

Bebauungsplan
„Wohnbebauung Mehlsdorfer Weg 1“
der Stadt Dahme/Mark

Begründung mit Umweltbericht

Verfasser:

Bruckbauer & Hennen GmbH
Schillerstraße 45
14913 Jüterbog

Entwurf

Stand: August 2024

INHALT

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.5	Erschließung	8
2.6	Ver- und Entsorgung	8
2.7	Denkmalschutz	8
3.	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)	10
3.4	Angrenzende Bebauungspläne	11
4.	Städtebauliches Konzept / Ziele der Planung	11
5.	Festsetzungen und deren Begründung	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	13
5.5	Versickerungspflicht	13
5.6	Grünflächen	13
5.7	Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.8	Klimaschutz	14
6.	Auswirkungen der Planung	15
6.1	Städtebaulicher Vertrag	15
6.2	Flächenbilanz	15
6.3	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	15
7.	Umweltbericht	16
7.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	16
7.2	Gesetze und Verordnungen	16
7.3	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	17
8.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
8.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	17
8.2	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung	17
8.2.1	Schutzgut Mensch	17
8.2.2	Biologische Vielfalt	17
8.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18

8.2.4	Schutzgut Fläche und Boden	21
8.2.5	Schutzgut Wasser	21
8.2.6	Schutzgut Klima/Luft	21
8.2.7	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	22
8.2.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	22
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
8.3.1	Schutzgut Mensch	22
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
8.3.3	Schutzgut Fläche und Boden	23
8.3.4	Schutzgut Wasser	24
8.3.5	Schutzgut Klima/Luft	24
8.3.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	24
8.3.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	25
8.4	Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	25
8.5	Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens	25
8.6	Nutzung natürlicher Ressourcen	25
8.7	Art und Menge der Emissionen	25
8.8	Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	26
8.9	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	26
8.10	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben	26
8.11	Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels	26
8.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	26
9.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung	26
9.1	Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen	26
9.2	Vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahmen	26
9.3	Bilanzierung	31
10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
11.	Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen	32
12.	Zusätzliche Angaben	32
12.1	Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung	32
12.2	Monitoring	32
13.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
14.	Verfahren	33
15.	Rechtsgrundlagen / Quellen	33
16.	Anlagen	34
	Textliche Festsetzungen	34
	Empfohlene Pflanzlisten	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum (@GeoBasis-DE/LGB, 2023).....	6
Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan (@GeoBasis-DE/LGB, 11.2022)	6
Abbildung 3: Fotos des Plangebietes	7
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen FNP	10
Abbildung 5: Planung zu einem Einfamilienhaus im Geltungsbereich	11
Abbildung 6: Lage der Streuobstwiese (A2)	14
Abbildung 7: Biotoptypenkartierung des Plangebietes	20
Abbildung 8: Auszug aus LRP TF - Trinkwasserschutzzone III.....	21
Abbildung 9: Abstand zum Bodendenkmal	22
Abbildung 10: Wechselwirkungen der Schutzgüter	25

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanz	15
Tabelle 2: Monitoring	32

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dahme/Mark hat am 16.05.2023 dem Antrag vom 13.04.2023 zur Schaffung von Planungsrecht per Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dahme im Bereich Mehlsdorfer Weg stattgegeben. Nach erneuter Prüfung der städtebaulichen Situation bedarf die planungsrechtliche Entwicklung der Flächen für den Wohnungsbau eines Bebauungsplans.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dahme/Mark hat am 14.03.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mehldorfer Weg“ der Stadt Dahme/ Mark gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung attraktiver Flächen für den Wohnungsbau am südöstlichen Ortsrand.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption.

Das Plangebiet ist insgesamt dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Wohnbebauung ist demnach gegenwärtig nicht gegeben, die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Stadt Dahme/Mark als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung befindet sich damit in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen FNP, der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 28.03.2024 bis 10.05.2024 stattgefunden. Die wesentlichen Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. In diesem Zusammenhang wurde auch der Titel des Bebauungsplanes „Mehlsdorfer Weg“ in „Wohnbebauung Mehlsdorfer Weg 1“ geändert.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Stadt Dahme/Mark, an einer Ausfallstraße Richtung Herzberg. Die in östlicher Richtung angrenzenden Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. In südlicher Richtung befindet sich ein einzelnes Wohngrundstück mit Nebengebäuden (Mühle). Auf der gegenüberliegenden Seite in nördlicher Richtung befindet sich das Wasserwerk mit den dazugehörigen Gebäuden. Im Westen schließen sich Ackerflächen an.



Abbildung 1: Lage im Raum (@GeoBasis-DE/LGB, 2023)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 63/4, 63/3, 62/1, 62/2 und 62/3 der Flur 5 in der Gemarkung Dahme/Mark und hat eine Größe von etwa 0,5 ha. Alle Flurstücke befinden sich im Privateigentum.

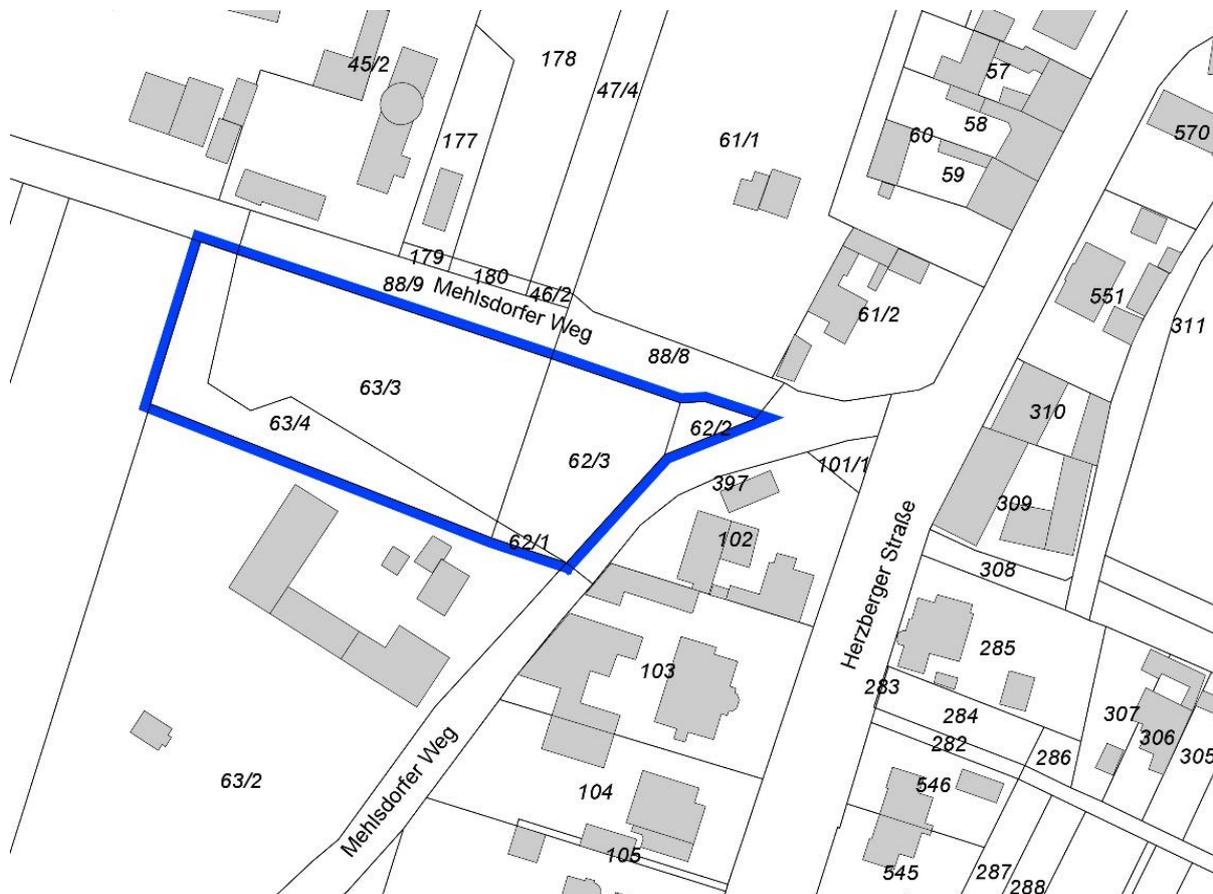


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan (@GeoBasis-DE/LGB, 11.2022)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar angrenzend an das Bodenordnungsverfahren Dahme, VNr. 1002 Q. Das an das Plangebiet grenzende Flurstück ist nicht mehr vorhanden und im Rahmen des BOV durch den Eintritt des neuen Rechtszustandes untergegangen. Es ist als neues Flurstück 54 der Flur 14 darzustellen.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet ist eine Brachfläche in Ortsrandlage. Die in östlicher Richtung angrenzenden Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. In südlicher Richtung befindet sich ein einzelnes Wohngrundstück mit Nebengebäuden (Mühle). Im Osten entlang der Herzberger Straße sind alle Grundstücke bebaut und dienen der Wohnnutzung. Auf der gegenüberliegenden Seite in nördlicher Richtung befindet sich das Wasserversorgungswerk mit den dazugehörigen Gebäuden.



Abbildung 3: Fotos des Plangebietes

2.4 Geltendes Planungsrecht

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Bebauung der Fläche ist gegenwärtig nicht möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über den von der Herzberger Straße abgehenden „Mehlsdorfer Weg“ erschlossen. Es handelt sich um eine kommunalen, nicht asphaltierten Weg.

2.6 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser/Abwasser: Ein Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz kann gewährleistet werden. Anschlusspunkte befinden sich im Bereich der Straße „Mehlsdorfer Weg“.

Strom: Das Plangebiet ist diesbezüglich erschlossen. Leitungen sind im Bereich der Straße „Mehlsdorfer Weg“.

Telefon/Internet: Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsleitungen erschlossen. Leitungen sind im Bereich der Straße „Mehlsdorfer Weg“ verlegt.

Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen: Im Zusammenhang mit dem Brandschutz ist sicherzustellen, dass eine Entnahmestelle mit 800 l/min (48 m³/h) in einem Umkreis (Radius) von 300 m zur Verfügung steht. Ein Brunnen mit entsprechender Wasserversorgung befindet sich im Umkreis von 300 m. Für die Bebauung sind in diesem Zusammenhang die Mindestanforderungen an die Umfassung und Bedachung zu gewährleisten (harte Bedachung oder mindestens feuerhemmende Umfassungswände für die Wohngebäude). (§ 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W 405) Der Nachweis ist im Zusammenhang mit der Baugenehmigung zu erbringen.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich laut Geoportal des BLDAM (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler. Das Bodendenkmälernummer 130616 befindet sich in einem Abstand von mindestens 300 m.

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Gemäß LEP HR ist Dahme/ Mark als Stadt im weiteren Metropolenraum definiert.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Dahme/Mark kein Zentraler Ort. Die Festlegungskarte 1 des LEP HR und die Festlegungskarte des Regionalplans enthalten für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen. Das Amt Dahme/Mark ist als funktionsnachfragende Gemeinde dem mittleren Verflechtungsbereich Jüterbog,

als ausgewiesenes Mittelzentrum, zugehörig und nimmt mit seinen rd. 250 km² rund 30 % der Fläche des Mittelbereichs Jüterbog (816 km²) ein.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)
- Z 5.7 LEP HR: weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung: Wachstumsreserve für regionale Schwerpunkte (2ha/1.000 EW) (siehe Regionalplan Havelland-Fläming)

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht Z 5.2 LEP HR.

Das Plangebiet ist im seit 2015 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dahme/Mark als Wohnbaufläche dargestellt und kann ohne Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption entwickelt werden.

Die Planungsabsicht ist damit an die Ziele der Landesentwicklungsplanung angepasst.

Die Festlegungskarte zum LEP HR trifft keine Festsetzungen zum Plangebiet. Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum LEP HR.

Regionalplan Havelland – Fläming

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. 1 Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In die-sem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen.

In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt sowie beschlossen, für diesen das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren besteht bis zum 10. Oktober 2023 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hatte mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt.

Die Stadt Dahme/ Mark wird als Grundfunktionaler Schwerpunkt definiert. Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich keine Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die Planung befindet sich damit in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen FNP der Stadt Dahme/ Mark. Der Landschaftsplan stellt analog zum Flächennutzungsplan die Fläche als Baufläche dar.



Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen FNP

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt.

4. Städtebauliches Konzept / Ziele der Planung

Das Entwurfsziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Ortsrandlage und an die vorhandene Bebauung sowie Erschließung anschließend. Zugelassen werden maximal zweigeschossige Bauten, sodass die Sichtachsen ein angemessener Übergang in die Landschaft erfolgen kann.

Die Gebäudestellung kann durch die flexible Ausrichtung die Nutzung alternativer Energiegewinnung ermöglichen. Durch eine vorgesehene Grundflächenzahl von 0,3 ist eine hohe Durchgrünung des Plangebietes gegeben. Dazu tragen auch die Ausgleichsflächen im Plangebiet bei.

Derzeit plant der Eigentümer des Grundstücks den Bau eines Einfamilienhauses.

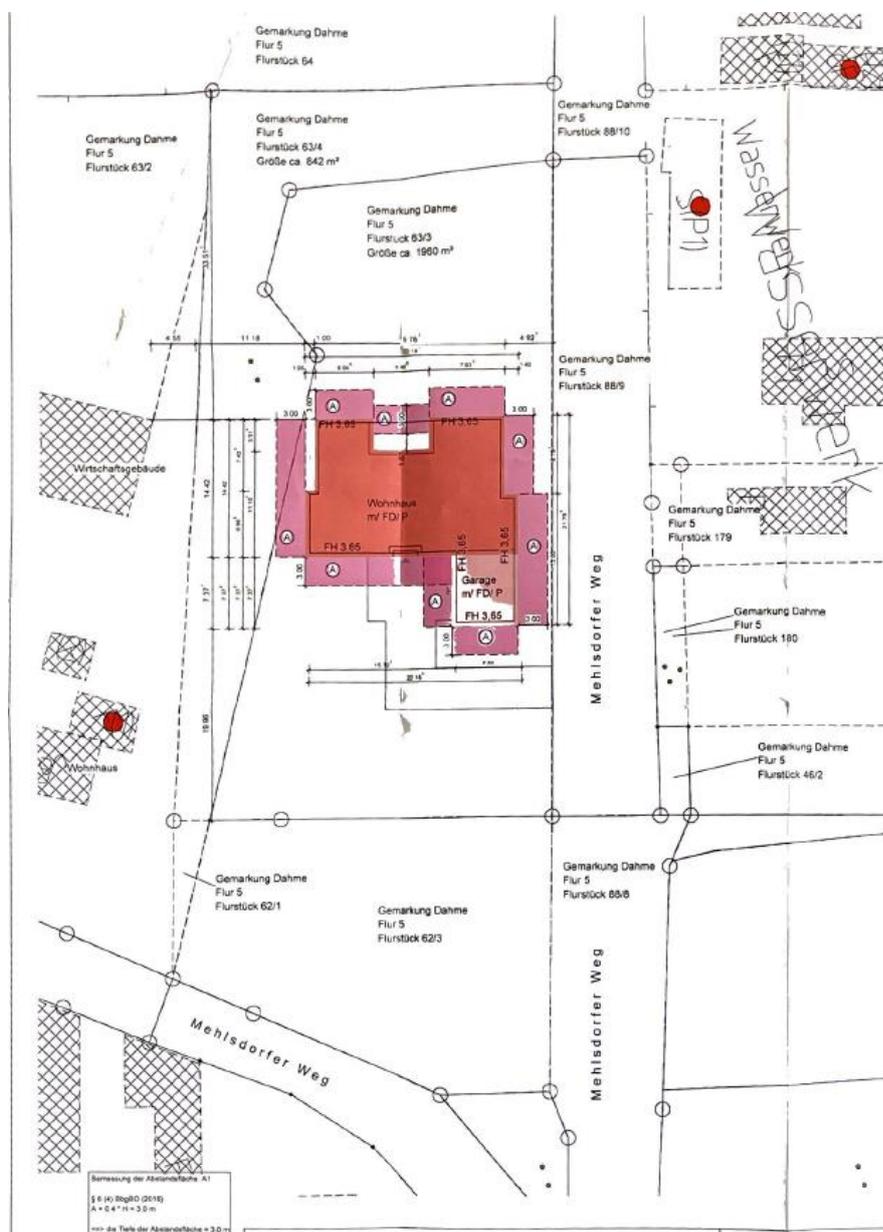


Abbildung 5: Planung zu einem Einfamilienhaus im Geltungsbereich

5. Festsetzungen und deren Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

- Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht zugelassen sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig sein. Dies dient sowohl der Wirtschaftsförderung als auch den Bedürfnissen des demografischen Wandels.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl: GRZ 0,3; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die zugelassene Grundfläche von 0,3 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch 0,15 (50 % der GRZ 0,3) überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung und Unterbringung von Zufahrten und erforderlichen Stellplätzen auf diesen ermöglichen. Die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung richtet sich nach der angrenzenden Bebauung. Damit wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt und sich einheitlich gestaltet. Gleichzeitig wird ein Übergang in die Landschaft ermöglicht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise für das Baugebiet wurde als offene Bauweise festgesetzt. Das ermöglicht die Herstellung von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Durch die festgesetzte Bauweise kann eine gebietstypische, lockere Bebauung im Plangebiet entstehen, in dem ausreichend privater Freiraum zur Verfügung steht.

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Brandenburg bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden Baugrenzen festgesetzt. Um für spätere Realisierungsplanungen ausreichend Spielraum zu lassen, ist die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen weit gefasst.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von § 14 BauNVO zulässig.

5.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C, D, E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Plangebietsgrenze fällt in diesem Bereich mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Mehlsdorfer Weg“ zusammen.

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Mehlsdorfer Weg“ erschlossen. Es handelt sich um eine kommunale, nicht asphaltierte Straße. Verkehrsplanungen sind nicht Inhalt des B-Planes. Im Geltungsbereich liegen keine Verkehrsflächen.

5.5 Versickerungspflicht

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Der Boden hat laut Karte des LGBR eine extrem hohe Wasserdurchlässigkeit (>300 cm/d). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst ist demnach ohne weiteres möglich.

5.6 Grünflächen

Die im Plan festgesetzte Grünfläche ist privat. Sie dienen der Wohnbebauung als Hausgärten.

5.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

Im Sinne des Klima- und Artenschutzes wird eine gärtnerische Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche gefordert. Schottergärten verschlimmern im städtischen Bereich die klimatischen Bedingungen, weil Verdunstungsfeuchtigkeit von Pflanzen fehlt, tragen gerade in heißen Perioden Schottergärten dazu bei, dass die Hitze sich verstärkt. Hinzu kommt, dass bepflanzte Bodenfläche sich positiv auf die Artenvielfalt auswirkt. Gerade die Gärten in Wohngebieten sind für viele Tiere sichere Lebens- und Rückzugsräume. Das Verbot von Schottergärten stellt eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO dar, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann.

Eine durchlässige Befestigung von Flächen kombiniert die Nutzbarkeit von befestigten Flächen mit der Versickerungsfähigkeit natürlicher Flächen. Sie dient dazu, von einer Fläche möglichst keinen Niederschlagsabfluss entstehen zu lassen. Die gleichen Anforderungen werden im gegenständlichen Bebauungsplan an die private Straßenverkehrsfläche gestellt. Sofern die Zufahrten oberhalb der Straßenverkehrsfläche liegen, ist sicher zu stellen, dass das Regenwasser nicht auf die Verkehrsfläche abfließt. Dies kann zum Beispiel durch Anlage einer Ablaufrinne oder einer Auffangrigole erfolgen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für die Umsetzung der erforderlichen Bereitstellung des Löschwassers, der Herstellung der Erschließungsanlagen (hier: Medienerschließung) und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

6.2 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung / Gebiet / Fläche	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	3.665	95,4
<i>davon bebaubar mit GRZ 0,3 (+50 % Überschreitung)</i>	<i>1.099,5 (549,75)</i>	<i>28,6 (14,3)</i>
Grünflächen/ Flächen für Natur und Landschaft (Heckenstruktur)	176	4,6
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Summe)	3.841	100

6.3 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne müssen die Gemeinden nach § 1 Abs. 7 BauGB alle berührten öffentlichen und privaten Belange nebeneinander und untereinander gerecht abwägen.

7. Umweltbericht

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dahme/Mark hat am 16.05.2023 dem Antrag vom 13.04.2023 zur Schaffung von Planungsrecht per Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dahme im Bereich Mehlsdorfer Weg stattgegeben. Nach erneuter Prüfung der städtebaulichen Situation bedarf die planungsrechtliche Entwicklung der Flächen für den Wohnungsbau eines Bebauungsplans.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dahme/Mark hat am den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mehldorfer Weg“ der Stadt Dahme/ Mark gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung attraktiver Flächen für den Wohnungsbau am südöstlichen Ortsrand.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption.

Das Plangebiet ist insgesamt dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Wohnbebauung ist demnach gegenwärtig nicht gegeben, die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotenzial zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb der Stadt Dahme/Mark gerecht zu werden. Um attraktive, bezahlbare Flächen für den Einfamilienhausbau im Ortsteil der Stadt Dahme/Mark anbieten zu können, soll eine Brachfläche planungsrechtlich in Wert gesetzt werden.

7.2 Gesetze und Verordnungen

Die Bearbeitung des Umweltberichts basiert im Wesentlichen auf folgend aufgeführten gesetzlichen Grundlagen:

- BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).
- BNatSchG §§ 13 bis 17: Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung, Ausgleich Ersatz; § 18: Verhältnis zum Baurecht“; BNatSchG § 44: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.
- BBodSchG § 1 (§ 1a, Ab. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

Weiterhin werden spezifische Anwendungsverfahren, wie die Regelungen zur Biotopkartierung Brandenburg, Handlungsempfehlungen zur Beachtung des europäischen Artenschutzes sowie die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009) zu Grunde gelegt.

Bei der Bearbeitung sind die Bindungen durch Schutzgebietsausweisungen und Schutzgebietsvorschläge (gem. § 21 bis 29 BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist ferner zu prüfen und für die Planung zu berücksichtigen, inwieweit durch das Vorhaben Biotope betroffen sind, die unter den gesetzlichen Schutz gemäß §§ 29 bis 31 BNatSchG bzw. §§ 17 bis 19 BbgNatSchAG fallen. Regelungen über Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten nach den §§ 37, 39 und 44 bis 47 BNatSchG sind als weitere naturschutzrechtliche Bestimmungen einzubeziehen/ einzuhalten.

7.3 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von übergeordneten Fachplanungen nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG.

- Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming, Karte: Entwicklungsziele, Teilblatt Südost (2010) stellt das Plangebiet als Aufwertungsbereich sonstiger Siedlungsbereiche dar.

- Landschaftsplan der Stadt Dahme/Mark

Der Landschaftsplan stellt analog zum Flächennutzungsplan die Fläche als Baufläche dar.

8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Umweltbericht enthält die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt. Dabei werden folgende Schutzgüter untersucht:

1. Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Boden/ Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens ist je nach betroffenem Schutzgut individuell zu betrachten. Die jeweilige Abgrenzung ergibt sich aus seiner Schutzbedürftigkeit und den örtlichen Verhältnissen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der derzeitige Bestand als Ist-Situation und flächendeckende Bestandsanalyse angenommen.

8.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung

8.2.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südöstlichen Stadtrand der Stadt Dahme/Mark, an einer Ausfallstraße Richtung Herzberg. Die in östlicher Richtung angrenzenden Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. In südlicher Richtung befindet sich ein einzelnes Wohngrundstück mit Nebengebäuden (Mühle). Auf der gegenüberliegenden Seite in nördlicher Richtung befindet sich das Wasserwerk mit den dazugehörigen Gebäuden. Im weiteren westlichen Verlauf dazu befinden sich Grundstücke mit gewerblicher Nutzung.

Der Planungsbereich selbst besitzt Bedeutung für die Erholungsnutzung insofern, dass er dem Gebietstyp „Städte/Kleinstädte“ mit mittlerer bis hoher Erlebniswirksamkeit im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming zugeordnet ist. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Mühle als Sehenswürdigkeit.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

8.2.2 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt beschreibt die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung und der Artenerfassung wird die Biologische Vielfalt ermittelt.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde vom Büro UmLand im August 2024 für das Vorhaben erarbeitet. Nachfolgend werden die Ergebnisse dargestellt.

Es handelt sich um eine teilweise bebaute Brachfläche. Gemäß Geobasisdaten der LGB (© GeoBasis-DE/LGB vom 5.12.2022) wird die Fläche dem Biotoptyp Grabeland (10112) zugewiesen.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro UmLand im August 2024 für das Vorhaben erarbeitet. Nachfolgend werden die Ergebnisse dargestellt.

Brutvögel

Im Bereich des B-Plangebiets konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Brutvogelarten nachgewiesen werden. Durch die wenig struktur- und artenreiche sowie niedrigwüchsige Vegetation bietet die Fläche kaum geeignete Habitatstrukturen für eine Besiedlung durch Vögel. Nur die in entsprechenden Offenlandhabitaten noch relativ verbreitet vorkommende Feldlerche (*Alauda arvensis*) könnte entsprechende Lebensräume potenziell als Bruthabitat nutzen. Da die Feldlerche die Nähe zu höheren Vertikalstrukturen, wie Baumbeständen und Gebäuden, meidet, ist das Fehlen der Art im Untersuchungsraum durch die an drei Seiten angrenzenden vorhandenen Gebäude und Baumbestände zu begründen.

In den angrenzenden Siedlungsbereichen mit Einzelhausbebauung und Gärten konnten verschiedene typische und noch verbreitet vorkommende Arten, wie Grünfink (*Chloris chloris*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Ringeltaube (*Columba palumbus*), nachgewiesen werden.

Zauneidechse

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt offene, wärmebegünstigte Habitate auf trockenem Substrat mit kleinräumiger Mosaikstruktur. Typisch sind Lebensräume mit reich strukturierter und dichter, aber nicht vollständig geschlossener Krautschicht, die eine mittlere Vegetationshöhe und -bedeckung aufweist (BLANKE 2010).

Aufgrund der im Planungsgebiet überwiegend homogenen und dichten sowie regelmäßig gemähten Vegetationsstruktur ist keine günstigen Habitateignung für die Zauneidechse vorhanden. Nur sehr kleinflächig sind in Randbereichen zu Gehölzen potenziell besiedelt-bare Strukturen vorhanden. Auch im näheren Umfeld des B-Plangebiets befinden sich keine besonders geeigneten Lebensräume für die Zauneidechse.

Im Rahmen der durchgeführten Begehungen konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Damit kann mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund der wenig geeigneten Habitatstrukturen sowie der isolierten Lage ohne Vorkommen der Art in direkt angrenzenden Bereichen, keine Zauneidechsen das Planungsgebiet besiedeln.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht merklich verändern. Die vorgenommenen regelmäßigen Mahden der Grasflächen führen dazu, dass sich weder eine Population der Brutvögel noch die der Zauneidechsen entwickelt.

Pflanzen

Das Plangebiet ist hauptsächlich als Brachfläche einzustufen.

Das Grundstück wird derzeit regelmäßig gemäht, so dass Vegetation kurzrasig ist. Große Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

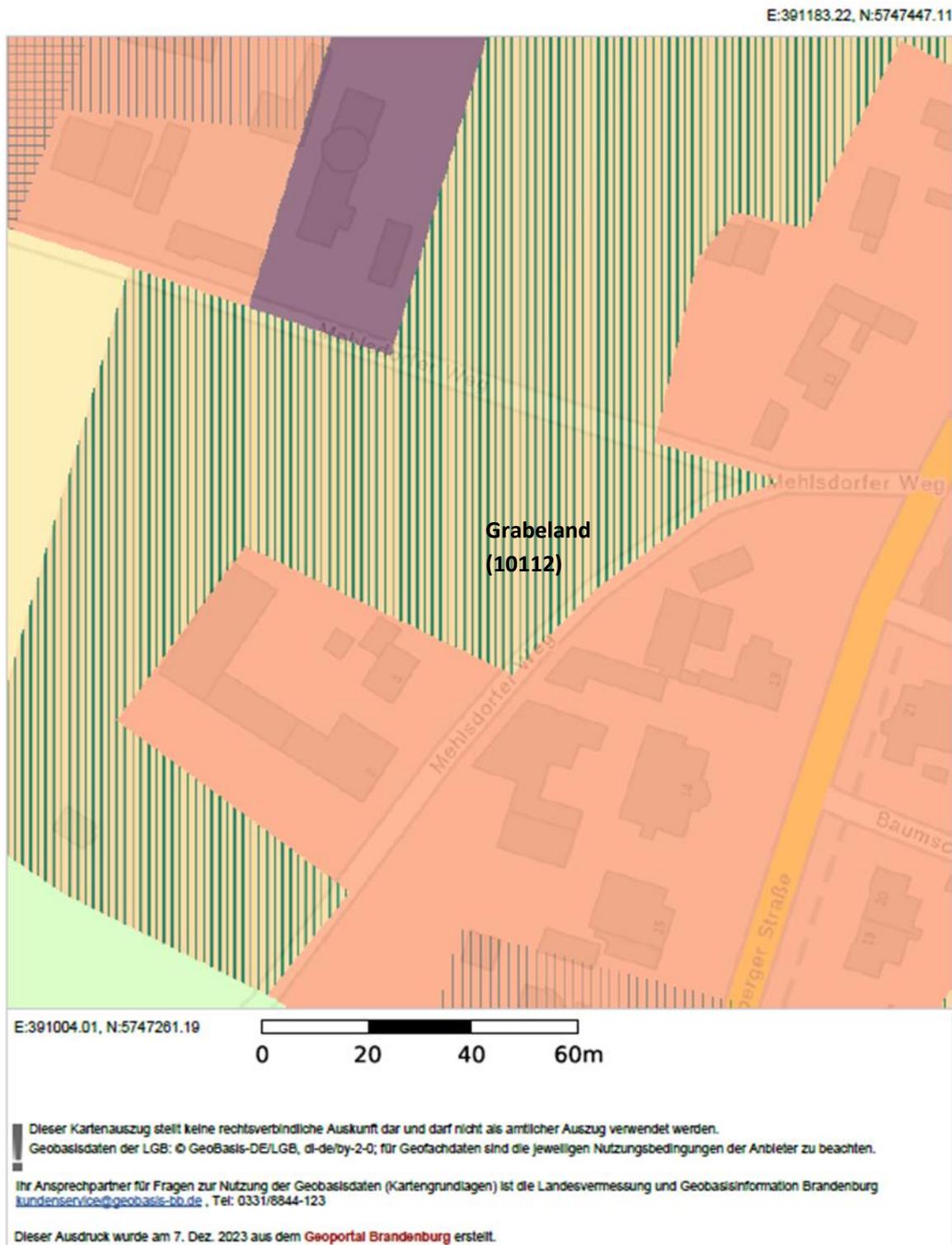


Abbildung 7: Biotoptypenkartierung des Plangebietes

8.2.4 Schutzgut Fläche und Boden

Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, dass sie Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter entfalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine Brachfläche.

Boden

Die vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet sind gemäß Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 8, Teilblatt Südost Boden Fahlerden.

Das Schutzgut Boden ist anthropogene vorbelastet und beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Grundwasserneubildung liegt bei über 200 mm/Jahr. Es liegt eine hohe Grundwassergefährdung in einem Flurabstand > 2m bis 5m vor.

Das Gebiet liegt zudem in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Dahme.

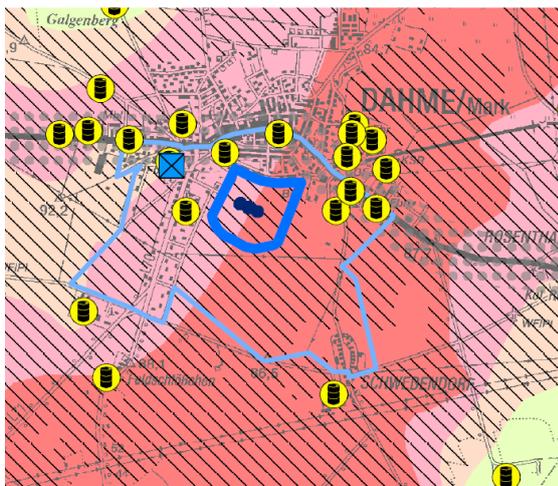


Abbildung 8: Auszug aus LRP TF - Trinkwasserschutzzone III

Es ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber dem Eintrag potenziell verunreinigender Stoffe auszugehen. Eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber den geplanten Nutzungen besteht nicht.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 14, Teilblatt Klima, Luft aus 2010 wird das Plangebiet den Bioklimatisch belastete Siedlungsräumen zugeordnet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien `Vielfalt`, `Natürlichkeit` und `Eigenart` aufgrund der Nutzung als teilweise bebaute Brache als gering bis mittel eingestuft.

Innerhalb des Plangebietes sind keine landschaftsprägenden Strukturen vorhanden.

Der LRP TF, Karte 15, Teilblatt Südost, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung weist die Fläche dem Landschaftsbildtyp Städte/Kleinstädte mit mittlerer bis hoher Erlebniswirksamkeit zu. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Mühle als Sehenswürdigkeit.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Sichtbereich befinden sich die Denkmäler einer ehemaligen Mühle und des Wasserturms (Mehlsdorfer Weg).



Abbildung 9: Abstand zum Bodendenkmal

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

8.3.1 Schutzgut Mensch

Baubedingt

In der Bauphase kommt es zu Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen.

Anlagenbedingt

Die Auswirkungen des Allgemeinen Wohngebietes auf die benachbarte Bebauung sind als gering einzuschätzen, da insbesondere störende Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sind. Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Das Grundstück wird derzeit regelmäßig gemäht, so dass Vegetation kurzrasig ist. Größere Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabengebiet erkennbar sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

Nach § 32 BbgNatSchG besonders geschützte Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Bebauung nicht erkennbar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Einschätzung einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit werden nachfolgend dargestellt.

Brutvögel

Es konnten keine Brutvogelarten im Untersuchungsraum festgestellt werden und aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist eine Besiedlung auch als wenig wahrscheinlich einzuschätzen. Im Umfeld des Planungsbereichs sind typische und verbreitete Brutvogelarten der Gehölzbestände und Gärten vorhanden, die bau- oder anlagebedingt nicht beeinträchtigt werden. Eine mögliche Betroffenheit von Brutvogelarten ist damit insgesamt nicht zu erwarten.

Zauneidechse

Aufgrund fehlender Nachweise und kaum geeigneter Habitatstrukturen ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zauneidechse vorliegt.

Baubedingt

Störungsempfindliche Arten können vergrämt werden.

Anlagenbedingt

Aufgrund der geringen Grundflächenzahl und der festgesetzten gärtnerischen Nutzung ist eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

8.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Baubedingt

Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während der Bauphase kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da auch schwere Baumaschinen zum Einsatz kommen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Abgrabung sind nur zur Herstellung der Zufahrten und Grundflächen erlaubt. Diese Flächen werden in jedem Fall in Ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt. Der verbleibende „Restboden“ verfügt weiterhin über Wasserrückhaltevermögen sowie eine Filter- und Pufferleistung.

Anlagenbedingt

Versiegelte Flächen verringern die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserregulierung, Grundwasserneubildung, Filterung und die Schadstoffpufferung).

Die Umsetzung der vorgesehenen Planung führt zur teilweisen Beseitigung des Bodenkörpers durch Bodenabbau bzw. Abgrabung und zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung oder ähnlichem.

Im Hinblick auf den Umfang der Flächeninanspruchnahme und die maximale Bodenversiegelung/-überbauung erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs pauschal anhand der angenommenen Grundflächenzahl (GRZ). Sie wird mit 0,3 als Obergrenze mit Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angesetzt.

Geplante Flächennutzung			
Geplante Nutzung	Gesamt in m ²	davon unversiegelte Fläche in m ²	davon versiegelte Flächen in m ²
Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,3	3.665	2.565,5	1.099,5
zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)			549,75
Heckenpflanzung	176	176	
Gesamtfläche		2.741,5	1.649,25
Gesamtfläche des Plangebietes in m²		3.841	

Die festgesetzte Grundfläche von 0,3 lässt für das Wohngebiet 1.099,5 m² Versiegelung zu. Die Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in Höhe von 50 % der zulässigen GRZ ist nur im wasserdurchlässigen Material zulässig und wird daher nur hälftig angesetzt. Hier kommen demzufolge noch 549,75 m² hinzu. Bei Umsetzung der Planung werden maximal 1.649,23 m² Boden versiegelt. Für diese Fläche ist ein Ausgleich zu schaffen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Umfang des Ausgleichs entspricht bei Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung und der vorliegenden anthropogenen Beeinträchtigung laut HVE 1:2.

Eine zukünftige Versiegelung wird maximal 1.649,25 m² betragen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden/Fläche und Landschaftsbild werden durch das Anlegen einer Heckenstruktur mit einem Umfang von 176 m² und einer Streuobstwiese auf einem benachbarten Grundstück mit einem Umfang von 3.442 m² ausgeglichen.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Baubedingt

Baubedingte Auswirkungen treten bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht ein.

Anlagenbedingt

Die Versiegelung reduziert die Versickerungsrate des Bodens. Die Festsetzung einer Versickerungspflicht des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken minimiert diesen Eingriff.

8.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Baubedingt

Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen.

Anlagenbedingt

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht.

8.3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Baubedingt

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagenbedingt

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes wird vermieden durch die Festlegung der Geschossigkeit. Die Baugrenzen wahren eine geordnete Bebauung. Eine GRZ von 0,3, eine Heckenpflanzung und eine Streuobstwiese fördern einen Übergang in die Landschaft und unterstützen die Ortsrandgestaltung.

8.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Baubedingt / Anlagenbedingt

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Eine Betroffenheit ist demzufolge nicht gegeben.

8.4 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen sehr vielschichtige und komplexe Wechselwirkungen. Der Boden bildet die Grundlage für die Ausbildung und Ausprägung nahezu aller anderen Schutzgüter, wobei die übrigen Schutzgüter natürlich auch wesentliche Auswirkungen auf den Boden haben. Letztlich ergeben sich durch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotope unter dem Einfluss des Menschen auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume (Biotoptypen) auf das Landschaftsbild.

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungs-zusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengeneese	Einflussfaktor Bodengeneese	Grundstruktur Böden
Wasser	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

Abbildung 10: Wechselwirkungen der Schutzgüter

8.5 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens sind temporäre Auswirkungen auf fast alle in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Da es sich um eine Brachfläche handelt, werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange als gering eingestuft. Auch werden temporäre Luftverunreinigungen durch den Baustellenbetrieb als nicht erheblich eingestuft. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen Belastungen der Luft und des Klimas durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

8.6 Nutzung natürlicher Ressourcen

Durch Bau und Betrieb sind Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.

8.7 Art und Menge der Emissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens führt zu Schall- und Luftschadstoff-, insbesondere Staubemissionen. Die Emissionen beschränken sich größtenteils auf die Bauphase.

8.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Bei entstehenden Abfällen handelt es sich im Wesentlichen um Hausmüll, der entsprechend der gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen ist.

8.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu befürchten.

8.10 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Durch benachbarte Vorhaben können Kumulierungen von Auswirkungen die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, auch wenn das jeweils einzelne Vorhaben für sich betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorruft. Benachbarte Vorhaben sind nicht bekannt.

8.11 Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels

Entsprechende Auswirkungen sind nicht bekannt.

8.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Teltow Fläming
- Landschaftsplan Dahme/Mark
- Flächennutzungsplan Dahme/Mark

Zu Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie die HVE angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

9. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

9.1 Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit:

Erhöhung der Wohnqualität durch grünordnerische Festsetzungen und die Festlegung einer GRZ.

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt:

Baufeldräumung in der Zeit von September bis Februar zum Schutz der Fauna

Boden:

Beschränkung der Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß: Begrenzung der GRZ, Festsetzung einer gärtnerischen, begrünten Freiflächengestaltung für die nicht für notwendige Zufahrten, Gebäudeerschließung und Bebauung verbleibenden Grundstücksflächen.

Wasser:

Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken

Landschaft:

Anpflanzung einer Hecke und einer Streuobstwiese

Erhöhung der Wohnqualität durch grünordnerische Festsetzungen

9.2 Vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahmen

Regelungen dazu erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag.

A 1 Feldhecke

Auf den mit den Buchstaben A 1 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum (Stammumfang 10-12 cm) sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der 1. Liste empfohlener Baum- und Straucharten verwendet werden.

Bauvorhaben	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer
BEBAUUNGSPLAN „Wohnbebauung Mehlsdorfer Weg 1“ der Stadt Dahme/Mark	Feldhecke (Stand 08.12.2023)	A 1
Zusatz-Code	A = Ausgleichmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, M = Minderungsmaßnahme, V = Vermeidungsmaßnahme, CEF = vorgezogene Ausgleichmaßnahme, FCS = Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes	
Lage der Maßnahme: Landkreis Teltow-Fläming, Gemarkung Dahme Flur 5, Flurstück 63/4		
Flächengröße der Maßnahme: insgesamt etwa 176 m ²		
Beschreibung des Eingriffs bzw. der Konfliktsituation: (1) Bodenversiegelung (2) Verlust von Lebensraum (3) Eingriff ins Landschaftsbild		
Zielsetzung: Entwicklung einer freiwachsenden, unten dichten Strauch-Baumhecke mit einzelnen Überhältern aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubböhmern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft.		
Beschreibung der Maßnahme: (1) 3-reihige Hecke: Breite 5 m, Länge 62,5 m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband) (2) Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart (3) Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein (4) Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 (5) Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 – 80 cm (6) Hochstämme (Stammumfang 10 – 12 cm) mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe		
Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden: -		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung (1) Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung (2) Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle		
Gehölzliste		
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel	
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	
Cytisus scoparius	Besenginster	
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	

Fagus sylvatica	Rot-Buche		
Lonicera x ylostium	Rote Heckenkirsche		
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel		
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer		
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe		
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe		
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn		
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose		
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose		
Salix viminalis	Korb-Weide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Ulmus minor	Feld-Ulme		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Maßnahmenbeginn (d.h. Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme):			
vor Baubeginn	mit Baubeginn	während der Bauzeit	X nach Fertigstellung des Bauvorhabens
Maßnahmenende (d.h. Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahme):			
Nach Beendigung der Entwicklungspflege			
Vorgesehene Regelungen:			
Festsetzung im Bebauungsplan/ städtebaulicher Vertrag			
<u>aktueller Eigentümer:</u> Privat		<u>aktueller Unterhaltung:</u> Privat	
<u>zukünftiger Eigentümer:</u> Privat		<u>zukünftiger Unterhaltung:</u> Vorhabenträger	

A 2 - Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese

Auf einer benachbarten Fläche, außerhalb des Geltungsbereiches (Gemarkung Dahme, Flur 005, Flurstücke 47/5, 47/6, 178 und 180), ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Es handelt sich um eine multifunktionalen Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.442 m².

Bei der Fläche handelt es sich um innerörtliche Brachflächen.

Die Maßnahme ist als multifunktional zu werten, da:

- Ausgleich des Bodenverlustes
- Ausgleich des Flächenverbrauchs
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Aufwertung des Lebensraums verschiedener Arten

Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 10 bis 12 Meter (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe). Insgesamt sind etwa 30 Bäume zu pflanzen. Einmal jährlich sollte eine Mahd erfolgen.

Bauvorhaben	Maßnahmenblatt		Maßnahmennummer
BEBAUUNGSPLAN „Wohnbebauung Mehlsdorfer Weg 1“ der Stadt Dahme/Mark	Streuobstwiese <small>(Stand 05.12.2023)</small>		A 2
Zusatz-Code	A = Ausgleichmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, M = Minderungsmaßnahme, V = Vermeidungsmaßnahme, CEF = vorgezogene Ausgleichmaßnahme, FCS = Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes		
Lage der Maßnahme:			
Landkreis Teltow-Fläming, Gemarkung Dahme Flur 5, Flurstücke 47/5, 47/6, 178 und 180			
Flächengröße der Maßnahme:			
insgesamt etwa 1.036 m ²			
Beschreibung des Eingriffs bzw. der Konfliktsituation:			
(4) Bodenversiegelung (5) Verlust von Lebensraum (6) Eingriff ins Landschaftsbild			
Zielsetzung:			
Entwicklung einer Streuobstwiese aus alten, regionalen/lokaltypischen Sorten mit extensiver Grünland-Unternutzung			
Beschreibung der Maßnahme:			
(3) Pflanzraster 10 m x 10 m in flächiger Pflanzung (keine Reihenpflanzung gestattet) (4) Bäume als Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe (5) Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein (6) Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 (7) Nutzung als höchstens zweischürige Mähwiese (1. Mahd nach dem 15.06.) oder Schafbeweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten pro Hektar. (8) Das Mähgut ist abzufahren; mindestens eine Mahd innerhalb von 2 Jahren ist erforderlich. (9) Keine Düngung des Grünlands gestattet. (10) Bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte ist zulässig; ausgenommen ist Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen. (11) Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig; in Einzelfällen ist das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.			
Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:			
(12) Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung)			
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung			
(13) Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung u. Erziehungsschnitt (14) Dauerhafte Pflege des Grünlands mit fachgerechtem Obstbaumschnitt (15) Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.			
Gehölzliste			
Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Pflaumen
Albrecht von Preußen Danziger Kantapfel Gravensteiner Gelber Bellefleur Goldparmäne Kaiser Wilhelm	Clapps Liebliche Gellerts Butterbirne Gute Luise Köstliche von Charneux Pastorenbirne	Bütters Rote Knorpel Kassins Frühe Königskirsche Schneiders Späte Knorpel	Hauszweitsche Cacaks Schöne Nancy mirabelle Rote Auerbacher

Maßnahmenbeginn (d.h. Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme):			
vor Baubeginn	mit Baubeginn	während der Bauzeit	X nach Fertigstellung des Bauvorhabens
Maßnahmenende (d.h. Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahme):			
Nach Beendigung der Entwicklungspflege			
Vorgesehene Regelungen:			
dingliche Sicherung/ städtebaulicher Vertrag			
<u>aktueller Eigentümer:</u> Kommune		<u>aktueller Unterhaltung:</u> Kommune	
<u>zukünftiger Eigentümer:</u> Kommune		<u>zukünftiger Unterhaltung:</u> Vorhabenträger	

9.3 BILANZIERUNG

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz		
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Umfang	Bewertung
Boden						
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung	1.649,25 m ²	Festsetzung einer geringen GRZ (0,3)	V 1	A 1 Entwicklung/ Anlage einer Feldhecke	176 m ²	ausgeglichen
		Ausschluss von Bebauung auf sensiblen Bereich	V 2	A 2 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese (Gemarkung Dahme, Flur 5, Flurstücke 47/5, 47/6, 178 und 180)	3.442 m ²	
		Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten	V 3			
Arten						
Verlust von Lebensraum	Gesamtes Plangebiet	Verlagerung von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auf außerhalb der Brutperiode	V 4	A 1 Entwicklung/ Anlage einer Feldhecke	176 m ²	ausgeglichen
				A 2 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese (Gemarkung Dahme, Flur 5, Flurstücke 47/5, 47/6, 178 und 180)	3.442 m ²	
Landschaftsbild						
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes				A 1 Entwicklung/ Anlage einer Feldhecke	176 m ²	ausgeglichen
				A 2 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese (Gemarkung Dahme, Flur 5, Flurstücke 47/5, 47/6, 178 und 180)	3.442 m ²	

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planung sind für das Plangebiet nicht möglich. Sofern die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt der Umweltzustand unverändert.

11. Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, schwere Unfälle oder Katastrophen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

12. Zusätzliche Angaben

12.1 Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung

Aufwendige technische Verfahren waren aufgrund der Art des Vorhabens sowie der örtlichen Gegebenheiten nicht notwendig. Die folgenden bereits vorhandenen Unterlagen wurden hinsichtlich des geplanten Vorhabens ausgewertet:

- Flächennutzungsplan /Landschaftsplan
- Landschaftsrahmenplan
- Schutzgebiete: Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Umwelt
- Geologische Karte und Bodenkarte: des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg

12.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erfassen. Für das Allgemeine Wohngebiet sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen. Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können. Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Tabelle 2: Monitoring

Termin	Monitoring Aufgabe
Nach der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?
Vor Beginn der Landschaftsbauarbeiten	Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt?
Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Werden die Ausgleichsmaßnahmen wie gewünscht bewirtschaftet?

13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan „Wohnbebauung Mehlsdorfer Weg 1“ in der Stadt Dahme/Mark wird eine Brachfläche in Anspruch genommen. Veränderungen des Umweltzustandes ergeben sich durch Versiegelungen (Gebäude, Nebengebäude, Zufahrten), anthropogene Überprägung des Plangebietes durch Bebauungen.

Zur Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet. Ergebnisse werden eingearbeitet.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sind als minimal einzuschätzen.

14. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	14.03.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28.03.2024 bis 10.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 8.04.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	

15. Rechtsgrundlagen / Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutz-gesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2022
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009
- Stadt Dahme / Mark, B-Plan „Mehlsdorfer Weg“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, UmLand, August 2024

16. Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C, D, E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Versickerungspflicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

6.3 Auf den mit den Buchstaben A 1 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität Pflanzqualität: Baum (Stammumfang von 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe) sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der 1. Liste empfohlener Baum- und Straucharten verwendet werden.

Hinweise

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes (hier Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Dahme) werden bis auf wenige Ausnahmen im Landkreis Teltow-Fläming Bohrungen für Sonden nicht mehr zugelassen und abgelehnt. Die Gefahr der Verunreinigung tiefer liegender Grundwasserleitungen ist zu hoch und kann auch durch sonst zu treffende Anordnungen nicht vollständig vermieden werden. Der Einbau oberflächennaher Erd- oder Spiralkollektoren ist dagegen möglich. Bei Luft-Wärmepumpen besteht wasserbehördlich kein Handlungsbedarf.

Empfohlene Pflanzlisten

1. Liste empfohlener Baum- und Straucharten

Pflanzqualität Bäume: 14/16; Sträucher: 60/80

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Lonicera x ylostium</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Artengruppe Hecken-Rose
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball