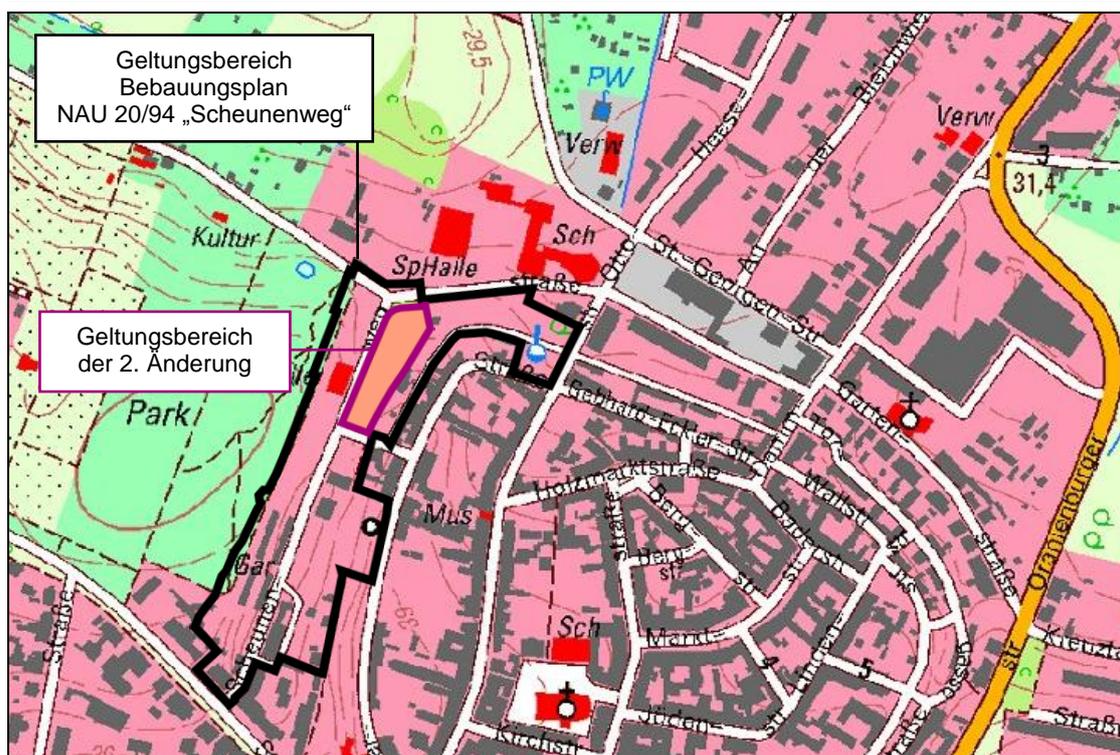


STADT NAUEN

Begründung zum Bebauungsplan NAU 20/94 „Scheunenweg“ (2. Änderung)



Übersichtsplan TK 10 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplan NAU 20/94 „Scheunenweg“ und der Geltungsbereich der 2. Änderung

Planungsstand: **Satzungsfassung
erstellt Februar 2015**

Planbereich: Gemarkung Nauen
Flur 15
Flurstücke 90, 91, 92, 93, 106 (tlw.) und 305

Hinweis: Die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind farblich in **violett** hervorgehoben.



Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Plangrundlage	4
1.3	Veranlassung und Ziel	4
1.3.1	Planerfordernis	4
1.3.2	Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3.3	Bisheriges Verfahren	6
1.3.4	Systematik der Änderung des Bebauungsplans	6
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	6
1.5	Beschreibung des Plangebietes	8
1.5.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	8
1.5.2	Altlastensituation und Bodenschutz	8
1.5.3	Kampfmittelbelastung	8
1.5.4	Bodendenkmalschutz	8
1.5.5	Denkmalschutz	9
1.5.6	Wasserwirtschaft	9
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	10
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Bauweise	11
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11
2.5	Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen	12
2.6	Stellplätze	14
2.7	Immissionsschutz	15
2.8	Erschließung	19
2.8.1	Verkehr	19
2.8.2	Ver- und Entsorgung	19
2.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
3	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	23
3.1	Kenndaten der Planung	23
3.2	Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)	24
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	24
3.4	Einleitung	24
3.5	Inhalt und Ziele der Planung/ Nutzung des Standorts	24
3.6	Beschreibung der Prüfmethode	25
3.7	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	26
3.8	Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung	27
3.8.1.	Schutzgut Pflanzen	27
3.8.2	Schutzgut Tiere	28
3.8.3	Schutzgut Boden	31
3.8.4	Schutzgut Wasser	32



3.8.5	Schutzgut Klima und Luft	32
3.8.6	Schutzgut Landschaft	33
3.8.7	Biotoptypen und Schutzgebiete	34
3.9	Flächenbilanz	34
3.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	34
3.11	Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote	35
3.11.1	CEF-Maßnahmen	36
3.11.2	Vermeidungsmaßnahmen	37
3.12	Fotodokumentation	38
4	ABWEICHUNGEN BEI DER ÜBERNAHME VON INHALTEN DER PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE	42
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	43



1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)

1.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der amtliche Lageplan vom 03.05.2006 angefertigt durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen.

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen.

1.3 Veranlassung und Ziel

1.3.1 Planerfordernis

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes NAU 20/94 „Scheunenweg“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von vier Wohngebäuden mit einer der Denkmalebereichssatzung entsprechenden Baudichte und Erscheinungsbild zu schaffen. Sie möchte mit der Planung das Begehren und die stetige Nachfrage nach attraktivem Wohnraum unterstützen. Die Lage des 2. Änderungsbereichs des Bebauungsplans wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil sich der Planbereich in einem vorhandenen Siedlungsgefüge in innerstädtischer Lage befindet. Zudem wird mit der Planung ein seit Jahren rechtskräftiger, aber bisher



aufgrund der sich geänderten Ansprüche an Wohnraum nur teilweise realisierter Bebauungsplan, sinnvoll angepasst. Städtebaulich soll hier im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingewirkt werden.

Das Gebiet befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan NAU 20/94 „Scheunenweg“, welcher für den Bereich dreigeschossige Gebäude, die die Charakteristik des ehemaligen Scheunenviertels aufgreifen, vorsieht. Hierfür wurden im Bebauungsplan entsprechende gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung der Gebäude getroffen.

Das architektonische Konzept bzw. die daraus resultierte Planung hat sich allerdings als nicht umsetzungsfähig erwiesen, da der mittlere Teil der Gebäude nicht als Wohnraum, sondern nur als Luftgeschoss (Tenne in Anlehnung an eine Scheune) mit zwei Stellplätzen im Erdgeschoss genutzt werden kann. Um eine Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, legte der Bauherr ein angepasstes Baukonzept vor. Die wesentliche Anpassung liegt in der Ausnutzung der als Luftgeschosse vorgesehenen mittleren Teile der Gebäude. Dabei sollen die Gebäude vollständig auf allen drei Geschossen als Wohnraum genutzt werden. Damit verbunden soll die festgesetzte Zahl der Wohnungen, welche im B-Plan auf drei begrenzt ist, aufgehoben werden. Hierdurch soll insbesondere bedarfsgerecht eine größere Anzahl an kleineren Wohnungen in den Gebäuden entstehen. Um auch im Dachgeschoss ansprechenden Wohnraum zu ermöglichen, soll das Dachgeschoss auf der straßenabgewandten Seite mit Dachgauben ausgebaut werden können. Zudem sollen die erforderlichen Stellplätze nicht in den Gebäuden, sondern auf der straßenabgewandten Seite des Scheunenwegs angeordnet werden. Die Zufahrt soll über den Poetensteig an der Rückseite der Grundstücke erfolgen.

Planungsrechtlich liegt das Gebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans NAU 20/94 „Scheunenweg“. Der derzeitige Bebauungsplan steht der geplanten Bebauung in Teilen entgegen. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Weil es sich bei der baulichen Entwicklung am Altstadtrand von Nauen um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

1.3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Als generelles Planungsziel wurde die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die geplante Bebauung bestimmt. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- bedarfsgerechte Ausnutzung neu zu errichtender Gebäude durch Änderung des Maßes der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplans;



- Umsetzung eines ortsbildverträglichen sowie denkmalbereichssatzungsgerechten architektonischen Konzeptes durch Änderung der gestalterischen Vorschriften;
- Sicherung der Erschließung durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch möglichst geringe Versiegelung für Verkehrs- und Bauflächen;
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

1.3.3 Bisheriges Verfahren

- Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes NAU 20/94 „Scheunenweg“ in der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2014
- Bekanntmachung über den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes NAU 20/94 „Scheunenweg“ im Amtsblatt der Stadt Nauen am 19.05.2014
- Beschluss über die Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2014
- Bekanntmachung über den Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und vom Absehen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) im Amtsblatt der Stadt Nauen am 19.05.2014
- Möglichkeit der Öffentlichkeit zur Information über die 2. Änderung des Bebauungsplanes NAU 20/94 „Scheunenweg“ sowie Äußerung dazu in der Zeit vom 27.05. bis einschließlich 10.06.2014 in der Stadtverwaltung Nauen während der Dienstzeiten
- Beschluss über die Offenlage des Entwurfs in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 08.09.2014
- Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses des Entwurfs im Amtsblatt der Stadt Nauen am 29.09.2014
- Offenlage des Entwurfs in der Zeit vom 07.10.2014 bis einschließlich 07.11.2014
- Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2014

1.3.4 Systematik der Änderung des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Scheunenweg“ stellt ein eigenes Satzungsdocument dar, das ausschließlich die Änderungsfestsetzungen beinhaltet. Der bereits als Satzung beschlossene und in Kraft getretene Ursprungsbebauungsplan behält weiterhin Gültigkeit und gilt mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsbebauungsplans im Zusammenhang mit diesem. Die Planurkunde des Ursprungsplans ist mit einem Vermerk zu versehen, der auf die Änderung durch den Änderungsbebauungsplan bzw. durch die Änderungssatzung hinweist. Zudem sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die geändert wurden und somit ihre Gültigkeit verloren haben, im Plandokument des Ursprungsplans kenntlich zu machen.

1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEP-ro 2007), dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und dem Entwurf



des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (RegPlan-Entwurf H-F [Stand: 2. Entwurf vom 24.10.2013]).

Laut landesplanerischer Stellungnahme vom 31.03.2014 sowie 08.09.2014 berührt die 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes NAU 20/94 „Scheunenweg“ des Mittelzentrums Nauen zur Anpassung an ein verändertes architektonisches Konzept die Belange der Raumordnung nicht.

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Stadt Nauen Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt. Die Planung steht im Einklang mit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 1 LEP B-B, nach welchem die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung zulässig ist. Zudem soll die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Dabei soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung innerhalb der Gemeinden auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Nach Grundsatz 2.10 LEP B-B sollen in den jeweiligen Mittelbereichen der Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung (u. a. Wirtschafts- und Siedlungsfunktion) konzentriert werden. Die Erhöhung der Baudichte und die Anpassung der gestalterischen Vorschriften in dem bereits als Wohngebiet ausgewiesenen innerstädtischen und siedlungs- sowie infrastrukturell angebundenen Gebiet folgen diesen Grundsätzen.

Ebenso folgt die Planung den Festlegungen des § 3 Abs. 1 LEPro 2007, demzufolge Zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbe- reich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen sollen. Außerdem wird auf die Vorgaben eingegangen, dass die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007) und der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt werden soll (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007) und dass bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007).

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (RegPlan-Entwurf H-F) über- nimmt zur Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung das Ziel 4.5 LEP B-B. In der Festlegungskarte des RegPlan-Entwurf H-F ist das Plangebiet als Vorzugsraum Sied- lung nach Plansatz 2.1.1 RegPlan-Entwurf H-F ausgewiesen. Es besteht Übereinstim- mung mit den Belangen der Regionalplanung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der 2. Änderung des Ursprungsbebauungs- plans wird die Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit aus dem Flä- chennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.

- ➔ Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Planungsziele in Übereinstim- mung mit den überörtlichen und örtlichen Entwicklungsabsichten stehen.



1.5 Beschreibung des Plangebietes

1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 90, 91, 92, 93, 106 (tlw.) und 305 der Flur 15 in der Gemarkung Nauen und hat eine Größe von ca. 2 840 m². Der Bereich liegt am nordwestlichen Altstadtrand von Nauen. Nordöstlich befindet sich das Goethe-Gymnasium und westlich die Sporthalle der Käthe-Kollwitz-Grundschule. Hinter der Grundschule erstreckt sich der Stadtpark von Nauen. Östlich schließen sich weitere Wohngrundstücke der Altstadt an. Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als unbebaute, teils bewachsene Brachfläche dar. Für den Individualverkehr ist der Änderungsbereich durch die direkte Anbindung an den Scheunenweg im Westen, über die Parkstraße im Norden sowie über den Poetensteig im Osten sehr gut erschlossen.

1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz

Laut Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 13.10.2014, sind derzeit keine Altlastverdachtsflächen im Änderungsbereich des Bebauungsplans registriert.

Unbeschadet der vorstehenden Ausführung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (Rechtsgrundlage §§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

1.5.3 Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 19.11.2003 zum Ursprungsbebauungsplan ist eine konkrete Kampfmittelbelastung für dessen Geltungsbereich nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 25.09.2014 gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsbereich des Plangebiets.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die neuen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.5.4 Bodendenkmalschutz

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum – Abt. Bodendenkmalpflege – weist in seiner Stellungnahme vom 09.12.2003 zum Ursprungsbebauungsplan darauf hin, dass sich in dessen Geltungsbereich, östlich des Scheunenweges, mehrere kulturgeschichtlich bedeutende archäologische Fundstellen, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal i.S. von § 2 Abs. 1 und 5 BbgDSchG erfüllen, befinden. Hierbei handelt es sich um die mittelalterliche Stadtbefestigung in Form eines Walles und zwei Gräben, um eine slawische Siedlung sowie um einen Friedhof, die sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand auch über das Vorhabengebiet hinaus erstrecken. Die Fläche im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungs-



plans wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit dem Hinweis auf den „mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Stadtkern Nauen“ nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Grabungen und bauvorbereitende archäologische Dokumentationen können aus v. g. Gründen bei Baumaßnahmen erforderlich werden. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale stellt unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Minimierung möglicher Zerstörung, Verzicht auf Unterkellerung, Verzicht auf Bodenaustausch im Bereich der ehem. Stadtgräben, Gewährleistung archäologischer Dokumentationen zu Lasten der Vorhabenträger), eine Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals in Aussicht.

Laut Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum – Abt. Bodendenkmalpflege – vom 23.09.2014, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes, die Belange des Bodendenkmalschutzes wurden vollumfänglich berücksichtigt.

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, 15838 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702/71407; Fax 033702/71601) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten 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.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen vom Vorhabenträger zu belehren.

1.5.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Denkmalbereichssatzung der Stadt Nauen. Die noch vorhandenen Scheunen am Scheunenweg stehen unter Denkmalschutz, da gem. Denkmalbereichssatzung Nauen, § 4 „Rechtsfolgen“, das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches einschließlich der vom sachlichen Geltungsbereich erfassten baulichen Anlagen den Schutzvorschriften des BbgDSchG unterliegen.

1.5.6 Wasserwirtschaft

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) teilt in der Stellungnahme vom 06.10.2014 mit, dass sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes befinden. Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das LUGV, Referat RW 5, zu richten. Zudem wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass die Belange des RW 6 – Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung – durch den Plan nicht berührt werden. Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen ebenfalls keine Einwände.

Laut Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbands „Großer Havelländischer Hauptkanal-Havelkanal-Havelseen“ (GHHK HK Havelseen) vom 15.09.2014 sind keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes betroffen.



2 Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird durch die 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans nicht berührt. Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans bleibt unverändert als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Auch die Einschränkungen bezüglich der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen gemäß der textlichen Festsetzungen 1 und 2 des Ursprungsbebauungsplans bleiben unberührt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ursprungsbebauungsplan durch die Grundflächen (GR), die Geschossfläche (GF), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Entsprechend der Zielstellung der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans wird die Geschossfläche erhöht. Die festgesetzte GR von 216 m² wird nicht geändert, da sie mit der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als ausreichend gesehen wird, die Hauptanlagen mit deren notwendigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb des allgemeinen Wohngebiets zu errichten.

Zahl der Vollgeschosse

Im Ursprungsbebauungsplan sind drei (III) Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans wird die zwingende Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Änderungsbereichs erhalten, wobei die in der Nebenzeichnung dargestellte Festsetzung, das zweite und dritte Vollgeschoss als Luftgeschoss auszubilden, gestrichen wird. Damit steht mehr nutzbare Wohnfläche zur Verfügung.

Maßgebend für den Begriff „Vollgeschoss“ ist der § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung.

Geschossfläche (GF)

Im Ursprungsbebauungsplan ist innerhalb des allgemeinen Wohngebiets für die Baugrundstücke eine Geschossfläche (GF) von 408 m² festgesetzt. Entsprechend der Streichung des in der Nebenzeichnung festgesetzten Luftgeschosses und der dadurch ermöglichten vollständigen Nutzung aller Geschosse wird die Geschossfläche (GF) im Geltungsbereich der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans auf 648 m² erhöht. Dies hat zur Folge, dass in den drei auszubildenden Geschossen die nutzbare Wohnfläche maßgeblich erhöht wird und das Gebäude wirtschaftlicher genutzt werden kann.

Trauf- und Firsthöhen

Im Ursprungsbebauungsplan war für die als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen von 6 m und Firsthöhen 10 m, ein Höhenbezugspunkt von 34,19 m über DHHN, etwa mittig auf der westlichen Seite des 2. Änderungsbereiches, festgelegt. Durch die unebene Geländeoberfläche in diesem Bereich bedeutet nur ein festgesetzter Höhenbezugspunkt, dass nicht alle Gebäude die im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzte Trauf- und Firsthöhe erreichen können. Der Geländehöhenunterschied reicht von 32,94 m westlich des nördlichen Baufeldes bis 35,72 m westlich des südlichen Baufel-



des (Höhenpunkt jeweils zwischen Verkehrsfläche „Scheunenweg“ und Wohnbaufläche). Teilweise würden neu zu errichtende Gebäude weder bauordnungsrechtlich möglich, noch würden sie gestalterisch der Denkmalsbereichssatzung der Stadt Nauen nachkommen können. Daher wurden im Zuge der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans eindeutige Höhenbezugspunkte eingemessen, die den einzelnen Baufeldern zugewiesen sind. Der ursprüngliche Höhenbezugspunkt für das gesamte Wohngebiet des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans wird gestrichen. Damit wird zum Einen eine Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhe und zum anderen eine gestalterische Anlehnung an die Denkmalsbereichssatzung ermöglicht.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 4** des Ursprungsbebauungsplans wie folgt neu gefasst:

Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1 m über Firsthöhe zulässig. Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den für das jeweilige ~~Wohngebiet~~ Baufeld bestimmten Höhenbezugspunkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Bauweise

Bauweise

Im Ursprungsbebauungsplan ist für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise (o) mit der Einschränkung, dass nur Einzelhäuser (E) zulässig sind, festgesetzt. Diese dem Ortsbild entsprechend festgesetzte Bauweise bleibt mit der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans unverändert bestehen.

Bei der Gebäudeplanung sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einzuhalten.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Ursprungsbebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt und bilden mit den ausgewiesenen Baufeldern den Rahmen, in dem die Errichtung der Gebäude zulässig ist.

Baugrenzen

Die innerhalb der Baulinien festgesetzten Baugrenzen werden im Zuge der Streichung der Nebenzeichnung, die das zweite und dritte Vollgeschoss innerhalb dieser Baugrenzen als Luftgeschoss festsetzt, ebenfalls gestrichen.

Baulinien

Baulinien setzen fest, an welche Linie herangebaut werden muss. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baulinien umreißen historische Grundrisse ehemaliger Scheunen und gelten in der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans unverändert fort. Sie entfalten eine enge Bindungswirkung, die aufgrund eines architektonischen Konzeptes für neu entstehende Gebäude, unter Einbindung der Denkmalsbereichssatzung der Stadt Nauen, zur Erhaltung des raumbildprägenden Scheunencharakters städtebaulich begründet sind.



2.5 Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

Mit der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans sollen in allen Außenwänden öffnenbare Fenster zulässig sein, so dass Wohnraum auf der gesamten Geschossfläche ermöglicht wird. Zudem sollen Öffnungen in allen Außenwänden der Charakteristik einer Scheune entsprechen und den zukünftigen Nutzern des Erdgeschosses einen Austritt ins Freie ermöglichen. Dabei werden geringe Abweichungen vom stehenden Format ermöglicht. Die Obergrenze für geringe Abweichungen vom stehenden Format ist ein Höhen-Breiten-Verhältnis von 8:9.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 16** des Ursprungsbebauungsplans gestrichen und wie folgt neu gefasst:

~~**Die nördlichen Außenwände der baulichen Anlagen im WA² und WA³ sind ohne öffentbare Fenster auszuführen, Belichtungs- und Belüftungselemente sind zulässig.**~~

Im WA³ sind alle Öffnungen in den Außenwänden im stehenden Format auszuführen und an den Längsseiten beidseitig der Eingangsbereiche dreiaxsig anzuordnen. In diesen Ansichten sind geringe Abweichungen vom stehenden Fensterformat zulässig. Alle Öffnungen sind 2-flügelig auszuführen. Im Erdgeschoss sind straßenseitig (am Scheunenweg) bodentiefe Fenster (als Austritt dienende Öffnungen) unzulässig. Im 1. Obergeschoss sind straßenseitig (am Scheunenweg) bodentiefe Fenster mit französischem Balkon unzulässig.

Um der Denkmalbereichssatzung der Stadt Nauen, die die Gestalt der ehemals vorhandenen Scheunen beschreibt, zu entsprechen, sind in der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans straßenseitig (am Scheunenweg) im 1. Obergeschoss bodentiefe Fenster mit französischem Balkon unzulässig. Zudem sind straßenseitig (am Scheunenweg) im Erdgeschoss bodentiefe Fenster (als Austritt dienende Öffnungen) unzulässig. Um dennoch den Bewohnern attraktiven Wohnraum, durch einen Austritt ins Freie, zu ermöglichen, sollen an den östlich gelegenen Längsseiten der Gebäude im 1. Obergeschoss Balkone und im Erdgeschoss Terrassen zulässig sein.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 16a** festgesetzt:

Im WA³ darf die Baulinie auf der dem Scheunenweg abgewandten Längsseite im 1. Obergeschoss durch Balkone bis 2,00 m und im Erdgeschoss durch Terrassen bis 2,50 m überschritten werden.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 18**, wird für das WA³ festgesetzt, dass Dacheindeckungen als keramische, matte und unglasierte Ziegeleindeckungen im Normalformat aus kupferbraunen Ziegeln zu erfolgen haben. Das Normalformat bezieht sich auf ca. 10-15 Dachziegel pro m² Dachfläche, bei Nutzung handelsüblicher Formate. Zusätzlich sind sämtliche Maßnahmen unter denkmalrechtlichem Erlaubnisvorbehalt (§§ 9, 19 BbgDSchG) zu regeln.

Um der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerecht zu werden, d.h. auch den Dachraum in den geplanten Gebäuden optimal ausnutzen und belichten zu können sowie zugleich der von der Stadt gewünschten Charakteristik einer Scheune zu entsprechen, sollen in der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf der straßenabgewandten Seite und Belichtungs- und Belüftungselemente auf der Seite parallel zum Scheunenweg zulässig sein.



Es wird folgende **textliche Festsetzung 20** des Ursprungsbebauungsplans gestrichen und wie folgt neu gefasst:

~~***Dachaufbauten sind im WA² und WA³ nicht zulässig. Hier sind nur liegende Dachflächenfenster zu beiden Seiten des Daches zulässig.***~~

Dachaufbauten sind im WA³ straßenseitig am Scheunenweg nicht zulässig, Belichtungs- und Belüftungselemente sind zulässig. Im WA³ sind auf der straßenabgewandten Seite Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten, sind mittig in der Dachfläche anzuordnen und bis zu einer maximalen Breite von 40 % der Gesamtbreite der Dachfläche zulässig.

Um eine Monotonie in der Fassade zu vermeiden und der Denkmalbereichssatzung der Stadt Nauen, die die Gestalt der ehemals vorhandenen Scheunen beschreibt, zu entsprechen, soll in der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans durch das Zulassen verschiedener Materialien gestalterischer Spielraum ermöglicht werden.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 21** des Ursprungsbebauungsplans gestrichen und wie folgt neu gefasst:

~~***Im WA² und WA³ sind die Fassadenflächen in einheitlichem, einfarbigem und unlackiertem Holz oder rotbraunem bis gelb-braunem Klinker aus Vollstein auszuführen.***~~

Im WA³ sind die Fassadenflächen parallel zum Scheunenweg sowie auf der Südgiebelseite aus gleichem Material in Holz oder Klinker aus Vollstein auszuführen. Die straßenabgewandte Seite sowie die Nordgiebelseite im WA³ können in einem anderen Material ausgeführt sein.

Die Gestaltung der Eingangsbereiche parallel zum Scheunenweg sowie der Zugangsbereiche der rückwärtigen Längsseite sollen an ein Scheunentor angelehnt sein. Dabei wird ein leicht liegendes Format ermöglicht. Die Obergrenze für das maximal zulässige „leicht liegende Format“ ist ein Höhen-Breiten-Verhältnis von 8:9.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 22** des Ursprungsbebauungsplans gestrichen und wie folgt neu gefasst:

~~***Im WA² und WA³ sind die Eingangsbereiche parallel zum Scheunenweg sowie die Zugänge als unlackierte Holzschiebetore in einer Breite von 3,00 - 6,20 m und einer Höhe bis maximal 4 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, auszuführen; der Einbau einer Schlupftür ist zulässig. (Anlehnung an Scheunentor)***~~

Im WA³ sind die Eingangsbereiche parallel zum Scheunenweg sowie die Zugänge auf der straßenabgewandten Seite, in Anlehnung an ein Scheunentor, als stehende Elemente bis maximal 3 m, auszuführen. Geringfügige Abweichungen vom stehenden Format (leicht liegendes Format) sind zulässig. Die Eingangsbereiche (inkl. Schlupftür) am Scheunenweg und auf der straßenabgewandten Seite können in Holz ausgeführt oder vollverglast sein.



Abweichung vom Bauordnungsrecht

Die festgesetzten Baulinien umreißen die historischen Grundrisse der ehemaligen Scheunen. Der Bereich zwischen den Grundrissen bietet keine ausreichende Abstandsfläche für neu entstehende Gebäude. Um die festgesetzte zulässige Traufhöhe von 6 m jedoch trotzdem in diesen Bereichen zu ermöglichen, muss das Maß der erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen auf 0,35 H, mindestens 3 m reduziert werden. Dies ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB möglich. Die Voraussetzung für eine derartige Abweichung von der Bauordnung ist ein städtebaulicher Grund, hier die Denkmalbereichssatzung. Diese legt für den Bereich der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes eine Anlehnung an die ehemaligen Scheunen vor, die historisch bedingt geringe Gebäudeabstände aufweisen.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 26** festgesetzt:

Im WA³ darf an die Baulinien bis zur festgesetzten Traufhöhe von 6 m heran gebaut werden. Die erforderliche Tiefe der giebelseitigen Abstandsflächen beträgt hier abweichend vom Bauordnungsrecht 0,35 H, mindesten 3 m.

2.6 Stellplätze

Im Ursprungsbebauungsplan sind Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Gebäude durch die Festsetzung eines Luftgeschosses in den Gebäuden möglich. Durch das Wegfallen des Luftgeschosses in der 2. Änderung und die daraus resultierende vollständige Nutzung aller Geschosse sind Stellplätze innerhalb der Gebäude nicht mehr möglich.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 5** des Ursprungsbebauungsplans gestrichen:

~~In den baulichen Anlagen des WA³ sind auf den Flächen ABCDA des 1. Vollgeschosses (Tenne) jeweils max. 2 Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO)~~

Aus stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen wird für den Änderungsbereich die Anzahl der nach Stellplatzsatzung der Stadt Nauen geforderten Stellplätze nur im begrenzten Umfang zugelassen. Um qualitativ hochwertigen Wohn- und Lebensraum zu schaffen, ist die Gestaltung des Freiraums ein nicht unwesentlicher zu beachtender Punkt. Eine Realisierung der nach Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze auf den Baugrundstücken würde im Änderungsbereich eine sehr hohe Versiegelung des Bodens und damit eine sehr begrenzte Fläche an Freiraum für die Bewohner zur Folge haben. Zudem ergäbe die Errichtung aller gemäß Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze eine Dichte an Gebäuden und Fahrzeugen, die städtebaulich nicht mit einem geordneten und stadtgestalterisch nicht mit dem angestrebten attraktiven Stadtbild in diesem historischen Altstadt- und Denkmalbereich im Einklang steht. Die Zufahrtsstraße zum Änderungsbereich wäre ebenfalls einer erhöhten Verkehrsbelastung ausgesetzt, die sich störend auf das umliegende dicht bebaute Quartier auswirken würde.

In der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans sollen Stellplätze nur auf der Rückseite der Gebäude am Poetensteig entstehen. Durch die nur im beschränkten Umfang zulässigen Stellplätze im Änderungsbereich ist es notwendig, die restlichen Stellplätze, die nach Stellplatzsatzung der Stadt Nauen für den Änderungsbereich zu errichten sind, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für die Errichtung weiterer Stellplätze steht das Flurstück 4 (Gemarkung Nauen, Flur 15) außerhalb des Änderungsbereiches



zur Verfügung. Es befindet sich nördlich der Parkstraße und nordöstlich in ca. 20 m fußläufiger Entfernung zum Änderungsbereich. Auf dieser Fläche ist die Unterbringung der übrigen nachzuweisenden Stellplätze für das Wohngebiet möglich.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 6** des Ursprungsbebauungsplans gestrichen und wie folgt neu gefasst:

~~Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA³ sind Stellplätze und Garagen unzulässig.~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO)~~

Im allgemeinen Wohngebiet WA³ ist je angefangene 300 m² Bruttogeschossfläche nur ein Stellplatz auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA³ sind Garagen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Mit dieser Festsetzung können beim vorgesehenen Bau der vier Wohngebäude mit jeweils 648 m² Geschossfläche maximal 12 Stellplätze auf den Baugrundstücken im Änderungsbereich entstehen. Die Anordnung von Stellplatzflächen in dieser Größenordnung ist städtebaulich auf der begrenzten Fläche noch vertretbar.

2.7 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)

*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

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

IMMISSIONSVORBELASTUNGEN

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten:

Der Poetensteig südlich des Plangebiets und östlich (als Wohnweg) im Plangebiet erschließt die Baugrundstücke rückseitig. Der Scheunenweg westlich des Plangebietes dient als Durchfahrtsstraße und für das Plangebiet selbst als Erschließungsstraße. Von



beiden Straßen gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben aus.

Ca. 130 m westlich des Plangebiets befindet sich die Freilichtbühne Nauen. Der Veranstaltungsort liegt in einer Senke innerhalb des Stadtparks. Veranstalter ist das Kulturbüro der Stadt Nauen. Dieses trifft die Entscheidung über die Art und die Anzahl der möglichen Veranstaltungen in der Freilichtbühne. Derzeit finden in der Freilichtbühne ca. fünf bis sechs Veranstaltungen pro Jahr statt. Im Durchschnitt wird mit 700 Besuchern pro Veranstaltung gerechnet. Einzelne größere Veranstaltungen erreichen bis zu 1 000 Besucher. Bei drei der genannten Veranstaltungen handelt es sich um reine Tagesveranstaltungen (z. B. Kindertag), die keine Auswirkungen auf die Nachtruhe der umliegenden Anwohner haben. Die größte regelmäßige Veranstaltung ist das „Rock-for-Roots“-Festival, das jährlich an zwei Wochenenden im September stattfindet. Bisher sind an das Kulturbüro keine Beschwerden bezüglich des Lärms herangetragen worden. Auch dem zuständigen Ordnungsamt wurde bisher nur vereinzelt mitgeteilt, dass der Geräuschpegel als Störung empfunden wird. Abhängig von den Wetter- und Windverhältnissen kann die subjektive Empfindung der Geräusche deutlich variieren. Die subjektiven Einschätzungen konnten bisher allerdings nicht in Form einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte bestätigt werden. Eine einmalig durchgeführte Messung des Schalldruckpegels durch das Ordnungsamt bei einer subjektiv als zu laut empfundenen Veranstaltung ergab keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte. Die Messungsergebnisse wurden an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz weitergeleitet.

Nach § 3 Abs. 6 des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) bedürfen öffentliche Vergnügungsveranstaltungen, bei denen erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind, einer Ausnahmezulassung. Zuständig ist das Ordnungsamt der Stadt Nauen. Bei der Entscheidung über die Zulassung ist zwischen den schutzwürdigen Belangen der Anwohner und den Interessen des jeweiligen Veranstalters und der Besucher abzuwägen. Bei Erteilung einer Ausnahmezulassung werden die Lärmauswirkungen der Veranstaltungen durch entsprechende Auflagen und Bedingungen auf ein zumutbares Maß begrenzt, sofern dies erforderlich ist. In der Regel werden zum Schutz der Anwohner zeitliche, örtliche und technische Regelungen getroffen (z. B. Beschränkung der Dauer der Veranstaltung, Vorgaben über Aufstellungsort und Abstrahlrichtung von Lautsprechern, Angabe von einzuhaltenden Geräuschpegeln). Gemäß § 10 Abs. 1 LImSchG sind zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr Betätigungen verboten, welche die Nachtruhe zu stören geeignet sind. Das Ordnungsamt kann auf Antrag jedoch Ausnahmen von dieser Pflicht zulassen. Für die Beurteilung kann die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg herangezogen werden. Diese dient als Entscheidungshilfe zur Bewertung von Geräuschimmissionen. Darin genannte Immissionsrichtwerte bieten eine Orientierung für die Einschätzung von möglichen Belästigungen. Werden die Richtwerte unterschritten, sind entsprechende Geräuscheinwirkungen in der Regel hinzunehmen. Auch die ausnahmsweise Zulassung von Überschreitungen der Richtwerte ist in begrenztem Rahmen in Form von „seltenen Ereignissen“ möglich. Veranstaltungen, die an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten im Kalenderjahr und nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden, können als solche seltenen Ereignisse durch das Ordnungsamt ausnahmsweise zugelassen werden. Mit den bisher in der Freilichtbühne stattfindenden Veranstaltungen wird diese Beschränkung deutlich eingehalten. Überschreitungen der Richtwerte werden bei den seltenen Ereignissen bis maximal 24 Uhr ausnahmsweise durch das Ordnungsamt zugelassen. Danach ist die Lautstärke auf das übliche Nachtruhenniveau zu senken, sodass keine erheblichen Belästigungen durch den Betrieb der Freilichtbühne auf das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Sollte es doch zu erheblichen Störungen bei Missachtung der



Auflagen kommen, können diese dem Ordnungsamt angezeigt und damit unterbunden werden.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV) teilt mit Schreiben vom 21.01.2015 folgendes mit:

Nach den Regeln der Schallausbreitung nimmt der Schalldruckpegel (Lpa) an den hier mindestens 140m von der Schallquelle entfernten Immissionsorten gegenüber dem Schalleistungspegel (Lwa) dieser Bühne/Konzerte durch Entfernungs-, Luft- und Bodendämpfung bei freier Schallausbreitung um mind. 53dB ab. Telefonisch bestätigten Sie [Planungsbüro IGF] mir darüber hinaus, dass der Winkel zwischen der Verbindungslinie Bühne-B-Plan-Wohngebiet und der Hauptabstrahlrichtung der Bühne (genauer: der in Richtung Publikum aufgestellten Boxen) mindestens 110 ...120° beträgt. Das erlaubt einen nochmaligen Abzug von mindestens 5dB. Setzt man für laute Rock-/Popkonzerte eine über 1 Stunde gemittelte Schalleistung von 120dB(A) an (d. h. einzelne Titel können noch deutlich lauter sein, als dieses Stundenmittel), so reduziert sich der Lpa am Immissionsorte (=IO) auf 120 -53 -5 =62dB(A). Für die Informationshaltigkeit müsste man 3dB zuaddieren -> der Beurteilungspegel (Lr) an den, der Bühne zugewandten Gebäudeseiten läge damit bei etwa 65dB(A). Daraus folgt:

- 1.) Für den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten (also für werktags – Mo –Sa - 08 - 20Uhr): kein Immissionskonflikt – 70dB(A) sind einhaltbar; wegen längerer Beurteilungszeiten und damit verbundener „Streckung“ / Verteilung der Schallenergie auf einen längeren Zeitraum wird Lr tatsächlich sogar deutlich <70dB(A) liegen.*
- 2.) Für den Tagzeitraum innerhalb der Ruhezeiten (also Mo –Sa: 20 -22Uhr + komplette So/Feiertage): grenzwertige Situation; besonders laute Konzerte könnten zu (leichten) Richtwertüberschreitungen führen*
- 3.) Für den Nachtzeitraum ergibt sich an den, der Bühne zugewandten Gebäudeseiten auch bei „seltenen Ereignissen“ i. S. Freizeitlärm-Richtlinie ein relevantes Konfliktpotenzial: Überschreitungen von etwa 10dB sind realistisch.*

An den von der Schallquelle abgewandten Gebäudeseiten liegt der Lr erfahrungsgemäß mindestens 10dB (oft auch noch deutlich mehr) unter den Werten der quellezugewandten Gebäudeseiten – im hier überschlägig berechneten Fall also bei ca. 55dB(A) oder darunter.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zum Immissionsschutz im Plangebiet getroffen, nach der östlich des Scheunenweges Schlaf- und Kinderzimmer nur in den den Parkplätzen abgewandten Gebäudeteilen zulässig sind. Diese Festsetzung wurde getroffen, da im Zusammenhang mit Veranstaltungen der Freilichtbühne und einer Sporthalle auf der Fläche für den Gemeinbedarf westlich des Scheunenweges von einer Nutzung der öffentlichen Parkplätze im Scheunenweg auch nach 22.00 Uhr ausgegangen werden kann. Um diesem Konflikt zu begegnen, wurde die Festsetzung zur Grundrissaufteilung der Wohnungen als Schutzmaßnahme für Schlaf- und Kinderzimmer getroffen. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird erneut eine Festsetzung zur Grundrissaufteilung getroffen, um den Belangen des Immissionsschutzes zu genügen. Darüber hinausgehende Berechnungen zum Freizeitlärm werden für nicht erforderlich erachtet, um den Belangen des Immissionsschutzes zu genügen.

Das LUGV teilt mit Schreiben vom 21.01.2015 mit, dass dem B-Plan zugestimmt werden kann, wenn die Fenster aller dem Schlafen dienenden Räume an den von der Freilichtbühne abgewandten Gebäudeseiten geplant und hergestellt werden.



Es wird folgende **textliche Festsetzung 15** des Ursprungsbebauungsplans gestrichen und wie folgt neu gefasst:

~~Östlich des Scheunenweges sind Schlaf- und Kinderzimmer nur in den den Parkplätzen abgewandten Gebäudeteilen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)~~

Im allgemeinen Wohngebiet WA³ sind Schlaf- und Kinderzimmer nur an den dem Scheunenweg abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Maßgeblich für die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in den Gebäuden ist die Anordnung der Fenster, welche zu den dem Scheunenweg abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden müssen. Schlafräume, die keine Fenster auf den dem Scheunenweg zugewandten Seiten besitzen (dazu können auch Festverglasungen zählen, welche nicht als „Fenster“ gewertet werden), sind damit zulässig. Mit dieser Regelung wird den Anforderungen des Immissionsschutzes Genüge getan. Dies wird in der Stellungnahme des LUGV vom 04.02.2015 bestätigt.

Konflikte zwischen der Anordnung der schutzbedürftigen Schlafräume auf der der Freilichtbühne abgewandten Gebäudeseite und der Stellplatzplanung für die Wohngebäude mit möglichem Parkplatzlärm bestehen nicht. Aus stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen wird für den Änderungsbereich die Anzahl der nach Stellplatzsatzung der Stadt Nauen geforderten Stellplätze nur im begrenzten Umfang zugelassen. Mit der getroffenen Festsetzung können maximal zwölf Stellplätze auf der Rückseite der Gebäude am Poetensteig entstehen. Diese sind als behindertengerechte Stellplätze für den erforderlichen Anteil an barrierefreien Wohnungen im Plangebiet erforderlich. Für die Errichtung weiterer Stellplätze steht ein Grundstück nordwestlich des Änderungsbereiches zur Verfügung. Durch die Stellplatzanordnung verursachte Verkehrslärmimmissionen haben daher keine erheblichen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben.

Weitere Verkehrsimmissionen oder sonstige Immissionen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben.

ZUSATZIMMISSIONEN

Durch die Planung ergeben sich nur geringfügig erhöhte Verkehrsimmissionen auf die umliegenden Nutzungen. Die geringfügige Erhöhung ist vertretbar.

ZUSAMMENFASSUNG

Auf den Änderungsbereich wirken keine wesentlichen nachteiligen immissionsrelevanten Einflüsse. Des Weiteren ergeben sich durch die Planung nur geringfügig erhöhte Verkehrsimmissionen auf die umliegenden Nutzungen. Da die 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung sowie einige gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen betrifft, steht der Planung aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen nichts entgegen. Mit der getroffenen textlichen Festsetzung 15 wird sichergestellt, dass in allen Wohnungen eine ungestörte Nachtruhe ermöglicht wird. Den Belangen des Immissionsschutzes wird damit Rechnung getragen.



2.8 Erschließung

2.8.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Parkstraße, den westlich angrenzenden Scheunenweg sowie dem östlich verlaufenden Poetensteig erschlossen. Der Poetensteig wird, anders als im Ursprungsbebauungsplan als Wohnbaufläche, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt. Dieser befahrbare Wohnweg dient der Erschließung der östlich und westlich gelegenen Grundstücke am Poetensteig. Sie ist für den Kraftfahrzeugverkehr durch Anlieger der Grundstücke vorgesehen.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 11.09.2014 stehen verkehrsbehördliche Belange der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für die allgemeinen Wohngebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der rechtskräftigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“ der Stadt Nauen besteht bei Wohnhäusern ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je Wohnung unter 80 m² Wohnfläche bzw. von zwei Stellplätzen je Wohnung über 80 m².

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Nauen ist durch drei Bahn- und mehrere Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

In ca. 880 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof Nauen, über den Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin) und RB14 (Nauen – Berlin – Senftenberg) bestehen.

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Einzugsbereich des Änderungsbereiches die Buslinien 661 zwischen Nauen und Friesack, 664 zwischen Bergerdamm und Bhf. Nauen, 666 (Stadtbus Nauen) zwischen Luchcenter und Bhf. Nauen, 669 zwischen Paulinienaue und Bhf. Nauen sowie 680 zwischen Rathenow und Bhf. Nauen.

Die Verkehrsgesellschaft Prignitz mbH unterhält im Einzugsbereich des Änderungsbereiches die Buslinien 901 zwischen Pritzwalk und Potsdam Hauptbahnhof sowie 927 zwischen Perleberg und Potsdam Hauptbahnhof.

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereiches bestehen die Haltestellen „Nauen, Rathaus/Hamburger Straße“ (Luftlinie 280 m, südlich) für die zuvor genannten Buslinien (außer 666) und „Nauen, St. Georgenstraße“ (Luftlinie 340 m, östlich) für die Buslinie 666 (Stadtbus Nauen) der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH.

2.8.2 Ver- und Entsorgung

Beim Bau des Scheunenweges wurde bereits die erforderliche technische Infrastruktur im Straßenraum berücksichtigt.



Energieversorgung

Laut Stellungnahme der E.DIS AG vom 10.09.2014 sind Leitungen und Anlagen der E.DIS AG im Plangebiet vorhanden. Eine Stromleitung befindet sich von Norden Richtung Süden verlaufend im Poetensteig bis zum Flurstück 98 (Flur 20, Gemarkung Nauen) sowie im anliegenden Scheunenweg. Weiter wird dazu mitgeteilt, dass für die Versorgung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie der Ausbau des Versorgungsnetzes der E.DIS AG erforderlich ist.

Trinkwasser

Aus umwelthygienischer Sicht bestehen durch das Gesundheitsamt des Landkreises Havelland mit Stellungnahme vom 13.10.2014, zur Änderung des Bebauungsplans, keine Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben. Das Gesundheitsamt teilt in seiner Stellungnahme weiterhin mit, dass die Trinkwasserversorgung des Plangebiets über einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz herzustellen ist.

Laut Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands „Havelland“ (WAH) vom 23.09.2014 sind im Plangebiet die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsleitungen bereits vorhanden. Die Leitungen befinden sich im Scheunenweg. Es wird zudem mitgeteilt, dass etwaige fehlende Anschlussleitungen durch den Vorhabenträger beim Verband durch Antrag auf nachträgliche Herstellung der Grundstücksanschlussleitung zu stellen ist.

Wärmeversorgung

Mit Stellungnahme vom 17.09.2014 teilt die WGI GmbH mit, dass im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes seitens der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg zurzeit keine Planungen bestehen. Vorhandene Leitungen befinden sich im Poetensteig von Norden Richtung Süden verlaufend bis zum Flurstück 98 (Flur 20, Gemarkung Nauen) sowie im anliegenden Scheunenweg.

Schmutzwasser, Oberflächenwasser

Zwischen Parkstraße im Norden und Hamburger Straße im Süden verläuft durch das Plangebiet im Poetensteig ein Regenwasserkanal. Dieser Bereich wird in der 2. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im Scheunenweg sind ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal vorhanden. Sollten weitere Wasser- und Abwasserkanäle zur Erschließung der Baugebiete erforderlich werden, sind diese im öffentlichen Straßenraum anzulegen.

Von der Dienstleistungsgesellschaft mbH Nauen (DLG) wird der Hinweis gegeben, dass Regenwasser dezentral (auf dem Grundstück selbst) zur Versickerung gebracht werden sollte, soweit die Möglichkeit besteht. Wenn trotzdem ein RW-Grundstücksanschluss benötigt wird, muss seitens der DLG die Anschlussmöglichkeit hydraulisch geprüft werden. Ggf. ist eine Gewässerbenutzung in diesem Zusammenhang bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (§§ 59, 66, und 68 BbgWG).

In seiner Stellungnahme vom 09.12.2003 betont das Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg (LGRB), u. a. dass für die Bemessung von Versickerungs-



anlagen der unterlagernde Geschiebemergel, der keine günstigen Wasserdurchlässigkeitseigenschaften besitzt und zudem zur Bildung von Schichtenwasser auf seiner Oberfläche führt, maßgeblich ist. Die getroffenen Aussagen ersetzen jedoch nicht die Durchführung von sachgemäßen Baugrunduntersuchungen nach DIN 4021 – 4023. Darüber hinaus weist das LGRB darauf hin, dass Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und anderen Aufschlüssen gem. der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes v. 04.12.1934 gegenüber dem LGRB als zuständiger geologischer Landesanstalt besteht.

Laut Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands „Havelland“ (WAH) vom 23.09.2014 sind im Plangebiet die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsleitungen bereits vorhanden. Die Leitungen befinden sich im Scheunenweg. Es wird zudem mitgeteilt, dass für etwaige fehlende Anschlussleitungen durch den Vorhabenträger beim Verband ein Antrag auf nachträgliche Herstellung der Grundstücksanschlussleitung zu stellen ist.

Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH teilt mit Stellungnahme vom 10.09.2014 mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden und die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches erforderlich ist.

Laut Stellungnahme der GDMcom mbH vom 19.09.2014 werden keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen berührt und dass keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Die Stellungnahme der Havelländischen Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW) vom 12.09.2014 enthält keine Einwände oder Bedenken gegenüber der Planung.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen Straßenrand abzustellen.

Über die besonders überwachungsbedürftigen Abfälle gemäß § 41 Abs. 1 KrWG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind entsprechend §§ 43 und 46 KrWG sowie der Nachweisverordnung vom 10.09.1996 Nachweise zu führen. Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten besonders überwachungsbedürftigen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 03.05.1995 der zentralen Einrichtung, der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin GmbH, Behlertstraße 25 in 14469 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.



Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen (siehe Ausführungen unter 1.5.2).

Löschwasserversorgung

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist.

Aus Sicht des Brandschutzes hat der Landkreis Havelland, mit Stellungnahme vom 13.10.2014, gegen den Planentwurf keine Bedenken geäußert, sofern die nachfolgend aufgeführten Punkte bzw. in späteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

1. Zu allen zu errichtenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr errichten, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (§§ 3, 5 BbgBO).
2. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
3. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
4. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 120 m vom zukünftigen Bauvorhaben entfernt sein.
5. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen.
6. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 14 t erreichbar sein.
7. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.
8. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
9. Bei Erfordernis ist unbedingt der örtlich zuständige Sachbearbeiter Brandschutz der Stadt Nauen in die weiterführende Planung einzubeziehen.



2.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden nicht geändert. Die dazu getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Folgende Maßnahmen aus der Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

Gehölzentfernung

Eine Entfernung der Gehölzstruktur (Beräumung und Fällung der vorhandenen Bäume und Hecken) ist während der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig. Sollte ein Eingriff in den Vegetationsbestand innerhalb dieser Zeit notwendig sein, ist dies durch einen entsprechenden Antrag gesondert bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahmen

Bei der Entfernung der Gehölze innerhalb des Plangebietes sind vor Beginn der nächsten Brutperiode (01. März eines jeden Jahres) Ersatznistplätze in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen.

Es sind daher **drei** artgerechte Bruthöhlen für den Haussperling aufzuhängen. Für die Kohlmeise sind ebenfalls **zwei** artgerechte Bruthöhlen aufzuhängen, um ihnen ein weiteres Nisten in der näheren Umgebung des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Kästen sind an einem Nussbaum auf dem Flurstück 4 (Flur 15, Gemarkung Nauen) außerhalb des Änderungsbereiches sowie an vier weiteren Bäumen der Stadt Nauen Flurstück 19/1 (Flur 15, Gemarkung Nauen) aufzuhängen. Die Bäume der Stadt Nauen sind nummeriert (Baum-Nr. 1 bis 5; siehe Fotodokumentation). Die Anbringung der Nistkästen ist an vier dieser Bäume frei wählbar.

3 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange

Die Stadt Nauen beabsichtigt den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind bei der Änderung des Bebauungsplans Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB, zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

3.1 Kenndaten der Planung

Die 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans „Scheunenweg“ hat die planungsrechtliche Zulässigkeit von vier dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern zum Ziel. Es erfolgt die Erhöhung der Geschossfläche (GF), die Streichung der maximalen Anzahl von Wohnungen sowie die Streichung der innerhalb der Baulinien festgesetzten Baugren-



zen. Aufgrund der Planung ergibt sich keine höhere Bebaubarkeit der Grundstücke bezogen auf die Grundfläche.

3.2 Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)

Durch die Planung wird die Bebaubarkeit der Baugrundstücke nach einem angepassten architektonischen Konzept planungsrechtlich ermöglicht. Eine Änderung der Konfliktlage gegenüber der vorherigen Situation, die hinsichtlich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen war, ergibt sich durch die 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans nicht.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zum Schutz und Aufwertung des Landschaftsbildes werden nicht geändert. Die dazu getroffenen Regelungen bleiben unverändert bestehen.

3.4 Einleitung

Das Plangebiet (Gemarkung Nauen, Flur 15, Flurstücke 90, 91, 92, 93, 106 (tlw.), 305) umfasst eine Größe von etwa 2 840 m² und befindet sich in der Stadt Nauen am nordwestlichen Rand der Innenstadt. Für diese Fläche besteht derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan (NAU 20/94 „Scheunenweg“). Für diesen ist eine inhaltliche Änderung vorgesehen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen. Dieser Forderung wird durch den folgenden Bericht nachgegangen.

3.5 Inhalt und Ziele der Planung/ Nutzung des Standorts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans NAU 20/94 „Scheunenweg“ im Bereich der Innenstadt der Stadt Nauen (nordwestlicher Rand). Ziel der Planung ist es, das architektonische Konzept, das diesem B-Plan zu Grunde liegt, abzuändern. Es sollen anschließend vier Wohngebäude entstehen sowie Stellplätze für die Anwohner. Die Zufahrt soll über den Poetensteig erfolgen, welcher ebenfalls innerhalb des Plangebiets liegt.

Das Plangebiet ist zum derzeitigen Stand unterschiedlich zu beschreiben. Das Gesamterscheinungsbild des Planbereiches kann als unsauber und verwildert beschrieben werden. Der nördliche Teil des Flurstücks 305 ist vegetationsfrei und wird frei als Parkfläche genutzt. Auf dem südlichen Teil befinden sich, wie auch auf fast allen anderen Flurstücken, Ahornbäume (Berg- und Spitzahorn). Auf der gesamten Fläche des Plangebietes (mit Ausnahme des vegetationsfreien Bereiches) ist eine illegale Müllablagerung zu verzeichnen (Autoreifen, Traktorreifen, Kunststofftüten, Konservendosen, Kleidungsstücke etc.). Auf dem Flurstück 92 befinden sich Feldsteine. Auch dieser Bereich ist vegetationsfrei. Müll ist auf diesem Flurstück nicht zu finden. Im südlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 90) fand eine Beräumung der natürlich gewachsenen Vegetation (sehr junge Ahornbäume, Brombeerhecke usw.) statt. Das Schnittmaterial ist zu allen Zeiten der Begehungen auf der Fläche verblieben.



Auf der Grenze der Flurstücke 92 und 93 befindet sich ein Weg, der in den Poetensteig führt und regelmäßig durch Fahrzeuge genutzt wird, wie die deutlich sichtbaren Fahrspuren zeigen.

Der Poetensteig selbst (Flurstück 106 tlw.), welcher derzeit schon regelmäßig befahren wird, soll im Zuge der Errichtung der Wohngebäude befestigt werden.

3.6 Beschreibung der Prüfmethode

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a des BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um dem nachgehen zu können, wurden Bestandsaufnahmen an folgenden Tagen vorgenommen:



Datum	Uhrzeit	Temperatur
26.03.2014	12:15 Uhr bis 13:25 Uhr	ca. 18°C
16.04.2014	07:00 Uhr bis 09:00 Uhr	ca. 12°C
30.04.2014	14:00 Uhr bis 15:45 Uhr	ca. 21°C
07.05.2014	05:00 Uhr bis 05:45 Uhr	ca. 09°C
26.05.2014	17:30 Uhr bis 18:30 Uhr	ca. 24°C
04.06.2014	05:45 Uhr bis 06:45 Uhr	ca. 17°C

Die Ergebnisse sind in der Anlage „Bestandsplan“ aufgezeigt worden und werden nachfolgend beschrieben.

3.7 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Hierbei wird unterschieden in baubedingte Wirkungen, die durch die Baumaßnahmen und Erschließungsanlagen erzeugt werden, in anlagebedingte Wirkungen, diese werden vor allem durch den Bestand der Gebäude und Erschließungsanlagen und deren Wirkung auf die bisher unbebaute Umwelt erzeugt sowie in betriebsbedingte Wirkungen, welche durch die Nutzung und die damit verbundenen Emissionen im weitesten Sinne erzeugt werden. Die Betrachtung erfolgt auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Klima/Luft, Wasser und Landschaft.

Beeinträchtigungen während der Baumaßnahme

Während der Baumaßnahme treten Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb, Bodenarbeiten, Bodenverdichtung durch Baumaschinen sowie Lärm und Schadstoffemission durch die Baumaschinen auf. Durch die Parkstraße bzw. auch durch den Scheunenweg und den Poetensteig ist eine direkte Anbindung zum Plangebiet gewährleistet.

Die Baustelleneinrichtung und die Lagerplätze für Material und Maschinen verursachen eine Bodenverdichtung und Störungen des gegebenen Bodengefüges und wirken somit relativ stark in das Schutzgut Boden auf den o.g. Flurstücken ein.

Durch den baubedingten Lärm könnte es zu einer Störung der Anwohner in unmittelbarer Nähe zum Planbereich und zur Störung der Schüler und Lehrer des sich im nordöstlichen Bereich befindlichen Gymnasiums kommen. Ebenso ist eine Beeinträchtigung durch auftretenden Lärm für die Turnhalle der Grundschule Käthe-Kollwitz zu benennen. Ruhesuchende Menschen, die sich im Stadtpark aufhalten wollen, könnten u.U. ebenfalls von dem Baulärm gestört werden. Da jedoch der Schulbetrieb selbst (Pausen, Sportunterricht usw.) zu einem regelmäßig erhöhten Lärmpegel beiträgt, ist die im Verhältnis kurzzeitige baubedingte Lärmbeeinträchtigung nicht hoch zu bewerten.

Eine baubedingte Beeinträchtigung wirkt demnach hauptsächlich auf das Schutzgut Mensch ein.



Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind auf Grund der Flächenversiegelung durch die Anlage der Wohngebäude zu verzeichnen.

Es werden demnach Beeinträchtigungen durch Flächenverbrauch, Flächenversiegelung, durch die Zerschneidung von Lebensräumen oder durch Biotopverluste hervorgerufen. In leichtem Umfang wird auch das Schutzgut Klima/Luft durch verkehrsbedingte Immissionen beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden ist durch die Flächenversiegelung am intensivsten zu bewerten.

Durch die Bebauung im nördlichen Bereich (Gymnasium, Turnhalle), im westlichen Bereich (Turnhalle) und im östlichen Bereich (Wohnbebauung) als auch im südlichen Bereich (versiegelte Parkfläche) fügt sich eine weitere Bebauung grundsätzlich in das Ortsbild ein.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch eine Wohnnutzung gehen nur sehr geringfügige Beeinträchtigungen im Plangebiet aus. Da auch umgrenzende Flächen z.T. wohnlich genutzt werden, werden keine intensiven Änderungen des Gebietes vorgenommen. Durch die heutigen technischen Standards ist davon auszugehen, dass keine Schadstoffe durch Heizungsanlagen etc. emittiert werden.

Ebenso wird sich das Verkehrsaufkommen im Poetensteig sowie der Parkstraße bzw. dem Scheunenweg durch die zukünftigen Anwohner in geringem Maße erhöhen.

3.8 Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung erfolgt auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Klima/Luft, Boden, Wasser sowie Landschaft.

3.8.1. Schutzgut Pflanzen

Bei den Begehungen im Plangebiet war eine hohe Anzahl an Berg- und Spitzahornbäumen (*Acer pseudoplatanus* und *Acer platanoides*) vorzufinden, die sich über das gesamte Plangebiet erstrecken. Die meisten dieser Bäume sind im Stammumfang gering und durch Stockausschlag bzw. Naturverjüngung entstanden. Neben den Ahornbäumen wurden einige Exemplare der Robinie (*Robinia pseudoacacia*) aufgefunden. Des Weiteren befanden sich im Süden und Osten des Plangebiets ineinander verwachsene, verwilderte Brombeerpflanzen (*Rubus sectio rubus*) und Heckenrosen (*Rosa canina*). Bei den Begehungen wurden auf der gesamten Fläche verteilt vereinzelt Kleine Taglilie (*Heemerocallis minor*), in sehr geringem Umfang Blausterne (*Scilla*), junge Holunderpflanzen (*Sambucus nigra*), in großer Fläche Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*) und Sternmiere (*Stellaria*) vorgefunden. Zusätzlich zu den schon genannten Pflanzen war flächenweise Efeu (*Hedera helix*) im Plangebiet vorhanden, welcher z.T. auch auf die Ahornbäume übergeht. Auf dem Flurstück 91 ist eine vegetationsfreie Fläche vorzufinden. Hier befinden sich derzeit Findlinge/Feldsteine.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Durch die vorhandene Dichte an Ahornbäumen entsteht eine große belaubte Fläche, die als Schutzraum und Rückzugsraum für verschiedene Vögel und Kleinsäuger dient. Von großer Bedeutung ist er aufgrund der Dichte der Belaubung als Brutplatz. Auch für den



Menschen hat er einen hohen ökologischen Wert, da er als Frischluftlieferant und als Schattenspendler für das Wohlergehen des Menschen sorgt. Der Ahorn zeigt sich sehr empfindlich gegen Schnitt, oftmals wird er dann anfällig für Krankheiten und geht ein. Der Ahornbaum hat eine große Bedeutung für die heimische Vegetation durch eine erreichbare Wuchshöhe von mehr als 30 Metern und einem Durchschnittsalter von 400 Jahren.

Der ungeordnete Zustand des Plangebietes, hervorgerufen durch die Pflanzen, vor allem der verwilderten Brombeere und Heckenrose, sind für das Ortsbild untypisch. Da sich Fußgängerwege nördlich, südlich und westlich befinden, welche frei begehbar bleiben müssen, ist eine intensive Pflege unumgänglich. Im westlichen Bereich befindet sich eine wohnlich genutzte Fläche, welche ebenso durch die wuchernden Pflanzen beeinträchtigt wird. Dies führt zu regelmäßigen Rückschnitten der Pflanzen, wenn sie die Grenzen des Plangebietes in Richtung der bestehenden Wohngebäude überschreiten. Durch die zahlreichen Ahornbäume erscheint das Plangebiet auch vegetativ unstrukturiert und artenarm. Durch eine sehr intensive illegale Müllablagerung ist auch die Bedeutung als mäßig einzuschätzen. Im südlicheren Teil des Plangebiets befinden sich bereits gefällte Bäume. Der Baumschnitt wurde auf der Fläche belassen.

Vorbelastung

Innerhalb des Plangebiets entsteht eine hohe Vorbelastung durch die regelmäßige Begehung, die illegale Müllablagerung und der Rückschnitt der Hecken, der regelmäßig stattfindet. Ebenso ist eine Vorbelastung durch Maßnahmen, die durch den Bauherrn veranlasst wurden, zu verzeichnen. Auf dem Flurstück 91 ist eine vegetationsfreie Fläche zu verzeichnen, da dieser Teil zur Lagerung von Steinen genutzt wird. Auf einem Teil des Flurstücks 305 ist ebenfalls eine vegetationsfreie Fläche vorzufinden, auf der sich häufig parkende Autos befinden.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Vorhabens würde ein großer Teil an Grünfläche (Bäumen) verloren gehen, dies würde wiederum den Verlust von Lebens- und Rückzugsraum für die heimische Tierwelt bedeuten. Sollten einzelne Bäume bestehen bleiben, es jedoch die Notwendigkeit besteht, den Ahorn aufgrund der Baumaßnahmen zurückzuschneiden, so besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass dieser sich von dem Rückschnitt nicht erholt und eingeht. Durch eine Bebauung innerhalb des Plangebiets würden alle weiteren erwähnten Pflanzen ebenfalls aus dem Planbereich geräumt werden.

Der verwilderte Charakter, der innerhalb des Ortsbildes einer bebauten Innenstadt eher unpassend ist, wird durch die Umsetzung des Vorhabens abgeändert.

3.8.2 Schutzgut Tiere

In dem Plangebiet ist bei der Begehung am 26.03.2014 (12:15 Uhr bis 13:25 Uhr) ein Rotmilanpärchen (*milvus milvus*) beim Überflug über das Plangebiet und der Umgebung gesichtet worden. Der Rotmilan befand sich relativ hoch in der Luft, sodass ein Überflug zur Nahrungssuche unwahrscheinlich erscheint. Der Rotmilan ist als Suchflugjäger in einem relativ niedrigen und langsamen Gleit-/Segelflug während der Nahrungssuche in der Luft zu sehen. Er sucht dabei sein Nahrungsrevier systematisch nach potenzieller Nahrung ab. Ein Horst wurde nicht gefunden.

Der Rotmilan gilt in der Region und im Land Brandenburg als mäßig häufig, jedoch mit deutlichem Rückgang der Bestände.



Bei allen weiteren Begehungen wurde kein Rotmilan gesichtet.

Innerhalb des Planbereiches waren verschiedene heimische Vogelarten vorzufinden wie z.B. eine höhere Anzahl an Schwanzmeisen und Haussperlingen, sodass davon ausgegangen werden muss, dass diese Vögel innerhalb des Plangebietes gebrütet haben bzw. zumindest ihre Jungvögel dort aufgezogen haben. Ein gesichtetes Ringeltaubenpärchen kann das Plangebiet ebenfalls als potenziellen Nistplatz bevorzugen. Die nachfolgend genannten Arten an heimischen Vögeln wurden in größerer Anzahl und in ständigem Überflug (Wechsel) zu den benachbarten Wohngebäuden inkl. der Gärten und dem Plangebiet gesichtet.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>

Bedeutung und Empfindlichkeit

Rotmilan

Der Rotmilan gilt in der Region und im Land Brandenburg als mäßig häufig, jedoch mit deutlichem Rückgang der Bestände. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Der Rotmilan wurde im direkten Plangebiet nicht gesichtet und wird daher nicht weiter betrachtet.

Weitere heimische Vogelarten, welche im direkten Plangebiet vorgefunden wurden, sind: Amsel, Haussperling, Kohlmeise, Ringeltaube, Schwanzmeise und Zilpzalp.

Diese Arten sind alles Arten, welche häufig in den Gärten, Parks etc. Deutschlands brüten, sind daher auch weit verbreitet und bis auf den Haussperling nicht gefährdet. Der Haussperling verzeichnet seit mehreren Jahren einen Artenrückgang und steht bereits auf der Vorwarnliste der gefährdeten Brutvögel in Deutschland.

Amsel

Die Amsel ist der häufigste Vogel, der in Deutschland vorkommt. Er hat pro Jahr bis zu drei Bruten mit jeweils 4 bis 6 Eiern. Amsel bauen ein einfaches Nest und sind hinsichtlich der Lage anspruchslos und auch anpassungsfähig. Am liebsten brüten sie jedoch in Hecken und Gebüsch (aber auch an Gebäuden). Wichtig für die Amsel sind vegetationsfreie Bereiche bzw. Böden mit flacher Vegetation (gemähter Rasen z.B.), da sie ihre Nahrung von den Böden aufsammeln. Die Amsel gilt nicht als gefährdet.

Haussperling

Der Haussperling ist, wie die Amsel, weit verbreitet in Deutschland, jedoch zeichnet sich ein eindeutiger Rückgang der Populationszahlen dieser Art in den letzten Jahren ab. Inzwischen steht der Haussperling auf der Vorwarnliste Deutschlands für gefährdete Brutvögel. Der Haussperling hat pro Jahr 3 bis 4 Bruten mit jeweils 4 bis 6 Eiern. Sie



bauen ein einfaches Nest und sind hinsichtlich der Lage anspruchslos. Gern brüten sie in Gemeinschaft anderer Haussperlingspärchen und nehmen sehr gern Nisthilfen an.

Kohlmeise

Die Kohlmeise ist die größte und häufigste Meise Deutschlands sowie eine der fünf häufigsten Vogelarten Deutschlands. Sie brüten zweimal hintereinander und haben dabei jeweils 5 bis 12 Eier. Kohlmeisen nehmen sehr gern Nisthilfen an und sind daher in Gärten bekannt und beliebt. Ohne Nisthilfe suchen sie sich Baumhöhlen, Betonrohre oder bspw. Briefkästen. Die Meise ist nicht gefährdet.

Ringeltaube

Ringeltauben sind in Deutschland weit verbreitet und kommen häufig vor. Sie sind hinsichtlich ihrer Brutstandorte sehr anspruchslos und brüten überall, wo sich die Möglichkeit zum Nestbau ergibt – bevorzugen jedoch dichte Laubkronen. Sie haben mehrere Bruten pro Jahr mit jeweils immer 2 Eiern. Ringeltauben gelten als nicht gefährdet.

Schwanzmeise

Schwanzmeisen lieben strukturreiche, feuchte Wälder; kommen aber ebenso in Gärten, Friedhöfen oder Parks vor. Häufig kann man sie sehen, wenn Gebüsche vorhanden sind. Sie brüten zweimal pro Jahr mit jeweils bis zu 13 Eiern. Sie sind weit verbreitet und nicht gefährdet.

Zilpzalp

Der Zilpzalp ist einer der 10-häufigsten Arten der Deutschen Vögel. Er brütet in Bodennähe in dichtem Gestrüpp – zweimal pro Jahr mit jeweils 4 bis 6 Eiern. Er ist auf hohes, dichtes Gras als Nistplatz angewiesen, für ihn gibt es keinerlei Nisthilfen.

Der Zilpzalp gilt nicht als gefährdet.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht innerhalb des Plangebietes durch die illegale Müllablagerung, durch die ebenfalls Gefahren ausgehen können. Abfälle wie z.B. Angelsehne wird von den Rotmilanen zum Nestbau genutzt; hierbei besteht die Gefahr, dass sich Jungvögel darin verfangen und verenden. Da jedoch kein Horststandort vorgefunden wurde, ist davon nicht auszugehen.

Dennoch besteht eine Belastung für die anderen genannten heimischen Vogelarten, da das Plangebiet durch illegale Müllablagerung regelmäßig gestört wird. Ebenfalls sind Fußgänger und Fahrzeugverkehr regelmäßig zu verzeichnen, welches zur Beunruhigung führt.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Beeinträchtigungen des Rotmilans sind durch das geplante Bauvorhaben auf Grund der störungsintensiven Nutzungen in der Umgebung des Planbereichs (Sporthallen, Schule, Wohnbebauung, Verkehrsflächen) nicht zu erwarten. Ein Horst existiert auf dem Plangebiet nicht, wie die laublichten Bäume zum Zeitpunkt der ersten Aufnahme zeigten. Der Stadtpark wird regelmäßig genutzt und ist somit ständiger Beeinträchtigung durch Lärm ausgesetzt, sodass auch hier durch die Baumaßnahme bei einem eventuellen Horststandort im Stadtpark Nauen nicht gerechnet werden kann. Das Plangebiet dient



dem Rotmilan nicht als Revier oder Nahrungsfläche, so dass hier ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Nähe der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen zu intensiv genutzten Flächen ist mit einem Brutplatz des Rotmilans auch zukünftig nicht im Planbereich zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Weitere genannte heimische Vogelarten sind durch das Bauvorhaben direkt betroffen. Ihnen dient das Plangebiet als Rückzugs- und Lebensraum. Durch eine derzeitige gute Strukturierung (Hecke, vegetationsfreie Bereiche, dicht belaubte Baumbestände usw.) dient das Plangebiet ebenfalls als Nahrungsgebiet, da er ebenso für viele Insekten eine große Rolle spielt.

Für diese Arten wird jegliche Grundlage (Brut-, Nist- und Nahrungsraum) durch das Bauvorhaben genommen.

3.8.3 Schutzgut Boden

Durch die Planung werden bisher unversiegelte, brachliegende Flächen in Flächen umgenutzt, die zur Wohnnutzung dienen sollen und werden demnach zum größten Teil versiegelt.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Vorherrschende Böden in Nauen, die sich in der Geschichte entwickelt haben, sind Talsande, sedimentiertes feinsandiges Material, durch die Gleyböden vorherrschend sind. Der Planbereich ist laut Landschaftsplan der Stadt Nauen und zugehöriger Bodenpotenzialkarte als Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Süden ist die Stadt Nauen durch sickerwasserbestimmte Tieflehm- und Lehmstandorte (D4a – sickerwasserbestimmte Tieflehme) gekennzeichnet und im Nord-Nord-Westen des Planbereichs befindet sich ein Grundwasserbestimmter Niedermoorstandort mit überwiegend nicht ackerfähigen, tiefgründigen Mooren (mudde- und/oder lehmunterlagerte Moore).

Im Allgemeinen sind Böden für die Stoffkreisläufe unabdingbar und bieten sowohl für einige Tiere als auch für die meisten Pflanzen eine Lebensgrundlage. Böden sind daher von immenser Bedeutung. Es gilt, schonend mit diesem Schutzgut umzugehen und die Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Schadstoffanreicherung sowie Retentionsvermögen wird als relativ hoch eingeschätzt. Die im Plangebiet von Versiegelung freien Bereiche gewährleisten folgende Bodenfunktionen:

- Nährstoff- u. Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Lebensraum von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen sowie
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.



Vorbelastung

Eine Vorbelastung des Schutzgutes Boden besteht durch die Lagerung der Feldsteine (Versiegelung und Verdichtung durch den länger anhaltenden Druck), durch die illegale Müllablagerung und damit verbundene evtl. Schadstoffeintragung.

Es ist keine Altlastenverdachtsfläche im FNP der Stadt Nauen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird die derzeitige Fläche zu Wohnzwecken genutzt und es werden Teile des Plangebietes versiegelt, wobei die Bodenfunktion vollständig verloren geht. Des Weiteren liegen Störungen in Form von Betreten durch die Anwohner und Fahrzeugverkehr im Plangebiet vor.

3.8.4 Schutzgut Wasser

Im Allgemeinen ist die Nauener Platte durch ein gutes Grundwasservorkommen gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches und aufgrund der hohen Versiegelungen ist die natürliche Wasseraufnahme über den Boden gehindert, somit ist dort mit einer Verhinderung der Grundwasserneubildung durch beschleunigten Wasserabfluss zu rechnen.

Der Planbereich weist derzeit jedoch einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf, so dass dort die Grundwasserneubildungsrate als hoch eingestuft werden kann.

Innerhalb des direkten Planbereiches sowie der unmittelbaren Umgebung sind keine Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Wasseraustausch zwischen Boden und Atmosphäre ist zum derzeitigen Standpunkt gegeben. Niederschlagswasser wird sich in den Oberflächengewässer einspeisen. Eine Grundwasseranreicherung ist aufgrund der nahen Oberflächengewässer und der Bodengegebenheiten möglich.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht durch die umliegende starke Versiegelung und die damit einhergehende Verhinderung der natürlichen Versickerung des Niederschlagswassers im Boden.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Planungsvorhabens wird eine große Fläche versiegelt und die Grundwassereinspeisung damit verhindert.

3.8.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Land Brandenburg und damit auch die Stadt Nauen liegt zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Das Temperaturmittel im Januar (kältester Monat) liegt bei 0,9°C und im Juli (wärmster Monat) bei 19,1°C. Der durchschnittliche Niederschlag liegt mit etwa 170 Regentagen bei 581 mm im Jahr. In den Sommermonaten dominieren Winde aus Richtung West, Südwest. Die restliche Zeit des Jahres dominieren Westwinde oder West-Süd-Westwinde.



Bedeutung und Empfindlichkeit

Vorhandene Vegetationsflächen im Plangebiet wirken nivellierend auf das Umgebungsklima und erzeugen durch den Vegetationsbestand Frischluft.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht vor Ort durch den regelmäßigen Verkehr, der direkt an der westlichen Seite des Plangebietes vorbeiführt.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind aufgrund des hohen technischen Standards keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umgebung durch potenzielle Immissionen (Heizung etc.) anzunehmen. Weitere Auswirkungen werden nicht erwartet.

3.8.6 Schutzgut Landschaft

Das Nauener Landschaftsbild ist durch anthropogene Einflüsse stark gezeichnet. Dies spiegelt sich auch im Orts- und Landschaftsbild durch die Verstädterung des Gebietes wider. Aus dem Grund wird nachfolgend das Hauptaugenmerk auf das Ortsbild gelegt. Da sich das Plangebiet im Innenbereich der Stadt Nauen befindet, sind neben den umliegenden Bebauungen (Schulen, Sporthallen, Freilichtbühne, Friedhof, Wohnbebauungen etc.) im Westen der Stadtpark sowie eine ausgebaute Infrastruktur vorzufinden. Das Orts- und Landschaftsbild kann im Allgemeinen als ausgeräumt bezeichnet werden, da es sehr stark anthropogen beeinflusst ist. Die Innenstadt, in der sich auch das Plangebiet befindet, ist zum größten Teil durch viele Gebäude und Straßen versiegelt. Die Stadt Nauen besitzt einen historischen Stadtkern – die Altstadt, die früher von einer Stadtmauer umgeben war. Nauen ist historisch stark gekennzeichnet u. A. durch viele Denkmäler. Die Bedeutung liegt in anschaulichen Beispielen und Bildern früherer Nutzungen und damit früherer Kultur und der Geschichte des Ortes; des damaligen Lebens. So werden die geplanten Gebäude auch an die frühere Nutzung als Scheunen angepasst und ausgerichtet. Um die schutzwürdigen Bestandteile auch in der Moderne erhalten zu können und für nachfolgende Generationen greifbar zu machen, ist es wichtig, aktuelle Bauvorhaben mit dem kulturellen und historischen Charakter zu vereinen.

Der Planbereich selbst ist durch ein hohes Vorkommen an Ahornbäumen geprägt. Die Begrünung verliert jedoch immens an Bedeutung, da auf dem gesamten Gelände eine illegale Müllablagerung stattfindet.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine intensive Bebauung gekennzeichnet.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet hat für das Ortsbild der Stadt Nauen eine eher geringfügige Bedeutung, da aufgrund des unaufgeräumten, verwilderten Charakters und vor allem durch die intensive Müllablagerung es eher störend erscheint. Eine begrünte Fläche befindet sich direkt im Westen angrenzend in Form des Stadtparks, der diese Funktion vollkommen übernimmt.

Das Ortsbild weist Defizite auf und hebt sich vom übrigen Ortsbild der Stadt Nauen ab.



Vorbelastung

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes besteht durch die bereits mehrfach erwähnte illegale Müllablagerung in großem Stil sowie durch die Lagerung der Feldsteine auf dem Flurstück 91.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine Auswirkungen erwartet. Eine intensive Bebauung in allen Himmelsrichtungen ist derzeit schon gegeben. Das Vorhaben passt sich somit in das Ortsbild der Altstadt Nauen ein, welche durch Bebauung geprägt ist.

3.8.7 Biotoptypen und Schutzgebiete

Auf dem Gelände des Plangebietes befinden sich eine ruderale Pionierflur mit Gehölzbewuchs (032002), eine Lagerfläche mit Feldsteinen (12740), ein regelmäßig befahrener Weg mit wasserdurchlässiger Oberfläche (12652). Im Norden des Plangebietes befindet sich zudem noch ein vegetationsfreier Rohbodenstandort (03100). Die genaue Lage ist in der Planung „Bestandplan“ zu erkennen.

In der näheren Umgebung des Planbereichs befindet sich kein Schutzgebiet.

3.9 Flächenbilanz

Flächenbilanz Bestand

Die Fläche umfasst in etwa eine Größe von 2 840 m². Eine maximale Neuversiegelung darf auf einer Fläche von 1 296 m² (inkl. aller Nebengebäude, Stellplätze und Zuwegungen) erfolgen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, ist kein Ausgleich/Ersatz bezüglich der Neuversiegelung erforderlich.

3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung

Bei der Umsetzung der Planung ergeben sich Eingriffe durch Versiegelungen in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Pflanzen. Vorab werden durch die Bau- und Lagerflächen in die Flora und Fauna auf der Fläche eingegriffen. Ein Ausgleich ist nicht notwendig.

Da sich das Plangebiet relativ schmal darstellt und in großen Teilen des Planbereiches ein Auffüllen des Bodens notwendig ist, um die Baumaßnahmen durchführen zu können, ist die Erhaltung der vorhandenen Bäume oder Hecken in ihrem Bestand nicht möglich.

Hinsichtlich der betroffenen Brutvögel des Planbereiches muss jedoch ein Ausgleich der Nistplätze geschaffen werden. Der Bauherr wird daher dazu verpflichtet, geeignete Nistkästen aufzuhängen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung

Falls die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt das Plangebiet weiterhin als illegale Mülllagerungsfläche genutzt. Die natürliche Sukzession wird weiterhin vorangetrieben wer-



den, einzelne Arten werden durch Efeu, Heckenrose und Brombeere verdrängt. Durch eine große belaubte Fläche über die Sommermonate bis in den Herbst hinein lassen die Ahornbäume keine lichtliebende Pflanzen aufkommen. Die Habitatstruktur wirkt sich positiv auf die vorhandene Fauna aus.

3.11 Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote

Um einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote prüfen zu können, ist es notwendig, dass vorerst ermittelt wird, welche potenzielle Arten im Planungsgebiet vorkommen könnten bzw. welche der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten aufgrund des Habitats höchstwahrscheinlich nicht vorkommen. Hinsichtlich der Vogelschutzrichtlinie sind alle europäischen Vogelarten zu betrachten (Bestimmung der prüf-relevanten Arten).

Es wird demnach im ersten Schritt aufgenommen, welche Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. welche Vogelarten innerhalb des Planungsgebietes vorgefunden wurden. Wurden zu den Zeitpunkten der Begehungen keine Tiere vorgefunden, wird eine Potenzialabschätzung durchgeführt (für welche Arten die Habitatstrukturen zutreffen und dienen somit als Grundlage für einen Lebensraum).

Im zweiten Schritt geht es darum, zu beurteilen und zu bewerten, ob ein Verbotstatbestand bei einer Umsetzung des Planvorhabens für die geprüften Arten erfüllt wird.

Für Baumaßnahmen gelten Ausnahmen, wie: ein Vorhaben, welches von überwiegend öffentlichem Interesse ist; es keinerlei Alternativen hinsichtlich des Bauvorhabens gibt, welche zu keiner oder einer geringeren Beeinträchtigung der relevanten Arten führen; sich der Erhaltungszustand der Population der relevanten Art nicht verschlechtert und der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ein günstiger Erhaltungszustand gewahrt bleibt.

Die dichte Baum- und Heckenstruktur innerhalb des Plangebietes bietet ausreichen Möglichkeiten für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Kleinsäuger. Da die Bäume sehr dicht zusammen stehen, weisen sie eine geschlossene Laubkrone auf. Somit sind sie schlecht einsehbar für Prädatoren aus der Luft und bieten zeitgleich geeignete Brutplätze. Vor allem die Brombeerhecke dient durch ihre Stacheln als Vogelschutzgehölz und durch ihre Beeren bietet sie zusätzlich eine Nahrungsgrundlage. Innerhalb des dicht bebauten Stadtgebietes der Stadt Nauen hat die Planfläche eine Bedeutung im Rahmen des Artenschutzes.

Für die bereits genannten Vogelarten muss solch eine entsprechende Untersuchung getätigt werden, da für sie § 44 Abs. 1 des BNatSchG gilt.

Auf dem Flurstück 305 wurde eine Ringeltaube im Überflug gesichtet.

Innerhalb der Flurstücke 92 und 93 wurden Kohlmeisen im Flug gesichtet, welche innerhalb der Baumstruktur im Rahmen der Nahrungsaufnahme wechselten. Aus der Brombeerhecke flog eine Amsel in Richtung der östlich liegenden Wohngärten. Eine Ringeltaube wurde singend auf einem Baum (Singwarte) beobachtet.

Auf dem Flurstück 90 und 91 wurden Kohlmeisen sowie mehrere Schwanzmeisen bei der Nahrungsaufnahme beobachtet. Ebenso nutzten die Vögel die vorhandene Baumstruktur auch als Sitzwarte. Ein Zilpzalp wurde ebenso innerhalb dieser Fläche beim



Nahrungserwerb beobachtet (jedoch nur an einem Termin). Haussperlinge waren während den Begehungen innerhalb der Planfläche zu beobachten. Sie nutzen die Strukturen als Sitzwarte und sonnten sich bzw. versteckten sich innerhalb der Gehölzstrukturen.

Die vegetativen Gegebenheiten und die Präsenz z.B. der Kohlmeisen und der Haussperlinge lässt die Vermutung nahe, dass das Plangebiet zu Brut- und Nistzwecken von den Individuen genutzt wird, auch wenn keine Nester direkt gesehen wurden.

Für die Umsetzung des Planvorhabens wird vorgesehen, dass die gesamte Gehölzstruktur entfernt wird. Es ist zudem notwendig, den Boden auf ein gleiches Niveau aufzufüllen. Ein Verbotstatbestand ergibt sich daher durch die Zerstörung Brut- und Niststätten für die Arten Haussperling und Kohlmeise, welche ihren Brutplatz auch in der folgenden Brutperiode höchstwahrscheinlich aufsuchen.

3.11.1 CEF-Maßnahmen

Da innerhalb des Plangebietes heimische Vogelarten vorgefunden wurden, für die der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 BNatSchG gilt, ist es in Folge der Entfernung der Gehölze notwendig, ihnen einen geeigneten Nistplatz als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zu bieten.

Für den Haussperling dienen dazu einfache Nisthilfen als auch die im B-Plan bereits festgesetzte Fassadenbegrünung, welche ideale Lebensraumbedingungen bietet, da sie Schutz-, Schlaf- und Nahrungsfunktion übernehmen.

Auch für die Kohlmeise sind einfache Nisthilfen (Nistkästen) aufzuhängen (die Größe der Bohrung ist dabei der jeweiligen Art vorbestimmt).

Für die Ringeltauben ist keine Maßnahme notwendig, da sie auf das umliegende Parkgelände ausweichen können und als sehr anpassungsfähig gelten.

Bei den Schwanzmeisen und bei den Amseln sind keine Nisthilfen aufzuhängen. Laut dem Erlass zum Vollzug des § BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ gilt für sie ein Erlöschen des Schutzes der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Sie nutzen ihr Nest nicht in der folgenden Brutperiode.

Da der Zilpzalp als Bodenbrüter auf hohes Gras angewiesen ist, kann hier davon ausgegangen werden, dass er sich innerhalb der Nahrungssuche im Plangebiet befand und nicht zu Zwecken der Brut bzw. Jungenaufzucht. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote kann demnach ausgeschlossen werden.

Anhand der gesichteten Vögel, z.T. auch der Jungvögel, kann davon ausgegangen werden, dass diese Arten auch im Plangebiet nisten. Es müssen daher fünf Nistkästen für Höhlenbrüter (3 x Haussperling und 2 x Kohlmeise) aufgehängt werden.

Eine Bauzeitenregelung ist nicht notwendig, da noch vor Baubeginn die vegetative Struktur komplett entnommen wird. Es werden nach der Maßnahme keine Vögel mehr innerhalb des Gebietes vorzufinden sein. Somit kann die Tötung einzelner Individuen ausgeschlossen werden.



Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Bei der Entfernung der Gehölze innerhalb des Plangebietes sind vor Beginn der nächsten Brutperiode (01. März eines jeden Jahres) Ersatznistplätze in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen.

Es sind daher **drei** artgerechte Bruthöhlen für den Haussperling aufzuhängen. Für die Kohlmeise sind ebenfalls **zwei** artgerechte Bruthöhlen aufzuhängen, um ihnen ein weiteres Nisten in der näheren Umgebung des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Kästen sind an einem Nussbaum auf dem Flurstück 4 (Flur 15, Gemarkung Nauen) außerhalb des Änderungsbereiches sowie an vier weiteren Bäumen der Stadt Nauen Flurstück 19/1 (Flur 15, Gemarkung Nauen) aufzuhängen. Die Bäume der Stadt Nauen sind nummeriert (Baum-Nr. 1 bis 5; siehe Fotodokumentation). Die Anbringung der Nistkästen ist an vier dieser Bäume frei wählbar.

3.11.2 Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzentfernung

Eine Entfernung der Gehölzstruktur (Beräumung und Fällung der vorhandenen Bäume und Hecken) ist während der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig. Sollte ein Eingriff in den Vegetationsbestand innerhalb dieser Zeit notwendig sein, ist dies durch einen entsprechenden Antrag gesondert bei der zuständigen Behörde zu stellen.



3.12 Fotodokumentation



Abbildung 1: Blick vom Scheunenweg auf den südlichen Planbereich



Abbildung 2: Blick vom Scheunenweg auf den nördlichen Planbereich



Abbildung 3: Illegale Müllablagung



Abbildung 4: Illegale Müllablagung



Abbildung 5: Lagerung Feldsteine auf Flurstück 91



Abbildung 6: Weg in den Poetensteig von westlicher Seite des Plangebiets



Abbildung 7: Baumschnitt und Müllablagerung im Süden des Plangebiets

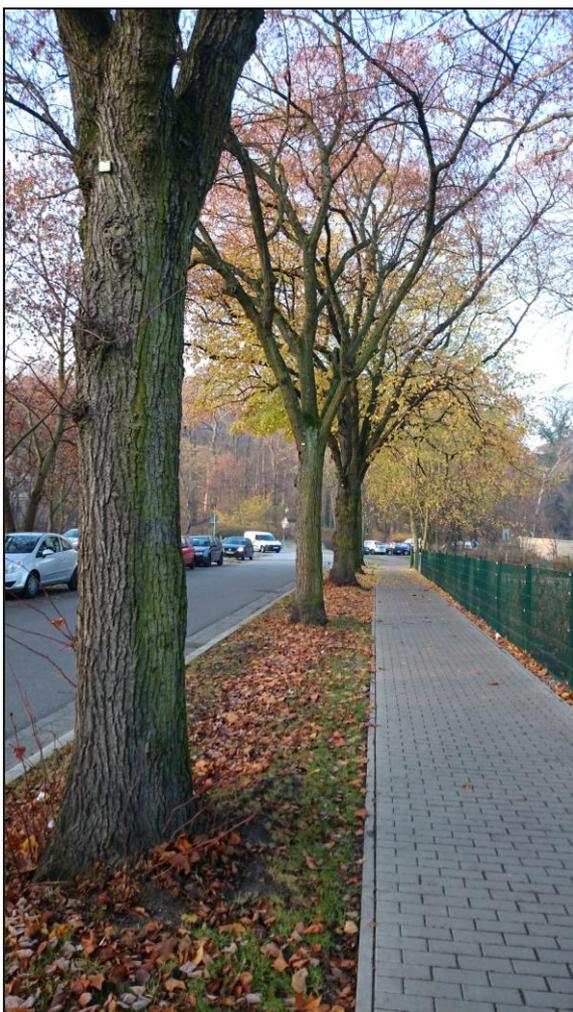


Abbildung 8: Bäume Nr. 1-5 der Stadt Nauen für CEF-Maßnahmen (Parkstraße, Ecke Scheunenweg)



4 Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten der Prüfung der Umweltbelange

Die vorliegende Planfassung der Prüfung der Umweltbelange unterbreitet Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan in zeichnerischer und textlicher Form. Diese Darstellungen sind nach erfolgter Abwägung als Festsetzungen in die 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes zu übernehmen (§ 1 a BauGB). Kann den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht Rechnung getragen werden, ist dies zu begründen.

Im vorliegenden B-Plan sind die in der Prüfung der Umweltbelange vorgeschlagenen Maßnahmen quantitativ und qualitativ übernommen worden.

Vorgeschlagene Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)

Gehölzentfernung

Eine Entfernung der Gehölzstruktur (Beräumung und Fällung der vorhandenen Bäume und Hecken) ist während der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig. Sollte ein Eingriff in den Vegetationsbestand innerhalb dieser Zeit notwendig sein, ist dies durch einen entsprechenden Antrag gesondert bei der zuständigen Behörde zu stellen.

- **Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz werden die Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.**

CEF-Maßnahmen

Bei der Entfernung der Gehölze innerhalb des Plangebietes sind vor Beginn der nächsten Brutperiode (01. März eines jeden Jahres) Ersatznistplätze in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen.

Es sind daher **drei** artgerechte Bruthöhlen für den Haussperling aufzuhängen. Für die Kohlmeise sind ebenfalls **zwei** artgerechte Bruthöhlen aufzuhängen, um ihnen ein weiteres Nisten in der näheren Umgebung des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Kästen sind an einem Nussbaum auf dem Flurstück 4 (Flur 15, Gemarkung Nauen) außerhalb des Änderungsbereiches sowie an vier weiteren Bäumen der Stadt Nauen Flurstück 19/1 (Flur 15, Gemarkung Nauen) aufzuhängen. Die Bäume der Stadt Nauen sind nummeriert (Baum-Nr. 1 bis 5; siehe Fotodokumentation). Die Anbringung der Nistkästen ist an vier dieser Bäume frei wählbar.

- **Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz werden die Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.**



5 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Durch die Planung werden Bauungsmöglichkeiten für vier dreigeschossige Wohngebäude angeboten, wodurch die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung vorangetrieben wird. Die geplante Baustruktur entspricht der Charakteristik des ehemaligen Scheunenviertels.

Es ist mit einem geringen Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen. Dieser kann aber vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Nachstehend wird die festgesetzte Bebauung in Relation zum § 17 BauNVO gebracht:

Flächenbilanz:	Fläche Geltungsbereich der 2. Änderung im Ursprungsbebauungsplan	Fläche Geltungsbereich der 2. Änderung im Änderungsbebauungsplan	Differenz
Plangebietsgröße	ca. 2 840 m ²	ca. 2 840 m ²	0 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 2 840 m ²	ca. 2 313 m ²	527 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO	0 m ²	527 m ²	+ 527 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GR (exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	ca. 864 m ²	ca. 864 m ²	0 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GR (inkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	ca. 1 296 m ²	ca. 1 296 m ²	0 m ²
max. zulässige Fläche nach GF	ca. 408 m ²	ca. 648 m ²	+ 240 m ²