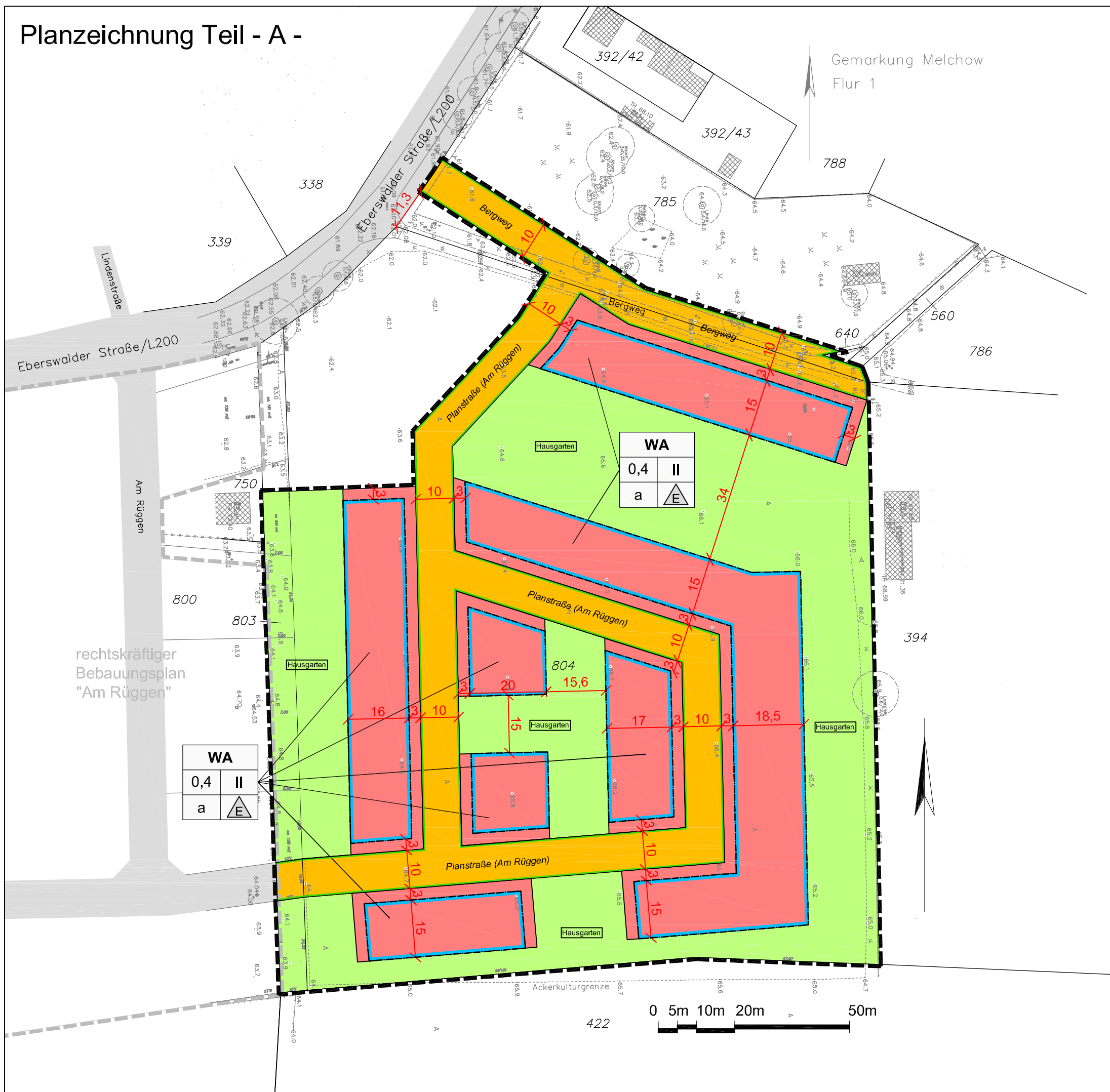
I. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	9
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	11
1.1. Anlass und Ziel der Planung.....	11
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	12
1.3. Planungsbindungen.....	14
1.4. Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen	17
1.5. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	18
2. AUSGANGSSITUATION	19
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	19
2.2. Verkehrliche Erschließung.....	20
2.3. Ver- und Entsorgung	20
2.4. Natur und Umwelt	21
2.5. Altlasten.....	26
2.6. Kampfmittelbelastung.....	26
2.7. Bau- und Bodendenkmale	27
3. PLANUNGSKONZEPT	27
4. PLANINHALT	28
4.1. Art der baulichen Nutzung	28
4.2. Maß der baulichen Nutzung	29
4.3. Bauweise	30
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	31
4.5. Erschließung.....	32
4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz.....	32
4.7. Immissionsschutz	38
4.8. Wasserrechtliche Festsetzungen und Gebietsentwässerung.....	40
4.9. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen.....	42
5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	43

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	13
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	14
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan.....	16
Abbildung 4: Darstellung angrenzender Planverfahren.....	17
Abbildung 5: Biotoptypenkarte (nachfolgende Seite).....	22
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (nachfolgende Seite).....	28
Abbildung 7: Ausgleichsfläche Flurstück 508, Flur 5, Gemarkung Biesenthal	37
Abbildung 8: Darstellung der äußeren Regenkanalführung zum Karpfenteich	41
Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet	22
Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte.....	43

I. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Planzeichnung Teil - A -



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)
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 a Abweichende Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Hausgarten Hausgarten
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
 10 Vermaßung in Meter (m)
- Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**
 ÖbVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin
 Stand Mai 2020
- Gebäude (Bestand)
 öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
204 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 57.6 • Geländehöhe über Normalhöhennull
 Weg / Straße
 Ackergrenze / Vegetationsgrenze
 Bestandsbäume / Vegetationsflächen

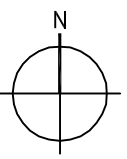
WA	
0,4	II
a	E

WA	
0,4	II
a	E

Gemeinde Melchow

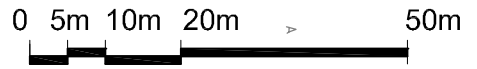
Bebauungsplan "Am Rüggen Ost"

Entwurf
 Stand März 2021
 Teil - A - (von A und B)



Maßstab 1:1000

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



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 mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.2. Auf den privaten Grundstücken sind pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbäum 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 28 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)
- 3.4. Auf den privaten Grundstücken 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)
- 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)
- 3.6. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu insgesamt 40 m² je Grundstück zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- 4.1. Auf den privaten Grundstücken ist die Grundstücksentwässerung nach dem Stand der Technik über ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen sicherzustellen. Für die Baugrundstücke, auf denen nachweislich keine ausreichend dimensionierten Versickerungsanlagen errichtet werden können, ist ein Drosselabfluss von 0,2 Liter je Sekunde zur Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenkanalisation zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

- 5.1. 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)
- 5.2. 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

1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.
2. Um den großflächigen Verlust von Ackerlebensraum der Feldlerche zu kompensieren, sollen die Brutbedingungen für diese Art durch Extensivierung einer anderen Landwirtschaftsfläche verbessert werden. Hierfür ist auf einer externen Ausgleichsfläche im Hauptbrutzeitraum vom 1. April bis 31. Juni auf Mäharbeiten zu verzichten. Zusätzlich soll kein Raps- oder Maisanbau stattfinden, da es sich hierbei um für die Feldlerche ungeeignete Kulturen handelt. Als Ersatzhabitat in diesem Sinne vorgesehen ist das Flurstück 508 der Flur 5, Gemarkung Biesenthal. Es befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Diese Artenschutzmaßnahme ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu sichern und deren Umsetzung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abzustimmen.

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 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. Laubbäume (öffentliche Verkehrsfläche):

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförm. Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelspitzahorn
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

- Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie
'Boiken', 'Gelber Bellefleure', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Allländer 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

Gemeinde Melchow

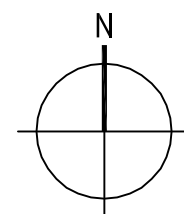
Bebauungsplan "Am Rüggen Ost"

Entwurf

Stand März 2021
Teil - B - (von A und B)

Maßstab 1:1000

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-bernaeu.de



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

II. Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Melchow hat in ihrer Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rüggen Ost“ im Verfahren nach § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sowie die Herstellung der dafür notwendigen Erschließung. Um die große Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau zu decken und den Wohnstandort Melchow insbesondere durch seinen Bahnanschluss zu fördern, plant ein privater Vorhabenträger die Schaffung von Baurecht für ca. 23 Baugrundstücke.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Das Planverfahren dient insbesondere der Umsetzung der Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes (FNP) zur städtebaulichen Abrundung des Siedlungsbereiches und der Sicherung einer öffentlichen verkehrlichen Querverbindung zur L200.

Insgesamt wirkt sich das Vorhaben positiv auf die städtebauliche Entwicklung von Melchow aus.

Das ursprünglich im Aufstellungsbeschluss genannte Flurstück 393 (teilweise) ist zwischenzeitlich durch Flurstücksneuordnungen zum Flurstück 804 umbenannt worden. Zusätzlich wurde der Geltungsbereich um eine zweite Anbindung über den südlichen Bergweg an die Eberswalder Straße (L200) ergänzt. Da der Bergweg bereits als Erschließungsstraße vorhanden war, betrifft die Geltungsbereichsänderung nicht die Grundzüge der Planung.

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. 2,5 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches von Melchow. Im Westen grenzt unmittelbar der rechtskräftige B-Plan „Am Rüggen“ an, in dem bereits die Erschließungsmaßnahmen begonnen haben. Im Süden wird der Geltungsbereich von Ackerfläche, im Norden durch einen schmalen Streifen Ackerland entlang der Eberswalder Straße (L200) bis zum Bergweg und im Osten durch ein Gehöft (Bergweg 1) begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Melchow, Flur 1 im Flurstück 803 (tlw.), 804 (ehem. 393 (tlw.)), und 785 (tlw.).

Zwischen der Planaufstellung und der Entwurfserarbeitung wurden im Geltungsbereich des B-Plans die Flurstücke mehrmals neu geteilt bzw. vereinigt. Die Plangrundlage stammt vom Mai 2020, weshalb die Grenzen vom aktuellen Katasterstand abweichen. Dies betrifft das ca. 7 m breite Flurstück 803, welches als westlicher Randstreifen in zwischen den angrenzenden Baugrundstücken aus dem B-Plangebiet „Am Rüggen“ zugeordnet wurde. Aktuell ist der Randstreifen Bestandteil der Flurstücke 810 - 14, 821 (jeweils tlw.) und Teil des Wegeflurstücks 826 (Am Rüggen (Ausbau und Erschließungsmaßnahmen haben 2020 begonnen)).

Auf den o.g. Flurstücksteilen, die der Gartennutzung dienen (Festsetzung als Hausgarten) wird mit dem B-Plan „Am Rüggen Ost“ Baurecht geschaffen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2020

Der Investor SGV Grundbesitz GmbH ist Grundstückseigentümerin der im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Flurstücke 785 und 804 inklusive des südlichen Bergweges.

Die ebenfalls anteilig im B-Plan liegenden Flurstücke des ehemaligen Flurstücks 803 (s.o.) sind zwischenzeitlich an die neuen Grundstückseigentümer östlich des Weges „Am Rüggen“ übergeben worden.

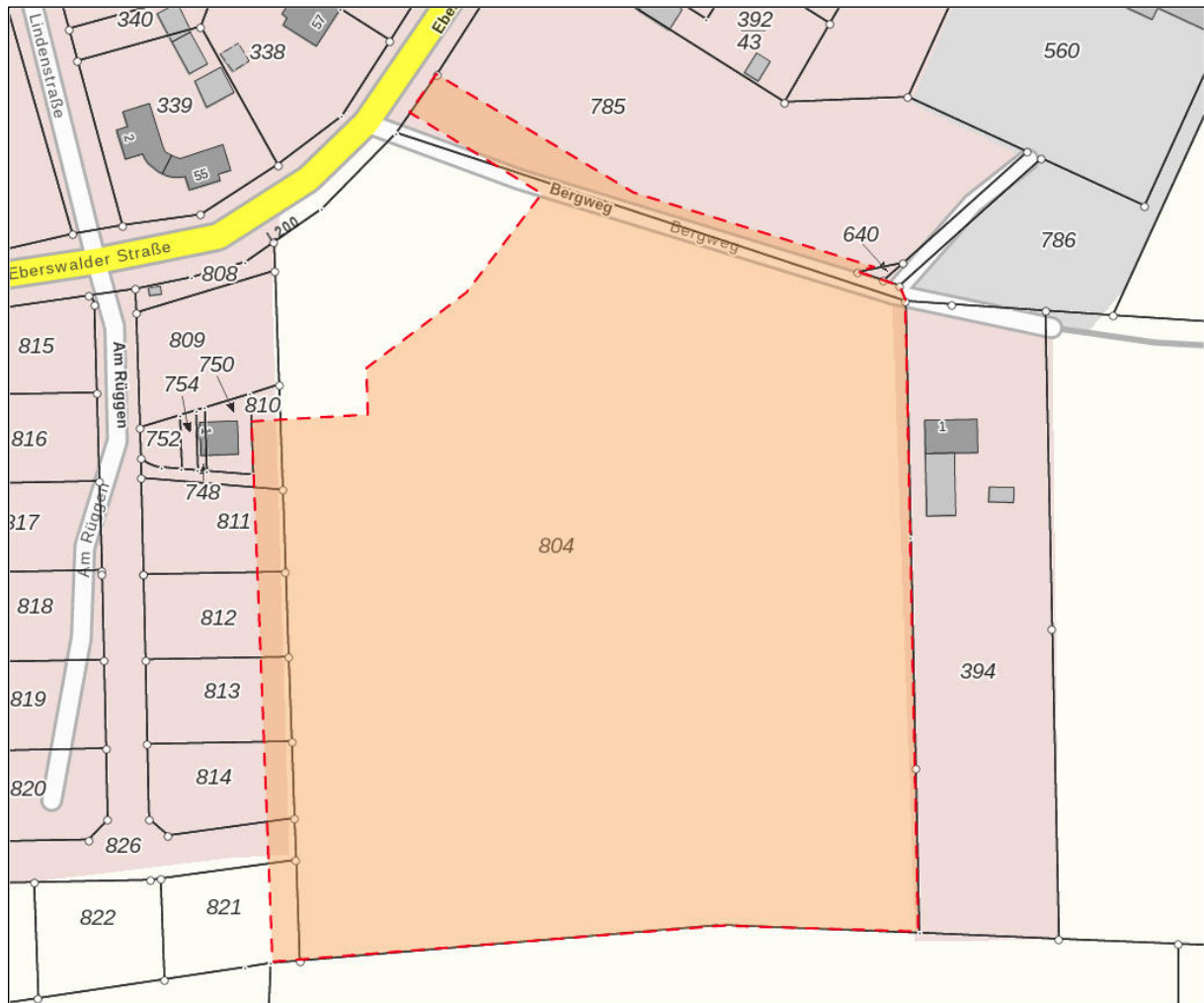


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2021

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 Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Danach liegt die Gemeinde Melchow gemäß Festlegungskarte im Strukturraum „Weiterer Metropolitanraum“ (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.

Inanspruchnahme der Entwicklungsoption / Wachstumsreserve

Das B-Planverfahren „Am Rüggen Ost“ fällt in den Gültigkeitszeitraum des LEP HR. Für den B-Plan wird von einer Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption für den örtlichen Bedarf für die Gemeinde Melchow von 1,0 ha gerechnet. Mit Stand vom 31.12.2018 hatte die Gemeinde Melchow 975 Einwohner, woraus sich eine Eigenentwicklungsoption von insgesamt 1,0 ha generieren lässt.

Der B-Plan „Am Rüggen Ost“ entspricht mit einer festgesetzten Wohnbaufläche (WA) von 1,0 ha den Zielen der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach LEP HR. Das Vorhaben steht demnach in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.3.2. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

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

Nach Westen ist eine verkehrliche Verbindung vom Plangebiet zum westlich anschließenden Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Am Rüggen“ vorgesehen. Diese verkehrliche Verbindung wird in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Melchow

1.3.3. Satzungen der Gemeinde Melchow

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und außerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Melchow vom 25.03.2008.

Westlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Rüggen“ an.

In dem Bereich zwischen Eberswalder Straße (L200) und dem B-Plan soll zeitnah eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Darin soll eine Bebauung in Anlehnung an die gegenüber liegende prägende Bebauungsstruktur umgesetzt werden.

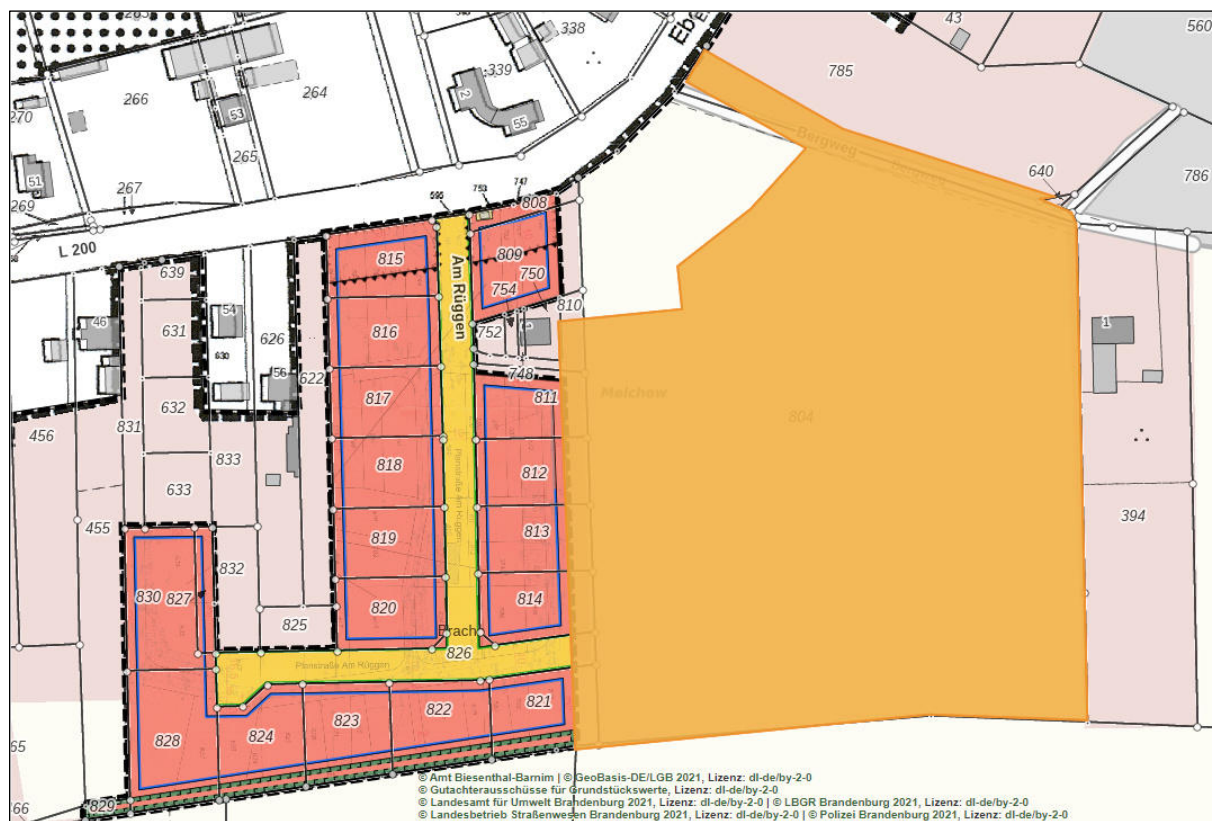


Abbildung 4: Darstellung angrenzender Planverfahren © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2021

1.4. Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen besonders zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB wird dokumentiert, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Zudem ist das Plangebiet im FNP der Gemeinde Melchow als Wohnbaufläche (WA) dargestellt und entspricht damit den Entwicklungszielen der Gemeinde, die an dieser Stelle eine Abrundung des Siedlungsgebietes des Hauptortes Melchow vorsieht.

Andererseits sind die Baulandpotenziale durch Eigenentwicklung im Siedlungsbereich weitgehend ausgeschöpft, insbesondere jene Flächen, die im Sinne einer effizienten Nutzung vorhandener Infrastrukturen (hier Mediierschließung und leistungsfähige Verkehrsanbindung) geeignet sind. Aufgrund der eingeschränkten

Eigenentwicklungsoption (LEP HR, siehe Kap. 1.3.1.) der Gemeinde Melchow von nur 1,0 ha für die nächsten 10 Jahre, sind Potenzialflächen für Wohnungsbaumaßnahmen aus dem FNP an den o.g. Kriterien zu messen. Wegen der fehlenden verkehrlichen und Medienerschließung sowie den damit verbundenen unwirtschaftlichen Aufwendungen fallen die noch vorhandenen weiteren Potenzialflächen östlich der Alten Dorfstraße und an der Schönholzer Straße als Alternativstandorte aus. Diese liegen nicht direkt an öffentlichen Verkehrsflächen an (Erschließung nur über private Baugrundstücke möglich) oder es bedarf des zusätzlichen Ausbaues öffentlicher Straßen und Mediennetze zur Primärierschließung der Potenzialflächen.

Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen begründet sich daher in der besonderen Lage des Plangebietes, unmittelbar anschließend an Wohngebiete mit vorhandener Verkehrs- und Medienerschließung. Städtebaulich dient die Planung auch der Abrundung des Siedlungsgebietes entlang der L200 als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße. Andererseits sichert der Bebauungsplan eine öffentliche Erschließung der Bestandsgrundstücke Bergstraße Nr. 1 und Nr. 3, die gegenwärtig über den nicht ausgebauten und nicht öffentlich gewidmeten südlichen Bergweg erreichbar sind.

1.5. 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 Ost“ wurde durch die Gemeindevertretersitzung von Melchow am 16.12.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 1 vom 28.01.2020.

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

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

3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Die Gemeindevertretung von Melchow hat am _____ den Entwurf vom _____ 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 ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden im Amtsblatt der Gemeinde Melchow 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. 2,5 ha große Plangebiet wird gegenwärtig als Intensivacker genutzt. Im Norden (bis zum Bergweg) und Süden befinden sich weitere Ackerflächen. Nördlich des Bergwegs schließt sich eine Koppel an. Daran schließt sich weiter nördlich ein Pferdehof mit Koppeln und Stallungen an (Bergweg 3), die über eine Zufahrt vom südlichen Bergweg erschlossen werden. Zwischen dem Hof und der Eberswalder Straße befinden sich weitere Wohngrundstücke mit rückwärtigen Gärten, die direkt über die Eberswalder Straße erschlossen werden.

Im Westen befand sich eine durch Gehölzsukzession geprägte Brachfläche, die gegenwärtig auf Grundlage des im Februar 2020 satzungsgefassten B-Plans „Am Rüggen“ einer Wohnbebauung zugeführt wird. Die Erschließungsmaßnahmen haben im Herbst 2020 begonnen. Im Osten befindet sich ein Gehöft, das Teil eines langgestreckten, mit zahlreichen Gehölzen bestandenen Einzelgrundstücks ist (Bergweg 1).

Der Geltungsbereich selbst ist unbebaut und, mit Ausnahme von östlich und westlich hineinragenden Bäumen, gehölzfrei.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Bebauungskonzept für den B-Plan „Am Rüggen Ost“ sieht den Ausbau und die öffentliche Widmung des südlichen Bergweges sowie dessen Anbindung an den innerörtlichen Teil der Eberswalder Straße (L200) vor. Der Ausbau der Einmündung soll ca. 10 m weiter nördlich der vorhandenen Einmündung des südlichen Bergweges erfolgen.

Ergänzend dazu wird das Plangebiet öffentlich über die Straße Am Rüggen des westlich angrenzenden Geltungsbereichs des seit Februar 2020 rechtskräftigen B-Plans „Am Rüggen“ erschlossen. Die Straße Am Rüggen mündet dort nördlich, gegenüberliegend zur Einmündung der Lindenstraße, in die Eberswalder Straße (L200). Damit wird der B-Plan künftig zweiseitig öffentlich erschlossen.

Rund 850 m westlich befindet sich der Regionalbahnhof Melchow mit Fahrziel Eberswalde bzw. Bernau und Berlin. Die L200 führt in westlicher Richtung weiter nach Biesenthal, Bernau und zur BAB 11. In nordöstlicher Richtung führt die L200 nach Eberswalde.

Haltestellen des öffentlichen Busverkehrs (Buslinie 913) befinden sich an der Kreuzung Finower Straße/ Ecke Eberswalder Straße, ca. 280 m westlich des B-Plangebietes.

Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird eine neue Planstraße als Ringstraße mit ausreichender Dimensionierung für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge errichtet. Außerdem erfolgt der grundsätzliche Ausbau des südlichen Bergweges und dessen öffentliche Widmung (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.

Der Vorhabenträger hat mit dem regionalen Versorgungsträger (WAV) bereits einen Vertrag zur Errichtung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen geschlossen. Die notwendige Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz.

In der weiteren Erschließungsplanung wird die Netzanpassung mit den Vorhabenträgern abgestimmt.

Für die sonstigen Medienträger Strom, Gas und Telekommunikation sind Netzerweiterungen im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.

Die Regenwasserentsorgung ist Bestandteil der nachgeordneten Erschließungsplanung (siehe Kap. 2.4 Grundwasser und Oberflächengewässer). Zur technischen Umsetzung der Grundstücksentwässerung siehe Kap. 4.8 der Begründung.

2.4. Natur und Umwelt

Naturräumliche Situation und Schutzgebiete

Die Landschaft um Biesenthal einschließlich der Gemeinde Melchow ist nach Scholz Teil der „Barnimplatte“ innerhalb der Haupteinheitengruppe „Ostbrandenburgische Platte“. Es handelt sich um eine leicht hügelige und walddreiche Grund- und Endmoränenlandschaft der Weichsel-Kaltzeit. Im Landschaftsprogramm wird das Gebiet der naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ zugeordnet.

Melchow ist ein im Ursprung dörflicher und heute durch großzügige Einfamilienhausbebauung geprägter Siedlungsbereich mit umliegenden Landwirtschaftsflächen auf der Grundmoräne und ausgedehnten Wäldern auf den weniger ertragreichen Sandern. Der Geltungsbereich liegt auf einer Ackerfläche am Ortsrand von Melchow. Im Westen sowie im Norden schließen weitere Bauflächen an.

Der gesamte Ort liegt im Naturpark Barnim. Zweck der Naturparkausweisung ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg sowie die Umsetzung umweltverträglicher Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Erfordernissen des Naturschutzes. Die vorliegende Planung einer kleinteiligen Siedlungserweiterung steht diesem Schutzzweck nicht entgegen.

Außerdem wird das Siedlungsgebiet von Melchow durch das LSG Barnimer Heide umgrenzt. Es befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nächstgelegene Naturschutz- bzw. Natura2000-Gebiete sind die NSG Finowtal-Pregnitzfließ sowie Nonnenfließ-Schwärzetal und die gleichnamigen FFH-Gebiete in rund 3 km Entfernung. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Biotop und Baumbestand

Der Geltungsbereich wird nahezu vollständig von intensiv genutztem Ackerland eingenommen. Diese Nutzung setzt sich ohne begrenzende Strukturen nach Süden fort. Der Flächenteil am Gesamtgebiet beträgt rund 90%.

Unmittelbar westlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Rüggen“. Dessen Flächen sind derzeit noch unbebaut. Die Erschließungsmaßnahmen haben aber bereits begonnen, sodass dort noch im Jahresverlauf mit Bautätigkeit zu rechnen ist. Entlang der Grenze zum benachbarten B-Plan ist ein schmaler und lückiger Gehölzsaum mit jungen Kiefern, Eschenahornen sowie einzelnen Linden und Kirschen sowie ruderaler Grasflur ausgebildet. Auf Höhe des bestehenden Einfamilienhauses nahe der Eberswalder Straße schließt sich eine Reihe Blaufichten an. Der Gehölzstreifen liegt

innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans, wengleich auf Grundstücken der Nachbarbebauung des B-Plans „Am Rüggen“.

Entlang der östlichen Gebietsgrenze verläuft über die gesamte Länge ein Grundstück mit einem Einzelhaus sowie rückwärtig großzügigem Garten und Baumbestand. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich hier lediglich ein schmaler Ackerrand mit Ziersträuchern und ruderaler Vegetation.

Nördlich des lediglich wasserdurchlässig befestigten „Bergwegs“ befindet sich eine Pferdekoppel mit lockerem Baumbestand. Die nördliche Erschließungsstraße des Bebauungsplans verläuft über diesen Weg und einen Teil der Pferdekoppel, um an die Eberswalder Straße anzubinden. Im Folgenden sind die Biotoptypen des Geltungsbereiches aufgelistet und bewertet.

Code	Biotoptypen	Wert	Schutz	Fläche
09130	Intensiv genutzte Äcker	gering	-	22.640 m ²
032001	Ruderales Gras- und Staudenfluren	gering	-	650 m ²
032002	Ruderalfluren mit Gehölzaufwuchs	mittel	-	935 m ²
51112	Frischweide artenarmer Ausprägung	gering	-	498 m ²
07142	Baumreihe (Blaufichten)	gering	-	90 m ²
10272	Anpflanzung von Sträuchern	mittel	-	280 m ²
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	gering	-	280 m ²
Gesamt				25.373 m ²

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Damit sind von der Planung hauptsächlich Landwirtschaftsflächen sowie umliegende Saumbiotope mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen betroffen. Durch die Entwicklung als Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und privaten Gärten entsteht gegenüber dieser Ausgangssituation kein erheblicher Biotopverlust. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sowie auf den Grundstücken wird vielmehr eine Strukturanreicherung des Gebietes erreicht, welche sich auch auf die Biotopfunktion positiv auswirken wird.

Abbildung 5: Biotoptypenkarte (nachfolgende Seite)

Fauna und Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und weitere nördlich anschließende Entwicklungsflächen liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (Grewe 2020).



Legende Biototypen

Kartierung entsprechend Liste der Biototypen
Brandenburgs Stand 09.03.2011

- 09130 Intensiv genutzter Acker
- 03200 Ruderale Gras- und Staudenfluren
- 032002 Ruderalfluren mit Gehölzaufwuchs
- 051112 Frischweide, artenarme Ausprägung
- 07142 Baumreihe (Blaufichten)
- 10272 Anpflanzung von Sträuchern
- 12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)
ÖbVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin
Stand Mai 2020

- Gebäude (Bestand)
- öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 57.6 • Geländehöhe über Normalhöhennull
- Weg / Straße
- Ackergrenze / Vegetationsgrenze
- Bestandsbäume / Vegetationsflächen

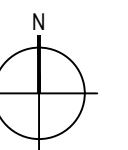
Gemeinde Melchow

Bebauungsplan "Am Rüggen Ost"

Biotopkarte

Stand März 2021

Maßstab 1:1000



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-berna.de

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

Durch das Gutachten wurden im Zeitraum von März bis September Brutvögel und Reptilien untersucht. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Auf der Ackerfläche des Geltungsbereiches wurden 2 Reviere der Feldlerche kartiert. Zusätzlich wurden Brutnachweise einiger für Gehölze der Siedlungsgebiete typischer Arten auf den benachbarten Grundstücken im Norden und Osten erbracht. Dies betrifft Amsel, Ringeltaube, Bluthänfling und Dorngrasmücke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie Grünfink, Blau- und Kohlmeise sowie Feldsperling, Girlitz und Stieglitz in den Obstbäumen der nördlich liegenden Pferdekoppel. Weitere Vogelarten wurden im Gebiet als Nahrungsgäste erfasst.

Dauerhaft oder regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten wie Baumhöhlen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht vorhanden. Eine Betroffenheit von Vögeln besteht demnach nur für die auf der Ackerfläche brütenden Feldlerchen, durch dauerhaften Lebensraumverlust aufgrund der Bebauung aber auch unmittelbar in Bezug auf artenschutzrechtliche Verbote bei möglicher Tötung von Jungvögeln sowie erheblicher Störungen in der Brutperiode. Diese Verbotstatbestände können grundsätzlich durch eine Bauzeitenbegrenzung vermieden werden. Hierbei muss die Bauaufrechterhaltung außerhalb der Brutzeit stattfinden und die Bautätigkeit kontinuierlich fortgesetzt werden bzw. durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.

Eine erhebliche nutzungsbedingte Störung der in den benachbarten Grundstücken nachgewiesenen Brutvögel kann ausgeschlossen werden, da diese bereits in unmittelbarer Siedlungsnähe bzw. auf bebauten Grundstücken brüten und als unempfindlich gegenüber Störungen gelten.

Als möglicher Lebensraum für Reptilien kommt nur die Saumvegetation im Umfeld des Ackerlandes in Betracht. Bei den Erfassungsterminen im Jahr 2020 gelang lediglich ein Einzelfund der Blindschleiche nördlich der Bergstraße. Waldeidechsen oder die aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie für artenschutzrechtliche Verbote auf Ebene des Bebauungsplans relevante Zauneidechsen konnten im gesamten Gebiet nicht nachgewiesen werden. Ein Vorkommen beider Eidechsenarten ist allerdings für das westlich angrenzende Plangebiet „Am Rüggen“ bekannt. Hier waren mit ruderalen Grasfluren und lockerem Gehölzaufwuchs offenbar ausreichende Habitatbedingungen vorhanden. Dies ist für die Ackerfläche des Geltungsbereiches nicht zutreffend.

Insgesamt und unter Beachtung der vor allem für die Feldlerche notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, welche der Bebauungsplanung entgegenstehen.

Boden und Flächenverbrauch

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes sind im Gebiet Braunerden sowie Fahlerden aus Sand über Lehm ausgebildet. Es handelt sich um eine Grundmoränenbildung

mit Geschiebemergel und -lehm sowie hohem Sandgehalt bzw. mit einer Auflage aus Sanden, in diesem Fall durch eiszeitliche Schmelzwasserablagerungen. Die Böden besitzen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial sowie eine sehr hohe Erosionsgefährdung durch Wind. Der Standort ist ohne Grund- oder Stauwassereinfluss. Bei den Bohrungen im Rahmen des Entwässerungsgutachten ergab sich eine heterogene Verteilung dieser Bodenverhältnisse, mit Geschiebemergel direkt unterhalb des Oberbodens bis zu überlagernden oder zwischenliegenden Sandschichten.

Im Ausgangszustand ist keine Bebauung oder nennenswerte Bodenversiegelung vorhanden. Es bestehen lediglich die durch intensive Landwirtschaft bedingten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie die Befestigung des Bergwegs.

Mit der Entwicklung als Wohngebiet werden erhebliche Flächenanteile neu überbaut. Den Festsetzungen des Bebauungsplans nach lässt sich die Neuversiegelung auf insgesamt rund 10.500 m² beziffern. Dies setzt sich im Wesentlichen aus der Grundflächenzahl des Wohngebietes von 0,4 sowie der hier zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen und der zusätzlich anzurechnenden Verkehrsfläche zusammen. Kleinteilig und in geringem Umfang sind auch in den rückwärtigen Grünflächen bauliche Anlagen zulässig.

Ein Kompensationsbedarf entsteht für diese Neuversiegelung nicht, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird und demnach Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt aber das Gebot, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, also auch Neuversiegelungen, möglichst zu vermeiden bzw. zu verringern.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Das Amt Biesenthal-Barnim und seine Gemeinden liegen im Grundwassereinzugsgebiet der Oder (Teileinzugsgebiet Finowkanal). Der Flurabstand des Grundwassers ist im Gebiet vergleichsweise hoch und kann auf >10 m abgeleitet werden. Im südlichen Teil von Melchow liegt unter einem oberflächennah anstehenden Geringleiter mit hohem Sandgehalt ein durch bindiges Geschiebematerial geschützter Grundwasserleiterkomplex bei 45 bis 50 m über NHN. Die Mächtigkeit wird mit 30 bis 40 m angegeben. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurde nur an wenigen Stellen Grundwasser und nur in tieferen Schichten von knapp 5 m unter Gelände angetroffen.

Das Gebiet ist für die Grundwasserneubildung und auch unmittelbar für die Trinkwassergewinnung bedeutsam. So liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Melchow, allerdings außerhalb von dessen Wasserschutz-zonen. Rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bestehen damit nicht.

Aufgrund der teils sandigen, darunter aber bindigen Deckschichten bei fehlendem Grund- oder Stauwassereinfluss ist nur eine bedingte Eignung für die Vorortversickerung von Niederschlagswasser vorhanden. Daher werden Maßnahmen für eine

ausreichende Niederschlagentwässerung und zur Minderung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung notwendig. Zur Sicherstellung der Regenwasserverbringung bei Starkregenereignissen sieht der Bebauungsplan die Sammlung von Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Zisternen auf den privaten Grundstücken sowie eine gedrosselte Einleitung in die Regenkanalisation vor (siehe Kap. 4.8). Die öffentlichen Straßen sollen durch begleitende Mulden/Rigolensysteme und Ableitung in die Regenkanalisation entwässert werden.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend nicht vorhanden. Nächstgelegen ist das weitgehend trockengefallende Kleingewässer am Wasserwerk Melchow im Dorfzentrum von Melchow (Karpfenteich). Überschüssiges Regenwasser aus dem Plangebiet soll über einen Regenwasserkanal in den Karpfenteich geleitet werden, um dessen Wiedervernässung zu ermöglichen.

Ca. 250 m südlich des Plangebietes verläuft ein schmales Fließ (Melchower Landgraben). Dieser war ursprünglich für die Ableitung des überschüssigen Regenwassers vorgesehen. Durch die geplante Ableitung in den nördlich liegenden Karpfenteich ist der Melchower Landgraben nicht mehr von der Planung betroffen.

Klima und Luftqualität

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Melchow ist als ländliches und durch offene Bebauung mit Einfamilienhäusern und Gärten geprägtes Siedlungsgebiet lokalklimatisch sowie lufthygienisch weitgehend unbelastet. Zusätzlich wirken sich die umliegenden und ausgedehnten Waldflächen positiv auf die klimatischen Verhältnisse in der Region aus.

Die von der Planung betroffene Ackerfläche stellt ein lokales Kaltluftentstehungsgebiet dar, mit Abfluss zu den Siedlungsbereichen nach Osten und Süden. Durch die geplante Bebauung geht diese Wirkung verloren, wenngleich hierdurch keine Beeinträchtigung von klimatischen Ausgleichsfunktionen abgeleitet werden kann, da Melchow keinen belasteten Wirkraum darstellt und mit der offenen Einzelhausbebauung auch keine erheblichen zusätzlichen Belastungen verursacht werden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Melchow, auf einer flachen Anhöhe südlich der Eberswalder Straße (L200) und im Anschluss an die Flächen des Bebauungsplans „Am Rüggen“. Das Landschaftsbild ist hier geprägt durch den Übergang der Einzelhausbebauung in das landwirtschaftlich geprägte Umland des Ortes.

Der Geltungsbereich wird zu 90% durch Ackerland eingenommen. Gliedernde Landschaftselemente beschränken sich auf den lückigen Gehölzsaum im Westen, das Gartengrundstück im Osten sowie die Obstbäume der Pferdekoppel im Norden. Der Bergweg grenzt ohne Randstreifen an die Ackerfläche. Ein gewachsener und durch Landschaftsstrukturen manifestierter Ortsrand ist nicht erkennbar. Beeinträchtigende bauliche oder technische Anlagen sind auch im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

Mit der geplanten Wohnbebauung wird die Siedlungsfläche von Melchow in den Außenbereich hinein erweitert. Dabei wird ein Lückenschluss zwischen der in Entwicklung befindlichen Baufläche im Westen und dem Einzelhaus-Grundstück Am Bergweg 1 geschaffen. Die geplante offene Einfamilienhaus-Bebauung mit Grundstücken um 700 bis 1.000 m² entspricht dem bestehenden Siedlungscharakter von Melchow. Eine Überprägung oder wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Durch die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie innerhalb der Grundstücke wird eine gute Durchgrünung der Siedlungserweiterung sichergestellt. An der südlichen Grenze des Gebietes wird durch die künftigen rückwärtigen Hausgärten außerdem eine durchgehende Siedlungskante entstehen.

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

Es 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 31.12.2019) befindet sich ca. 160 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 Entwicklung des Gebietes für Wohngrundstücke im Einfamilienhausbau vor. Städtebaulich soll hier die bestehende Lücke im Siedlungsgebiet zwischen südlichem Bergweg und dem B-Plan „Am Rüggen“ geschlossen werden. Dabei wird die im westlich angrenzenden B-Plan festgesetzte städtebauliche Struktur aufgenommen. Zudem werden die benachbarten Plangebiete mit einer Ringstraße verbunden. Diese mündet über den neu auszubauenden südlichen Bergweg auf die Eberswalder Straße (L200). Die Ringstraße ist für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Die geplanten 23 Baugrundstücke sollen beidseitig der Ringstraße und am südlichen Bergweg angeordnet werden. Die Größe der Baugrundstücke beträgt zwischen ca.

700 m² und ca. 1.000 m², um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der künftigen Grundstückseigentümer Gerecht zu werden.

Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 10 m festgesetzt, um den Straßenkörper als auch die Entwässerung und das Straßenbegleitgrün unterzubringen. 28 Straßenbäume sollen das Straßenbild optisch aufwerten und zur Gliederung des Straßenraumes beitragen.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als private Grünflächen (Hausgärten) festgesetzt, auf den gartentypische Bepflanzungen erfolgen sollen. Teile des Gartenlandes der Grundstücke im westlich angrenzenden B-Plangebiet „Am Rüggen“ werden als private Grünflächen im B-Plan „Am Rüggen Ost“ planungsrechtlich gesichert (Flurstück 803).

Auf den privaten Baugrundstücken werden Versickerungsmaßnahmen festgesetzt. Über Zisternen zur Regenrückhaltung soll die Sammlung und Nutzung des Regenwassers auf den Grundstücken erfolgen. Auf den öffentlichen Straßen erfolgt die Versickerung in begleitenden Mulden/ Rigolensystemen. Überschüssiges Regenwasser soll über einen Regenkanal in den nördlich liegenden Karpfenteich abgeleitet werden, um diesen wieder zu vernässen.

Abbildung 6: 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.

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)



Städtebauliche Kennwerte:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2,54 ha
Bauland (Einfamilienhäuser)	1,0 ha
Anzahl der Grundstücke	23
Anzahl der WE (MFH)	18
Grundstücksgröße	717 - 1.011 m ²
Verkehrsfläche (Planung)	0,52 ha
Grünfläche	1,02 ha

-  B-Plan in Aufstellung "Am Rüggen Ost"
-  Ergänzungssatzung
-  Rechtskräftiger B-Plan "Am Rüggen"

Bebauungsplan „Am Rüggen Ost“

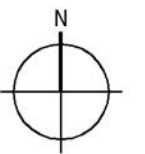
Städtebauliches Konzept

Variante: Mehrfamilien- und
Einfamilienhäuser -1-

Stand März 2021

M 1: 1000

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-berna.de



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

Begründung

Aufgrund der Stich- und Ringstraßenerschließung 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 L200 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 0,4** festgesetzt. Dabei ist berücksichtigt, dass im B-Plangebiet aus landesplanerischen Gründen (LEP HR) nur eine maximale Wohngebietsfläche (WA von 1,0 ha) zulässig ist. Der anrechenbare Anteil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes an der Grundfläche fällt entsprechend geringer aus, sodass je Grundstück ein Anteil von ca. 400 m² WA-Fläche entsteht. Damit ist eine ortsübliche Bebauung mit einem Wohnhaus zuzüglich Terrasse von ca. 160 m² möglich. Darüber hinaus können auf ca. 80 m² eine Garage mit Zufahrten errichtet werden. Der Anteil des Baulandes (WA) am gesamten

Grundstück inklusive der festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“ kann unterschiedlich ausfallen.

Unter Zugrundelegung der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen von insgesamt ca. 10.000 m² ergibt sich aus der GRZ von 0,4 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. **4.000 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 (WA) eine maximale GRZ von ca. 6.000 m².

Hinzu kommen für den Geltungsbereich Verkehrsflächen ohne weitere Festsetzung auf ca. 5.150 m². Im Falle eines siedlungsstraßenüblichen Ausbaus der Planstraßen (exklusive Mulden und Straßenbegleitgrün) ergäbe sich eine überbaubare Fläche in Höhe von ca. **3.605 m²**.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten sind nach textlicher Festsetzung 3,6 je Grundstück 40 m² durch Nebenanlagen versiegelbar. Auf Grundlager der geplanten 23 Baugrundstücke ergibt sich in den Hausgartenflächen eine Gesamtversiegelung von **920 m²**.

Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zulässige überbaubare Fläche in Höhe von insgesamt ca. **10.525 m²**.

Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig, womit die maximale Geschossigkeit der benachbarten Bebauung und die Festsetzungsvorgaben des benachbarten B-Plans „Am Rüggen“ aufgenommen wird.

4.3. Bauweise

Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) 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 (E) 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 nicht erkennbar.

Darüber hinaus wird die Entwicklung einer offenen durchgrünten 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 ermöglichen.

Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt einheitlich mit einem Abstand von 3 m zur gemeinsamen Grenze des jeweils festgesetzten Wohngebietes (WA) mit der öffentlichen Verkehrsfläche. Rückwärtig verläuft die Baugrenze auf der Grenzlinie zur festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“, um so einen größtmöglichen Spielraum zur Anordnung der Wohngebäude auf dem Grundstück einräumen zu können.

4.5. Erschließung

4.5.1. Äußere Erschließung

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

Eine zusätzliche öffentliche verkehrliche Anbindung erfolgt zum westlich angrenzenden rechtskräftigen B-Plan „Am Rüggen“ über die dort festgesetzte Planstraße Am Rüggen.

4.5.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über den neu auszubauenden südlichen Bergweg, der als Stichstraße an den Grundstücken Nr. 1 und 3 außerhalb des Plangebietes endet. Etwa mittig des südlichen Bergweges soll die von Südwesten her kommende Planstraße Am Rüggen aus dem gleichnamigen benachbarten B-Plan anschließen. Die neue Planstraße wird um eine Ringerschließung erweitert, um die geplanten Baugrundstücke innerhalb des B-Plans anzubinden.

Die Planstraße Am Rüggen wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die einheitliche Verkehrsraumbreite von 10 m beinhaltet neben der Fahrbahn auch den Seitenstreifen, der für Grundstückszufahrten und Baumpflanzungen sowie die Entwässerung und Medienverlegung benötigt wird.

Die Abgrenzung zu den anliegenden Wohngebieten erfolgt über die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie.

4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen soll die Bodenversiegelung gemindert und eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden. Die Festsetzungen dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche und betreffen sowohl den öffentlichen Straßenraum, als auch die privaten Grundstücke. Mit den zusätzlichen Hinweisen zu Bauzeitenregelung, ökologischer Baubegleitung und Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerchen wird den Anforderungen des Artenschutzes Rechnung getragen. Die Festsetzungen und Hinweise 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 weitestmöglich 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, IIa 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 ist die Fläche fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die umliegenden Wohngebiete sind geprägt durch große Nutzgärten mit Bäumen und Sträuchern. Diesem 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 Vögel.

Textliche Festsetzung 3.3:

In der Planstraße Am Rüggen sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 28 Bäume der Pflanzliste Nr. IIb 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 als Allee ausgebildete Straßenbegrünung. Die gewählten Sorten der Pflanzliste IIb sind von der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz als robuste Straßenbäume bewertet worden und versprechen eine einheitliche Gestaltung des Straßenzuges.

Textliche Festsetzung 3.4:

Pro Baugrundstück sind auf einer Fläche von mindestens 10 % Sträucher aus Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste IV zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 Vögel.

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. 25a BauGB)

Standortgerechte einheimische Bäume (Nr. I, IIa, IIb) sowie geeignete Sträucher (Nr. IV) sind:

Nr. I. Großkronige Laubbäume (Baugrundstücke):

<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. IIa 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. IIb Straßenbäume (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
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche

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

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 als Pflanzung im Sinne des Naturschutzrechts nicht zugelassen, da sie siedlungsuntypisch sind und in Bezug auf die vorkommende Fauna keine wertvollen 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.

Textliche Festsetzung 3.6:

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis insgesamt 40 m² je Grundstück zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung

Die Hausgartenflächen sind Teil der Wohngrundstücke und sollen daher für eine typische Garten- und Erholungsnutzung verfügbar sein, mit einer Begrenzung der zulässigen Bebaubarkeit. Als angemessen gilt je Grundstück insgesamt 40 m² Bebaubarkeit mit z.B. Pools, Gartenhäusern, Gewächshäusern oder Freisitzen.

Zur Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes und offener Gartenbereiche sollen Grundstückseinfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune). Zudem sollen diese ein ungehindertes Wandern von Amphibien, Reptilien und anderer Kleintierarten ermöglichen.

4.6.2. Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatschG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.

Gemäß den Ausführungen des AFB (Grewe) ist der Verlust von größeren Offenflächen für Feldvögel, wie die im B-Plangebiet nachgewiesene Feldlerche, in der

naturschutzfachlichen Praxis kurzfristig nur schwer auszugleichen. Praktikable Möglichkeiten bestehen in der Extensivierung im Umfeld vorhandener Äcker oder Grünlandflächen in ähnlicher Größe zur verlorengehenden Offenfläche. Dabei wird eine Nutzung (Befahrung mit Landwirtschaftstechnik, Mahd etc.) auf einen Zeitpunkt nach der Brut und Aufzucht der Jungvögel der Feldlerche verschoben. Es ist somit ein störungsfreier Zeitraum etwa vom 1. April bis 31. Juli auf dem Extensivacker oder -Grünland zu garantieren.

Raps und Maisanbau fallen als Kulturen für Extensiväcker aus, da aufgrund des hohen und dichten Aufwuchses dieser Kulturpflanzen keine Eignung der Flächen für Feldvögel gegeben ist. Geeignete Kulturen sind hingegen alle Getreidearten und niedrigwüchsigen Feldfrüchte wie Erbsen, Rüben etc.

Bei der Extensivierung von Grünland ist v.a. die o.g. späte Mahd relevant. Auch eine extensive Beweidung mit höchstens 1,4 Großvieheinheiten je Hektar ist auf Extensivgrünland zur Förderung von Bodenbrütern, wie der Feldlerche, möglich.

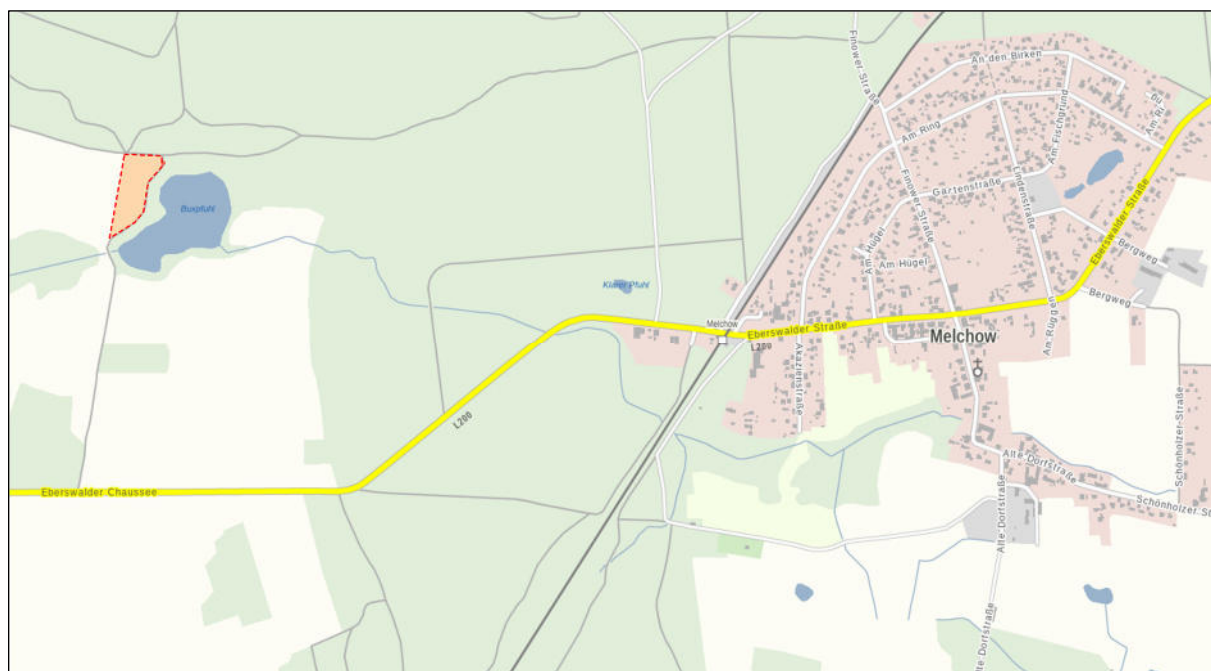


Abbildung 7:  Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 508 der Flur 5 in der Gemarkung Biesenthal

Als Ausgleichsfläche zur Extensivierung nach o.g. Kriterien steht nach dem aktuellen Planungsstand das Flurstück 508 der Flur 5 (westlich des „Buxpfluhs“) in der Gemarkung Biesenthal zur Verfügung. Es liegt ca. 2,3 km westlich der Eingriffsfläche. Der offene Teil des Flurstücks hat eine Größe von ca. 1,2 ha und wurde bisher als Intensivacker genutzt. Das Areal hat daher in vollem Umfang das Potenzial für eine Flächenextensivierung zur Förderung von Feldvögeln (bzw. Feldlerchen). Das geplante Ersatzhabitat befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Diese Artenschutzmaßnahme ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu sichern und deren Umsetzung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abzustimmen.

Der Hinweis auf die planexterne Artenschutzmaßnahme wird in die Planzeichnung aufgenommen und deren Umsetzung wird vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

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.

Immissionen im Umfeld des Plangebietes

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 L200 (Eberswalder Straße)** verläuft in einem Abstand von ca. 45 m nordwestlich des Plangebietes. Gemäß den Verkehrsbelegungszahlen des LBV (Stand 2015) liegt der Straßenabschnitt der L200 in Melchow (innerorts) bei einem DTV von 3.731 Kfz, der Schwerlastanteil liegt bei 72 Kfz.

Etwa 800 m westlich des Plangebietes verläuft die **Fernbahntrasse Berlin-Stralsund**. Diese wird vom Regional-, Fern- und Güterverkehr bedient. Die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes, die für alle Haupteisenbahnstrecken deutschlandweit durchgeführt wurde, geht aufgrund der Entfernung von keiner Schallbelastung durch Schienenverkehrsemissionen aus.

Etwa 60-70 m nordöstlich befindet sich ein kleiner Pferdehof (Bergweg Nr. 3). Großzügige Freilandkoppeln reichen bis ca. 75 m an das nächstliegende Baugebiet südlich des Bergweges heran. Nutzflächen und die Stallanlagen liegen ca. 80 m entfernt. Aufgrund der Lage nördlich des Plangebietes befindet sich die Stallanlage nicht in Hauptwindrichtung (West-Südwest). Insgesamt ist der Betrieb als kleinerer Pferdehof zu

bewerten, mit nur geringen Auswirkungen auf die Umgebung und großzügigen Auslaufflächen abseits des Plangebietes. Die dazwischen liegende Koppel auf dem Flurstück 785 ist im Eigentum des Vorhabenträgers und für die weitere Betrachtung im Rahmen der Planaufstellung nicht relevant. Es ist nur mit geringen Auswirkungen durch Lärm oder Gerüche durch den Pferdehof zu rechnen, die für die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) als geringfügig eingeschätzt werden.

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.

Aufgrund des Abstandes zwischen der dem Plangebiet am nächsten liegenden Fahrbahnkante der L200 (Eberswalder Straße) und dem im B-Plan festgesetzten nächstliegenden Baufeld (Baugrenze) ist von einem Abstand von 55-60 m auszugehen. Zwischenliegend befindet sich Ackerland, das in zeitlicher Nähe mittels Aufstellung einer Ergänzungssatzung mit abschirmender Bebauung mit Wohnhäusern bebaut werden soll (siehe städtebauliches Konzept in Kap. 3). Auf den benachbarten Grundstücken entlang der Eberswalder Straße befinden sich ebenfalls Wohngebäude in deutlich dichterem Abstand. Im benachbarten B-Plangebiet „Am Rüggen“ wurden Festsetzungen zum Lärmschutz nur für die Grundstücke in erster Baureihe zur Eberswalder Straße getroffen. Der in Rede stehende Bebauungsplan springt von der Eberswalder Straße um mehr als zwei Baugrundstückstiefen zurück.

Vor diesem Hintergrund ist von keiner relevanten Verlärmung durch den Fahrzeugverkehr auf der L200 auf das Allgemeine Wohngebiet (WA) auszugehen.

Zusammenfassung

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

4.8. Wasserrechtliche Festsetzungen und Gebietsentwässerung

Wie in Kap. 2.4 dargelegt, wird der Baugrund innerhalb des Plangebietes als gemindert versickerungsfähig eingeschätzt. Dies erfordert nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wasserrechtliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet sowohl für den öffentlichen Straßenraum als auch für die privaten Baugrundstücke.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Möglichkeiten aufgezeigt, eine zweckdienliche Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Um das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Baugrundstücke gemäß den Anforderungen des WHG verbringen zu können, muss auf den Grundstücken eine Sammlung in ausreichend dimensionierten Zisternen sowie eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Regenkanalisation mit geplanter Weiterleitung zum nördlichen Karpfenteich vorgesehen werden. Die verbindliche Umsetzung auf den privaten Baugrundstücken erfolgt durch Aufnahme von wasserrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB in den Bebauungsplan.

Textliche Festsetzung 5.1

Auf den privaten Grundstücken ist die Grundstücksentwässerung nach dem Stand der Technik über ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen sicherzustellen. Für die Baugrundstücke, auf denen nachweislich keine ausreichend dimensionierten Versickerungsanlagen errichtet werden können, ist ein Drosselabfluß von 0,2 Liter je Sekunde zur Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenkanalisation zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Begründung

Für die privaten Grundstücke ist die gedrosselte Ableitung in die öffentliche Regenkanalisation vorgesehen, da das gesamte Plangebiet in einem schlecht versickerungsfähigen Bereichen liegt und keine ausreichenden Flächen zur Versickerung nach dem WHG zur Verfügung stehen.

Durch ein grundstücksbezogenes Berechnungsmodell gemäß dem Entwässerungsgutachten Erschließungsgebiet „Am Rüggen Ost“ in 16230 Melchow, Projekt 20-08-13 der Fa. Dr. Marx Ingenieure GmbH aus Spechthausen kann jedoch nachgewiesen werden, dass ausreichend dimensionierte Entwässerungsanlagen über z.B. Zisternen mit einer Dimensionierung von 6,77 m³ je Grundstück eine sichere Sammlung des

Niederschlagswassers gewährleisten. Bei Starkregenereignissen können die Entwässerungsanlagen kurzzeitig jedoch überlastet sein. Aus diesem Grund wird den Bauherren die Möglichkeit eröffnet über einen Drosselabfluß von 0,2 l/s an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Gebietsentwässerungskonzept

Gemäß dem o.g. Entwässerungsgutachten sollen die Drosselabflüsse der Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke in einem Regenwasserkanal gesammelt und dem nördlich gelegenen Karpfenteich zugeführt werden.

Es ergibt sich ein Ablaufvolumenstrom von 6,1 l/s (23 EFH á 0,2 l/s + 3 MFH á 0,5 l/s). Dieser ist unabhängig von der Jährlichkeit (T).

Die Ableitung aus dem Entwässerungsgebiet erfolgt über eine Regenwasserleitung DN300 im Mindestgefälle 0,33 %. Die Leitung ist über die gesamte Länge im Freigefälle auszubilden und verläuft außerhalb des Vorhabengebietes über die Flurstücke 788, 392/31, 392/30, 379, 380, 332, 312 und 330 (in der Reihenfolge).

Im Überflutungsfall wird das überschüssige Wasser der straßenbegleitenden Mulden über Muldenüberläufe dem Regenwasserkanal zugeleitet und über diesen zum nördlich liegenden Karpfenteich abgeführt.



Abbildung 8: Darstellung der äußeren Regenkanalführung zum Karpfenteich

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 Höhenbegrenzung und offene Gestaltung der Einfriedungen sollen 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 B-Planes umfasst insgesamt eine Fläche von 2,54 ha.

Geltungsbereich	2,54 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	1,00 ha	39,4 %
Private Grünfläche	1,03 ha	40,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,51 ha	20,1 %

Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte