

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Plangrundlage	4
1.3	Veranlassung und Ziel	5
1.3.1	Planerfordernis	5
1.3.2	Ziele des Bebauungsplanes	6
1.3.3	Bisheriges Verfahren	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, Denkmalschutz	9
1.5.5	Denkmalschutz	10
1.5.6	Wasserwirtschaft	10
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	10
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.3	Bauweise	13
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
2.5	Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen	15
2.6	Stellplätze	19
2.7	Immissionsschutz	20
2.8	Erschließung	23
2.8.1	Verkehr	23
2.8.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	24
2.8.3	Ver- und Entsorgung	24
3	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	28
3.1	Kenndaten der Planung	28
3.2	Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)	28
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	28
3.4	Einleitung	28
3.5	Inhalt und Ziele der Planung/ Nutzung des Standorts	29
3.6	Beschreibung der Prüfmethode	29
3.7	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	30
3.8	Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung	31
3.8.1.	Schutzgut Pflanzen	31
3.8.2	Schutzgut Tiere	34
3.8.3	Schutzgut Boden	36
3.8.4	Schutzgut Wasser	37
3.8.5	Schutzgut Klima und Luft	37
3.8.6	Schutzgut Landschaft	38
3.8.7	Schutzgebiete	39

3.9	Flächenbilanz	39
3.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	39
3.11	Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote	39
3.11	Vermeidungsmaßnahmen	43
3.13	Kompensationsermittlung	44
3.12	Fotodokumentation	51
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	55

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 GVBl. I/16 Nr. 5)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- Denkmalbereichssatzung der Stadt Nauen“ vom 7.10.1994
- Satzung der Stadt Nauen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Nauen“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.04.2016 (Amtsblatt Nr.2, Jahrgang 23)
- Erhaltungssatzung für die Altstadt Nauen nach § 172 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2007
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215)
- Baumschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.03.2000
- Satzung über den Stellplatzbedarf in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.05.2005
- Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze in der Stadt Nauen in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2005

1.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der amtliche Lageplan (Stand Katasterunterlage: 26.09.2016; Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen) Dieser ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch ein-

wandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes NAU 20/94 „Scheunenweg“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden mit einer der Denkmalschutzentscheidung entsprechenden Baudichte und einem daran angepassten Erscheinungsbild zu schaffen. Sie möchte mit der Planung das Begehren und die stetige Nachfrage nach attraktivem Wohnraum unterstützen. Die Lage des 3. 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, wird das Baukonzept angepasst. 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 einen Abzweig des Scheunenwegs 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 unter Berücksichtigung der Sanierungsziele der Stadt Nauen;
- 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 3. Änderung des Bebauungsplanes NAU 20/94 „Scheunenweg“ in der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2016 (Beschlussnr. 195/2016)
- Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt der Stadt Nauen, Jahrgang 23, Nr. 3 vom 13.06.2016
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. BauGB in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 03.04.2017 (Beschluss-Nr. 275/2017)
- Bekanntmachung über den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen, Jahrgang 24, Nr. 2 vom 24.04.2017
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2017 bis 06.06.2017
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis einschließlich 02.06.2017
- Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2017 bis 26.10.2017
- Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2017 bis 11.12.2017

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 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPlan H-F 2020).

Die Landesregierungen der Länder Berlin und Brandenburg haben am 19. Juli 2016 beschlossen, für den Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) das Beteiligungsverfahren durchzuführen. Der LEP HR soll die hochstufigen Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) durch weitere Grundsätze und Ziele der Raumordnung konkretisieren. Der LEP HR soll als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder, die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, eine wichtige raumordnerische Grundlage für alle nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (unter anderem Regionalpläne, Raumordnungsverfahren, Bauleitpläne, Fachpläne) bilden und den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen. Für das Plangebiet gelten aufgrund des derzeit noch im Verfahren befindlichen LEP HR weiterhin die folgend aufgeführten übergeordneten Planungen.

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 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPlan H-F 2020) übernimmt zur Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung das Ziel 4.5 LEP B-B. In der Festlegungskarte des RegPlan H-F 2020 ist das Plangebiet als Vorzugsraum Siedlung nach Plansatz 2.1.1 RegPlan H-F 2020 ausgewiesen. Es besteht Übereinstimmung mit den Belangen der Regionalplanung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans wird die Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.

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

1.5 Beschreibung des Plangebietes

1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 80, 82, 84, 85 (tlw.) 330 (alt 86) der Flur 15 in der Gemarkung Nauen und hat eine Größe von ca. 1 871 m². Der Bereich liegt am westlichen Altstadtrand von Nauen. Weiter nördlich befindet sich die 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans NAU 20/94 „Scheunenweg“. Nördlich der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans befindet sich das Goethe-Gymnasium. Östlich des Plangebiets schließen sich weitere Wohngrundstücke der Altstadt an. Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als unbebaute, teils bewachsene Brachfläche dar. Die Flurstücke 330, 82 und 84 sind derzeit unbebaut. Das Flurstück 80 im Süden des Geltungsbereiches ist mit einem Wohngebäude bebaut. Es wurde rechtmäßig errichtet und genießt Bestandschutz. Für den Individualverkehr ist der Änderungsbereich durch die direkte Anbindung an den Scheunenweg sowie einem Abzweig von diesem sehr gut erschlossen. Richtung Süden führt der Hauptzweig des Scheunenwegs auf die Hamburger Straße, Richtung Norden auf die Parkstraße und in Richtung Bahnhof Nauen.

1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile ist eine Altlastverdachtsfläche im Plangebiet dargestellt, da sich dort ehemals eine Werkstatt sowie ein Heizhaus befanden.

Für das Flurstück liegt eine Untersuchung auf Kontamination durch das Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH vom 01.11.1999 vor. Diese Untersuchung ist als Anlage 1-4 der Begründung Bestandteil der Planunterlagen.

Ergebnis der Untersuchung:

Die Bodenproben wurden wegen ihrer organoleptischen Unauffälligkeit nicht laboranalytisch untersucht. Die Analyseergebnisse der Betonproben Betonkern 1, Betonkern 2 und Betonkern 3 sind den Zuordnungswerten gem. LAGA – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln gegenübergestellt (Tabelle 1, Anlage 3).

Die MKW-Gehalte der Betonproben Betonkern 1 und Betonkern 3 von 1.063 mg/kg TS bzw. 26.334 mg/kg TS überschreiten den Zuordnungswert Z 2 gem. LAGA. Der MKW-Gehalt der Betonprobe Betonkern 2 unterschreitet den Zuordnungswert Z 0 gem. LAGA.

Für die bereits abgerissene Werkstatthalle bedeutete dies, eine ordnungsgemäße Durchführung der Entsorgung der kontaminierten Bereiche des Betonfußbodens. Die kontaminierten Bereiche waren die Bereiche der RKS 1 und RKS 3. Das Gutachten belegt, dass Material der nicht kontaminierten Bereiche aufgrund der Unterschreitung des Zuordnungswertes Z 0 gem. ALGA als Recyclingmaterial uneingeschränkt eingebaut werden darf. Weitere Untersuchungen werden laut damaligem Gutachten für nicht erforderlich erachtet.

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 den Geltungsbereich nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

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.

Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Gegen die Bepflanzung des Gebietes bestehen seitens des Zentraldienstes der Polizei grundsätzlich keine Einwände (Kampfmittelbeseitigungsdienst, 05.05.2017, Gesch.-Z.: KMMD 1.34).

1.5.4 Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum – Abt. Bodendenkmalpflege – gibt in seiner Stellungnahme vom 10. Mai 2017 (PRH-125,2017) zur 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans folgende Hinweise:

1. Belange Bodendenkmalschutz

Im Bereich des o.g. Vorhabens befindet sich die kulturgeschichtlich bedeutende archäologische Fundstelle „Altstadt des Mittelalters und der Neuzeit von Nauen“, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG erfüllt. Die Fundstelle wurde als Bodendenkmal unter der Nummer 51.021 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Das Bodendenkmal erstreckt sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand über das gesamte Vorhabengebiet und darüber hinaus.

2. Möglichkeiten der Überwindung

Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale geht a. aufgrund der randlichen Lage des Vorhabengebietes, b. wegen der dortigen Charakteristik des Bodendenkmals (Stadtbefestigung) sowie c. aufgrund der bisherigen Beobachtungen im Scheunenweg derzeit davon aus, dass im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen keine bauvorbereitenden oder baubgleitenden Dokumentationen erforderlich werden. Sollten dennoch archäologische Befunde oder Funde auftreten, ist nach § 11 BbgDSchG zu verfahren. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde – Landkreis Havelland (06.06.2017; Az.: 63.3-01441-17) - weist darauf hin, dass sich der Änderungsbereich im Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung für Nauen sowie im Bereich des Bodendenkmals „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Stadtkern“ von Nauen (Eintragung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg: „Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Völkerwanderungszeit, Siedlung Eisenzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung römi-

sche Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“; Bodendenkmal-Nummer: 51.021) befinden. Des Weiteren behält sich die Behörde eine Beauflagung zur Ausbildung von „getsalterischen Brandgiebeln“ an neuen Gebäuden vor. Zudem unterliegen auch bei vollständiger Einhaltung der bauplanungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes die einzelnen Vorhaben denkmalrechtlichen Einzelentscheidungen (bau- und bodendenkmalpflegerische Belange), durch die weitere vorhabenbezogene Aspekte geregelt werden (z.B. Farbgebungen, archäologische Begleitung).

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. Inzwischen wurden nördlich des Scheunenwegs vier Wohngebäude mit Scheunencharakter, die den Anforderungen an die Denkmalbereichssatzung entsprechen errichtet. Ausführungen dazu erfolgen im weiteren Verlauf der Begründung.

1.5.6 Wasserwirtschaft

Der Stadt Nauen sind keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes im Plangebiet bekannt. Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das LfU zu richten. Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung werden nicht berührt.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird durch die 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans nicht berührt. Der gesamte Geltungsbereich der 3. 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 des Ursprungsbebauungsplans bleiben unberührt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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.

Grundfläche

Die festgesetzte GR von 241 m² im allgemeinen Wohngebiet WA 1 beinhaltet auch die Möglichkeit der Errichtung angebauter Terrassen. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann für Nebenanlagen genutzt werden.

Die Parkraumsituation im Altstadtbereich der Stadt Nauen ist angespannt. Um mehr Stellplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu ermöglichen kann daher die festgesetzte GR für weitere Stellplätze überschritten werden. Damit kann für zukünftige Wohngebäude eine ausreichende Anzahl an benötigten Stellplätzen geschaffen werden. Ausführungen dazu siehe unter Punkt 2.6 „Stellplätze“.

Gemäß textlicher Festsetzung 6 darf Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 die Baulinie auf der dem Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg abgewandten Längsseite im 1. Obergeschoss durch Balkone bis 2,00 m und im Erdgeschoss durch Terrassen bis 2,50 m überschritten werden. Angebaute Terrassen zählen zur Hauptanlage. Das Bauen der Hauptanlage bis an das durch Baulinien festgesetzte Baufeld führt dazu, dass Terrassen außerhalb des Baufeldes liegen und damit eine Überschreitung der durch Baulinien festgesetzten Grundfläche von 216 m² vorhanden ist. Um qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen, der durch die Errichtung von Terrassen erhöht werden kann, soll die Möglichkeit geschaffen werden bei Bedarf Terrassen errichten zu können, jedoch in einer maximal zulässigen Größe, um die Versiegelung einzuschränken. Es wird daher pro Baufeld innerhalb des WA 1 eine Gesamtgrundfläche für Terrassen festgesetzt. Ausführungen dazu siehe unter 2.5 „Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen“.

Im Rahmen des europäischen Architekturwettbewerbs EUROPAN 6 (EUROPAN - Deutsche Gesellschaft zur Förderung von Architektur, Wohnungs- und Städtebau e.V.) wurden für das Wettbewerbsgebiet „Scheunenweg/An der Stadtmauer“ Entwürfe erstellt. Ziel war die Neuordnung des an die Altstadt grenzenden Bereichs mit zeitgemäßem Wohnen, Dienstleistungen und vor allen Dingen der Berücksichtigung der historischen Elemente. Zielstellung war es, einen Haustyp für eine künftige Wohnbebauung zu finden, der sich gestalterisch an der historischen Scheunenbebauung orientiert. Die gestalterische Orientierung an diesen wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan NAU 20/94 „Scheunenweg“ festgesetzt. Das Wiederaufleben der scheunenartigen Bebauung wird von der Stadt Nauen als prioritär umzusetzendes Ziel der Stadtsanierung in diesem Bereich betrachtet, so dass auch im Geltungsbereich der 3. Änderung des vorgenannten Bebauungsplans der scheunenartige Charakter mit entsprechenden Festsetzungen beibehalten werden soll. Bisher wurden im B-Plangebiet vier Mehrfamilienhäuser entsprechend der Zielstellung des B-Planes realisiert und zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit dem gleichen Haustyp sind planerisch in Vorbereitung bzw. im Genehmigungsverfahren. Diese Mehrfamilienhäuser bilden städtebaulich eine einheitliche Struktur, die sich gestalterisch u.a. mit ihrer Kubatur, ihrer Dachform und ihrer Gebäudehöhe an der ehemaligen Scheunenbebauung orientiert. Das Grundstück Flur 80 bildet den Schlusspunkt zu dieser Bebauungsreihe im B-Plan. Im ursprünglichen B-Plan war auch hier eine Bebauung mit dem gleichen Haustyp, wie auf den anderen Baugrundstücken, vorgesehen. Aufgrund der derzeitigen Eigentumssituation ist eine Bebauung des Grundstückes im ursprünglichen Baufeld mit einer Gebäudegrundfläche von 18 m x 12 m nicht möglich. Die städtebauliche Zielstellung bei einer Neubebauung des Grundstückes hat aber weiterhin Bestand. Unter Berücksichtigung der Mindestabstandsfläche von 3 m zu den Nachbargrundstücken, wurde das Baufeld auf 12 m x 11 m verkleinert. Geschossigkeit,

Dachform, Stellung des Baukörpers und Gebäudetiefe wurden beibehalten, um einen künftigen Neubau städtebaulich in die durch den B-Plan vorgegebene Bebauungsstruktur / Typik einzufügen. Eine Wohnbebauung an dieser Stelle mit einem noch kleineren Baukörper mit geringerer Tiefe oder geringeren Geschossigkeit würde der genannten städtebaulichen Zielstellung des B-Planes widersprechen und sich nach dem Maß der Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügen.

Die festgesetzte GR von 132 m² innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ergibt sich wie weiter oben beschrieben daraus, dass ein Baufeld wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, mit einer Länge von 18,0 m und einer Breite von 12,0 m nicht möglich ist (siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.4 „Baugrenzen und Baulinien“). Unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Abstände, ergibt sich ein Baufeld von 11,0 m Länge und 12,0 m Breite (132 m²). Die sich daraus ergebende Grundfläche führt bei dem etwa 218 m² großen Grundstück zu einer hohen Versiegelung, die vom Sanierungsziel der Stadt Nauen, die Hofflächen im Altstadtbereich zu 50 % frei von Bebauung zu halten, abweicht. Hinzukommt die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GR. Jedoch sieht die Stadt Nauen wie bereits weiter oben beschrieben hier das Interesse der Wahrung des Ortsbildes, in Bezug auf die Gebäudegröße ehemaliger Scheunen, als prioritär an. Des Weiteren sind die Flurstücke 76 und 77 (Gemarkung Nauen; Flur 15, südlich des Geltungsbereiches), bereits nahezu vollständig versiegelt, weshalb die Stadt Nauen auf dem den vorgenannten Flurstücken direkt angrenzenden, Flurstück 80 von dem vorher beschriebenen Sanierungsziel abzieht. Um die Versiegelung auf höchstens 0,8 zu beschränken, soll die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf höchstens diesen Versiegelungsgrad festgesetzt werden. Dazu wird folgenden textliche Festsetzung 4 getroffen:

Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Ursprungsbebauungsplan sind drei (III) Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Mit der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans wird die zwingende Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Änderungsbereichs für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 übernommen, wobei die in der Nebenzeichnung dargestellte Festsetzung, das zweite und dritte Vollgeschoss als Luftgeschoss auszubilden, nicht aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wird. Damit steht mehr nutzbare Wohnfläche zur Verfügung.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Maßgebend für den Begriff „Vollgeschoss“ ist der § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008). Gemäß § 89 Abs. 2 BbgBO (in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016) gilt, solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

Geschossfläche (GF)

Entsprechend der Zielstellung der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans wird die Geschossfläche erhöht.

Im Ursprungsbebauungsplan ist innerhalb des allgemeinen Wohngebiets für die Baugrundstücke eine Geschossfläche (GF) von 408 m² festgesetzt. Durch die Herausnahme des in der Nebenzeichnung festgesetzten Luftgeschosses und der dadurch ermöglichten vollständigen Nutzung aller Geschosse wird die Geschossfläche (GF) im Geltungsbereich der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans auf 648 m² im allgemeinen Wohn-

gebiet WA 1 erhöht. Dies hat zur Folge, dass in den drei auszubildenden Geschossen die nutzbare Wohnfläche maßgeblich erhöht wird und das Gebäude wirtschaftlicher genutzt werden kann.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 396 m². Siehe dazu Ausführungen unter Punkt 2.2 „Maß der baulichen Nutzung“ im Abschnitt „Grundfläche“ sowie unter Punkt 2.4 „Überbaubare Grundstücksfläche“ im Abschnitt „Baugrenzen und Baulinien“.

Trauf- und Firsthöhen

Um die Ausnutzbarkeit der Gebäude in Bezug auf die Grundrissgestaltung zu erhöhen, wird die Trauf- sowie die Firsthöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 um jeweils 0,5 m erhöht (Ursprungsbebauungsplan Traufhöhe 6,0 m; Firsthöhe 10,0 m). Den einzelnen Baufeldern ist jeweils ein Höhenbezugspunkt an der öffentlichen Verkehrsfläche Scheunenweg (Nord-Süd-Verlauf) zugeordnet. Durch die Zuordnung zum jeweiligen Baufeld, wird eine Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ermöglicht. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 2** (sprachlich angepasst) aus dem Ursprungsbebauungsplan in die 3. Änderung übernommen:

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 Baufeld bestimmten Höhenbezugspunkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

Textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan:

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 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 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans unverändert bestehen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist bis an die festgesetzte Baulinie (am Scheunenweg) heranzubauen.

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 und Baulinien

Die innerhalb der Baulinien festgesetzten Baugrenzen aus dem Ursprungsbebauungsplan (Nebenzeichnung), die das zweite und dritte Vollgeschoss innerhalb dieser Bau-

grenzen als Luftgeschoss festsetzt, werden nicht in die 3. Änderung übernommen, um alle Geschosse vollflächig ausnutzen zu können.

Baulinien setzen fest, an welche Linie heran gebaut werden muss. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baulinien umreißen historische Grundrisse ehemaliger Scheunen und gelten in der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans für das allgemeine Wohngebiet WA 1 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 ist. Das ehemalige Flurstück 86 wurde inzwischen in die Flurstücke 330 und 331 geteilt. Im Ursprungsbebauungsplan befindet sich das dort durch Baulinien festgesetzten Baufeld, vollständig innerhalb des Flurstücks 86 und hält Richtung Norden und Süden den bauordnungsrechtlichen Abstand ein. Durch die Teilung des Flurstückes 86 überlagert das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Baufeld zwei Flurstücke mit verschiedenen Eigentümern. Auf dem Flurstück 331 ist inzwischen ein Wohngebäude mit dem Nutzungszweck entsprechenden Nebenanlagen wie Zufahrt, Zuwegungen und Carport entstanden. Südlich wird das Flurstück durch eine Mauer begrenzt. Aus vorgenannten Gründen ist eine Errichtung innerhalb des im Ursprungsbebauungsplans festgesetzten Baufeldes nicht möglich, weshalb eine Verschiebung des Baufeldes Richtung Süden erfolgt. Das Baufeld hält nun den bauordnungsrechtlichen Abstand von 3,0 m zur südlichen Grenze des Flurstückes 331 zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 330 ein. Die Größe des ursprünglichen Baufeldes bleibt in der vorliegenden Änderung erhalten (12,0 m Tiefe, 18,0 m Länge am Scheunenweg) sowie auch die Bauflucht aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Das Baufeld im südlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets lag im Ursprungsbebauungsplan direkt an der Verkehrsfläche (südl. des Abzweigs Scheunenweg). Um ein gestalterisch ansprechendes Ortsbild zu schaffen, wird auch dieses Baufeld Richtung Süden verschoben, wobei die Größe des Baufeldes sowie die Bauflucht aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten werden. Die beiden Baufelder des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA2, weisen in der vorliegenden Änderung einen gleichgroßen Abstand zur Verkehrsfläche (Abzweig Scheunenweg) auf.

Das durch Baulinien festgesetzte Baufeld aus dem Ursprungsbebauungsplan, dass die Flurstücke 80 und 82 überlagert, wird nicht in die 3. Änderung übernommen. Die beiden Flurstücke haben verschiedene Eigentümer. Keiner der beiden Eigentümer plant das Flurstück des Anderen zu übernehmen, womit die Umsetzung einer baulichen Anlage wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, innerhalb des Baufeldes möglich wäre. Der Übernahme des Baufeldes aus dem Ursprungsbebauungsplan stehen demnach privatrechtliche Belange entgegen.

Um der Errichtung eines atypischen Gebäudes, im durch den ehemals durch Scheunen geprägten Erscheinungsbildes des Scheunenwegs, entgegenzuwirken (06.06.2017; Az.: 63.3-01441-17) sowie diesem Charakter bzgl. der Gebäudegrößen der ehemaligen Scheunen gerecht zu werden, soll auf dem Flurstück 80 (WA 2) die Errichtung eines größtmöglichen Gebäudes, festgesetzt durch Baulinien, zulässig sein (weitere Ausführungen dazu unter Punkt 2.2 „Maß der baulichen Nutzungen“ und der Überschrift „Grundflächen“).

Da in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes ein unzureichendes Angebot an Stellplätzen vorhanden ist, soll im vorliegenden Bebauungsplan auch die nicht überbaubare Fläche für weitere Stellplätze – neben denen durch textliche Festsetzung 3 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 – ermöglicht werden. Ausführungen dazu siehe unter Punkt 2.6 „Stellplätze“.

2.5 Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

Mit der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans sollen Öffnungen in allen Außenwänden der Charakteristik einer Scheune entsprechen.

In allen Außenwänden sollen offenbare Fenster zulässig sein, so dass Wohnraum auf der gesamten Geschossfläche ermöglicht wird. Die Öffnungen in allen Ansichten sollen dabei im stehenden Format ausgeführt werden, wobei geringe Abweichungen vom stehenden Format ermöglicht werden sollen. Die Obergrenze für geringe Abweichungen vom stehenden Format ist ein Höhen-Breiten-Verhältnis von 8:9. Zudem sollen die Öffnungen in allen Ansichten 2-flügelig ausgeführt werden.

In der Straßenansicht am Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg sollen im Erdgeschoss bodentiefe Fenster (als Austritt dienende Öffnungen) ausgeschlossen sein. In der Straßenansicht am Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg sollen im Obergeschoss bodentiefe Fenster mit französischem Balkon ausgeschlossen sein.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 6** getroffen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind alle Öffnungen in den Außenwänden im stehenden Format auszuführen. In diesen Ansichten sind geringe Abweichungen (Höhen-Breiten-Verhältnis von 8:9) vom stehenden Fensterformat zulässig. Alle Öffnungen sind 2-flügelig auszuführen.

Im Erdgeschoss sind straßenseitig (am Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg) bodentiefe Fenster (als Austritt dienende Öffnungen) unzulässig. Im 1. Obergeschoss sind straßenseitig (am Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg) bodentiefe Fenster mit französischem Balkon unzulässig.

Textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan:

Die nördlichen Außenwände der baulichen Anlagen im WA² und WA³ sind ohne offenbare Fenster auszuführen; Belichtungs- und Belüftungselemente sind zulässig.

Um dem Ursprungsbebauungsplan zu entsprechen, in dem die Gestalt der ehemals vorhandenen Scheunen festgesetzt ist, sind in der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans straßenseitig (am Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg) im 1. Obergeschoss bodentiefe Fenster mit französischem Balkon unzulässig. Zudem sind straßenseitig (am Nord-Süd verlaufenden 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. Dies gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 befinden sich zwei Baufelder, d. h. zwei Gebäude können errichtet werden. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden die Gebäude mit Terrassen auszustatten, jedoch nur in einer maximal zulässigen Größe, um die Versiegelung einzuschränken. Pro Gebäude soll die Gesamtgrundfläche für Terrassen maximal 25 m² betragen.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 7** für das allgemeine Wohngebiet WA 1 getroffen (Übernahme aus Ursprungsbebauungsplan, sprachlich angepasst):

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 darf die Baulinie auf der dem Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg abgewandten Längsseite im 1. Obergeschoss durch Balkone bis 2,00 m und im Erdgeschoss durch Terrassen bis 2,50 m überschritten werden. Innerhalb des allgemeinen Wohn-

gebiete WA 1 sind pro Baufeld Terrassen mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 25 m² zulässig.

Um dem Scheunencharakter zu entsprechen, der im Ursprungsbebauungsplan durch verschiedene gestalterische Festsetzungen geregelt wird, wird bezüglich der Dachform und Dachneigung folgende **textliche Festsetzung 8** getroffen (Übernahme aus Ursprungsbebauungsplan):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.

In einer textlichen Festsetzung für das WA³ aus dem Ursprungsbebauungsplan ist 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. Diese Festsetzung wird in die 3. Änderung (sprachlich angepasst) übernommen und eindeutiger mit Angabe konkreter RAL-Farben gefasst.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 9** getroffen:

Die Dacheindeckung hat in den allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 als keramische, matte, unglasierte Ziegeleindeckung im Normalformat aus rot bis rotbraunen (RAL 3011 - Braunrot, 3013 - Tomatenrot, 3016 - Korallenrot) Ziegeln zu erfolgen.

Textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Die Dacheindeckung hat im WA³ als keramische, matte, unglasierte Ziegeleindeckung im Normalformat aus kupferbraunen Ziegeln zu erfolgen. Für die WA1, WA², WA4- WA9 werden die Farben rot bis rotbraun zugelassen.

Um dem Scheunencharakter der Denkmalbereichssatzung zu entsprechen, wird bezüglich der Dachüberstände folgende **textliche Festsetzung 10** getroffen (Übernahme aus Ursprungsbebauungsplan):

Dachüberstände dürfen im Traufbereich 0,3 m und am Ortgang 0,1 m nicht überschreiten.

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 3. 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 11** festgesetzt (Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan, sprachlich angepasst):

Dachaufbauten sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, straßenseitig am Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg, nicht zulässig, Belichtungs- und Belüftungselemente sind zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind auf dem Poetensteig zugewandten Seite Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten sind mittig in der Dachfläche anzuordnen und bis zu einer maximalen Breite von 40 % der Gesamtbreite der Dachfläche zulässig.

Textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan:

Dachaufbauten sind im WA² und WA³ nicht zulässig. Hier sind nur liegende Dachflächenfenster zu beiden Seiten des Daches 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 12** festgesetzt:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassadenflächen parallel zum Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg sowie auf der Südgiebelseite aus Klinker aus Vollstein auszuführen. Die dem Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg abgewandten Seite sowie die Nordgiebelseite können als Glattputz ausgeführt sein.

Textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan:

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

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 13** festgesetzt:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 sind die Eingangsbereiche parallel zum Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg, in Anlehnung an ein Scheunentor, als stehende Elemente aus Holz bis maximal 3 m Höhe, auszuführen. Geringfügige Abweichungen vom stehenden Format (leicht liegendes Format im Höhen-Breiten-Verhältnis von 8:9) sind zulässig. Die Schlupftür ist nur in Holz oder vollverglast auszuführen.

Textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan:

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)

Wie auch im Ursprungsplanung soll eine Einfriedung straßenseitig am Scheunenweg erfolgen. Dazu wird die **textliche Festsetzung 14** getroffen (Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan, sprachlich angepasst):

Die Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind straßenseitig am Scheunenweg zwingend einzufrieden. Diese Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit offener Verlattung (z.B. Staketenzaun), als geschlossener Bretterzaun oder als Klinkermauer im jeweiligen verwendeten Farbton der Fassade der baulichen Anlage bis zu einer Höhe von maximal 2 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

Textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan:

Die Grundstücke der WA² und WA³ sind straßenseitig am Scheunenweg zwingend einzufrieden. Diese Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit offener Verlattung (z.B. Staketenzaun), als geschlossener Bretterzaun oder als Klinkermauer im jeweiligen verwendeten Farbton der Fassade der baulichen Anlage bis zu einer Höhe von maximal 2 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

Für die sonstigen Einfriedungen soll die dazu im Ursprungsbebauungsplan getroffene Festsetzung übernommen werden. In der 3. Änderung ist dies die **textliche Festsetzung 15** (sprachlich angepasst):

Sonstige Einfriedungen der Grundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind als Holzzaun mit offener Verlattung (z.B. Staketenzaun), als geschlossener Bretterzaun oder als Klinkermauer im jeweiligen verwendeten Farbton der Fassade der baulichen Anlage oder mit einer Hecke in einer Höhe von 1,00 m bis 1,50 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, entsprechend der Pflanzenliste 1 zulässig. Ausnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan:

Sonstige Einfriedungen der Grundstücke im WA² und WA³ sind als Holzzaun mit offener Verlattung (z.B. Staketenzaun), als geschlossener Bretterzaun oder als Klinkermauer im jeweiligen verwendeten Farbton der Fassade der baulichen Anlage oder mit einer Hecke in einer Höhe von 1,00 m bis 1,50 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, entsprechend der Pflanzenliste 4 zulässig. Ausnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Um auf den Grundstücken, neben Stellplätzen, auch Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Geräte oder Sonstiges zu bieten, soll pro Hauptanlage jeweils eine Nebenanlage mit einer Gesamtgrundfläche von 10 m² zulässig sein. Die Nebenanlage soll nicht direkt am Scheunenweg (Nord-Süd-Verlauf) errichtet werden, um die Ansicht der Scheunen nicht zu stören. Nebenanlagen sollen zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche – Ost-West verlaufender Scheunenweg – einen Abstand von 3 Metern aufweisen. Dazu wird folgende **textliche Festsetzung 16** getroffen:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind je Hauptanlage ein Fahrrad-/Geräteschuppen oder ein Abstellraum mit einer Gesamtgrundfläche von 10 m² zulässig. Diese Nebenanlagen sind am Ost-West verlaufenden Scheunenweg, innerhalb des Abstandes von 3 m zu dieser Verkehrsfläche, unzulässig.

Auf die Festsetzung zur Anlage eines Nutz- und Ziergartens, wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, wird verzichtet, da auf den zukünftigen Baugrundstücken, neben der Hauptanlage auch die nach Stellplatzsatzung der Stadt Nauen erforderlichen Stellplätze sowie Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder untergebracht werden sollen. Aufgrund der Verschiebung der Baufelder im allgemeinen Wohngebiet, ist der Platz zur Anlage eines Nutz- und Ziergartens nicht mehr gegeben.

Die folgende textliche Festsetzung wird nicht aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da sie den Änderungsbereich der vorliegenden 3. Änderung nicht betrifft:

In den WA¹, WA⁴–WA⁹ und im Mischgebiet ist je volle 300m² Grundstücksflä-

che ein heimischer Laubbaum (STU 14/16 cm in 1,30 m Höhe) der Pflanzliste 1 oder zwei hochstämmige Obstbäume (STU 10/12 in 1,30 m Höhe) der Pflanzliste 2 auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem STU ab 30cm, gemessen in einer Höhe von 1,30, sind anrechenbar (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die folgende textliche Festsetzung wird nicht aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da sie den Änderungsbereich der vorliegenden 3.Änderung nicht betrifft:

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

Die folgende textliche Festsetzung wird nicht aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da im Änderungsbereich der vorliegenden 3.Änderung aufgrund der kleinen Baugrundstücke keine Anlage von Nutz-und Ziergärten möglich ist :

In den WA2 und WA3 sind die Flächen EFGHE von Bebauung freizuhalten und als Nutz-und Ziergarten anzulegen; hier ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Stammumfang –STU 14/16 in 1,30 m Höhe) der Pflanzliste 1 oder zwei hochstämmige Obstbäume (STU 10/12 in 1,30 m Höhe) der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem STU ab 30cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sind anrechenbar (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

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 6,50 m zu ermöglichen, muss das Maß der erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen auf 0,25 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 Denkmalebereichssatzung. Diese legt für den Bereich der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes eine Anlehnung an die ehemaligen Scheunen vor, die historisch bedingt geringe Gebäudeabstände aufweisen.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 19** festgesetzt:

Die erforderliche Tiefe der giebelseitigen Abstandsflächen beträgt abweichend vom Bauordnungsrecht 0,25 H, mindestens 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 3. Änderung und die daraus resultierende vollständige Nutzung aller Geschosse sind Stellplätze innerhalb der Gebäude nicht mehr möglich.

Es wird folgende textliche Festsetzung nicht aus dem Ursprungsbebauungsplans in die 3. Änderung übernommen:

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.

In der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans soll, wie in der 2. Änderung, je angefangene 300 m² Geschossfläche nur ein Stellplatz 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 bzw. abzulösen (Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen). Zudem soll eine zu dichte Bebauung zusätzlich dadurch verhindert werden, dass Garagen nicht zugelassen werden sollen. Dazu wird folgende **textliche Festsetzung 3** gefasst:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 300 m² Geschossfläche nur ein Stellplatz auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Mit dieser Festsetzung können innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, maximal 8 Stellplätze entstehen.

Ausnahmsweise soll jedoch auch die Möglichkeit geschaffen werden weitere Stellplätze zu errichten. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Stellplätze sollen jedoch zwingend mit Ladetechnik für Elektrofahrzeuge errichtet werden. Die Ausstattung von Stellplätzen mit derartiger Technik kann letztlich jedoch, aufgrund einer bisher noch nicht vorhandenen Rechtsgrundlage dazu, nur über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag rechtsicher umgesetzt werden.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 3a** getroffen:

Ausnahmsweise ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von maximal 3 weiteren Stellplätzen auf dem Baugrundstück zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Da die Ausnahme gemäß textlicher Festsetzung 3a zur Überschreitung der laut Sanierungsziels festgelegten Versiegelung der Hofffläche von 50% überschreitet, wurde folgende **textliche Festsetzung 3b** getroffen:

Ausnahmsweise ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 85 % für die ausnahmsweise zulässige Errichtung von maximal 3 weiteren Stellplätzen gemäß textlicher Festsetzung 3a auf dem Baugrundstück zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

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:

Zwischen Parkplatz und Plangebiet befindet sich der Poetensteig. Der Abzweig des Scheunenwegs (Ost-West-Verlauf) und östlich des Plangebiets der Poetensteig, erschließen das Plangebiet. Der Nord-Süd verlaufende Scheunenweg westlich des Plangebietes dient als Durchfahrtsstraße. Zwischen dem südlichen Bereich des Plangebiets und des Parkplatzes befinden sich Wohngrundstücke. Von den genannten Verkehrsflächen gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben aus.

Ca. 240 m nordwestlich 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. Bislang 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 Be-

langen 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 Freizeidlärm-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 zulässige 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 Nachtruheniveau 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.

Für die 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans wurde aufgrund der Nähe zur Freilichtbühne die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern nur an den dem Scheunenweg abgewandten Gebäudeseiten gefordert (Stellungnahme ehem. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz - LUGV, jetzt Landesamt für Umwelt – LfU, mit Schreiben vom 21.01.2015). Auch in die vorliegende 3. Änderung wird die Übernahme der Festsetzung empfohlen (19.05.2017; Gesch-Z.: LfU_TÖB-3700/616+23#127872/2017).

Es wird daher folgende textliche Festsetzung getroffen (in der 3. Änderung Nr. 18):

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung betrifft den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Scheunenweg.

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 3. Änderung des Ursprungs-

bebauungsplans 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.

2.8 Erschließung

2.8.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch den westlich angrenzenden Scheunenweg sowie einem Abzweig davon, der sich innerhalb des Plangebiets befindet, erschlossen. Die planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsfläche wird durch Festsetzung der Fläche als öffentlicher Verkehrsfläche gesichert.

Ruhender Verkehr

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 3. Änderung und die daraus resultierende vollständige Nutzung aller Geschosse sind Stellplätze innerhalb der Gebäude nicht mehr möglich. In der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans soll, wie in der 2. Änderung, je angefangene 300 m² Geschossfläche nur ein Stellplatz 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 bzw. abzulösen (Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen). Zudem soll eine zu dichte Bebauung zusätzlich dadurch verhindert werden, dass Garagen nicht zugelassen werden sollen.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 3** gefasst:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 300 m² Geschossfläche nur ein Stellplatz auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Mit dieser Festsetzung können innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, maximal 9 Stellplätze entstehen

Folgende textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan wird nicht übernommen, da sie nicht den Bereich der vorliegenden 3. Änderung betreffen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wohnweg, Öffentliche Parkfläche – sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentlicher Personennahverkehr

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

In ca. 945 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 Paulinienau 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 100 m, südlich) für die zuvor genannten Buslinien (außer 666) und „Nauen, Friedhof“ (Luftlinie 120 m, westlich) für die Buslinie 666 (Stadtbus Nauen) der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH.

2.8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Absicherung der Erschließung rückwärtiger Flurstücke (östlich des Plangebiets), wird im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 vom Nord-Süd verlaufenden Scheunenweg Richtung Osten bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze, für die Flurstücke (83, 81/2,) in einer Breite von 5,00 m über das Flurstück 84, eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist (Fläche GFL), festgesetzt. Benutzern und Besuchern der vorgenannten Grundstücke ist hier ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht einzuräumen, welches über die Eintragung in ein Baulastenverzeichnis abzusichern ist. Ebenso sind die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten, um die Erschließung der vorgenannten Grundstücke zu sichern.

Dazu wird folgende **textliche Festsetzung 17** getroffen:

Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 81/2 und 83 und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Folgende textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan werden nicht übernommen, da sie nicht den Bereich der vorliegenden 3. Änderung betreffen.

Die Fläche J ist mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Stadt Nauen zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.8.3 Ver- und Entsorgung

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

Energieversorgung

Von der 50Hertz-Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden sich nicht im Plangebiet. Darüber hinaus sind in nächster Zeit auch keine Anlagen dieser Art geplant (03.05.2017; 1997-000051-04-TG).

Die E.DIS AG gibt ihre grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan. Die Erschließung der neuentstehenden Bebauung kann über das vorhandene Versorgungsnetz im Scheunenweg sichergestellt werden. Leitungen des Unternehmens befinden sich im Scheunenweg.

Wärmeversorgung

Seitens der GDMcom bestehen keine Einwände gegen die Planung. Vorhandene Anlagen und zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS werden durch die Planung nicht berührt (30.05.2017; GEN/Zs 08456/17/00).

Vorhandene Leitungen befinden sich im Poetensteig von Norden Richtung Süden verlaufend bis zum Flurstück 98 (Flur 20, Gemarkung Nauen) sowie im anliegenden Scheunenweg.

Trinkwasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser

Der Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) teilt mit (11.07.2016), dass sich öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsleitungen im Scheunenweg westlich des Plangebiets befinden. Zur beabsichtigten Planung bestehen keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 83, 81/2, 81/1 und 79 bisher nicht über die Inanspruchnahmefähigkeit der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlage verfügen. Für diese Objekte wären abflusslose Sammelgruben vorzusehen. Den Eigentümern vorgenannter Flurstücke wird jedoch alternativ angeboten, eine Inanspruchnahmefähigkeit der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlage über den Scheunenweg zu tätigen. Hierfür haben die Vorhabenträger mit dem Verband einen entsprechenden Erschließungsvertrag zu ratifizieren. Die Anschlussnahme kann über die öffentliche Zuwegung aus Richtung Scheunenweg erfolgen.

Der WAH teilt mit (29.5.2017; Zeichen: HA/MAY), dass es für die Flurstücke 79, 81/1, 81/2 und 83 (Gemarkung Nauen, Flur 15) zu berücksichtigen gilt, dass eine Erreichbarkeit gegeben sein muss. Für die Flurstücke 79, 81/1, 81/2 und 83 ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass ein nachträglicher Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage bzw. Schmutzwasserbeseitigungsanlage hergestellt werden soll. Diesbezüglich ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Verband ein Erschließungsvertrag zur Schaffung der leitungsgebundenen Einrichtungen abzuschließen ist. Über die Zuwegung (Flurstück 85) muss ein Heranfahren an die genannten Grundstücke für den Wasser- und Abwasserverband "Havelland" gegeben sein. Diese Möglichkeit muss unter anderem deshalb gegeben sein, da die genannten Grundstücke bisher noch nicht über einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Verbandes verfügen. Da aufgrund dessen nicht ausgeschlossen werden kann, dass mit einem Fäkalfahrzeug unter Umständen an die vorhandenen Sammelgruben herangefahren werden muss, müssen im Rahmen der Planaufstellung die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und die Schaffung einer hinreichenden Zuwegung gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (vgl. 2.8.2).

Der WAH teilt weiter mit, dass die Flurstücke 80, 82, 84 und 330 bereits Grundstücksanschlussleitungen für Trink- und Schmutzwasser besitzen.

Beim Anschluss der Flurstücke 80, 82, 83 und 330 an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- bzw. Schmutzwasserbeseitigungsanlage hat der Eigentümer eine entsprechende Antragsstellung unter Hinzufügung eines Eigentumsnachweises und eines Lageplanauszuges beim Verband einzureichen hat. Die tatsächliche Anschlussnahme setzt voraus, dass der Straßenbaulastträger für den Scheunenweg einer Aufbruchgenehmigung im öffentlichen Bereich, zur Herstellung an die öffentlichen Anlagen des Verbandes, zustimmt.

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 Versickerungsanlagen 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 geologische Landesanstalt besteht.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.

Abfallentsorgung

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

Die Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW) teilt mit (24.06.2016), dass wenn es sich bei den Erschließungsstraßen bzw. Zuwegungen um Privatstraßen handelt, der HAW entsprechende Geh- und Fahrrechte einzuräumen sind. Dies erfolgt mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts.

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.

Die nachfolgend aufgeführten Punkte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung seitens des Landkreises Havelland – Abteilung Brandschutz - abgegeben. Sie sind in späteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Träger des betreffenden öffentlichen Belangs wird gebeten zu den aufgeführten Punkten Stellung zu nehmen.

1. Zu allen errichtenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feu-

- erwehr 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. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen (§ 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. Sofern der Einsatz von Hubrettungsgeräten der Feuerwehr erforderlich werden sollte, sind vor den Gebäuden Aufstellflächen in den Abmessungen Breite x Länge: 5,50 m x 11,00 m zu gewährleisten.
 5. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 und der Nutzung des o.g. B-Plan-Gebietes muss eine Löschwassermenge von mindestens **48 m³/h** für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.
 6. 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. Der Abstand zwischen den Hydranten sollte 80 bis 100 m betragen.
 7. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen im B-Plangebiet ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und die Zugänglichkeit zu den Grundstücken muss jederzeit gewährleistet sein.
 8. Der örtlich zuständige Sachbearbeiter Brandschutz der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.
 9. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

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 3. 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 Baugrenzen. 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 3. 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

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 80, 82, 84, 85 (tlw.) 330 (alt 86) der Flur 15 in der Gemarkung Nauen und hat eine Größe von ca. 1 871 m². Der Bereich liegt am östlichen Altstadtrand von Nauen. Nördlich befindet sich die 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans NAU 20/94 „Scheunenweg“. Weiter nördlich befindet sich das Goethe-Gymnasium. Östlich schließen sich weitere Wohngrundstücke der Altstadt an. Für den Individualverkehr ist der Änderungsbereich durch die direkte Anbindung an den Scheunenweg sowie einem Abzweig von diesem sehr gut erschlossen.

Für die 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 (westlicher Rand). Ziel der Planung ist es, das architektonische Konzept, das diesem B-Plan zu Grunde liegt, abzuändern. Es sollen anschließend Wohngebäude entstehen sowie Stellplätze für die Anwohner. Die Zufahrt soll über den Abzweig des Scheunenwegs erfolgen, welcher innerhalb des Plangebiets liegt.

Das Plangebiet ist zum derzeitigen Stand unterschiedlich zu beschreiben. Das Gesamterscheinungsbild des Planbereiches kann als unsauber und verwildert beschrieben werden. Die Bebauung der Flurstücke des Scheunenwegs ist inzwischen vorangeschritten. Die nördlichen Flurstücke des Scheunenwegs sind bebaut. 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 81/2 befinden sich ruinöse Baureste. Die Flurstücksgruppe stellt die letzte brachliegende Baufläche auf diesem Abschnitt des Scheunenwegs dar.

Das Gesamterscheinungsbild der von der Änderung betroffenen Flurstücke (82, 84, 330) kann vegetativ betrachtet als unstrukturiert und von Sukzessionserscheinungen geprägt betrachtet werden. Einzelbäume, unter anderem Feld-, Spitzahorn, ein Einzelobstgehölz und einen Apfelbaum, befinden sich auf den Flurstücken 84 und 330. Partiiell prägen illegale Müllablagerungen einen Teil des Flurstückes 82. Das Flurstück 80 wird durch ein Einfamilienhaus mit Privatgarten bestimmt. Insgesamt kann das von den Änderungen betroffene Plangebiet als freie Baufläche mit vegetativem Ruderalbestand angesehen 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:

Tabelle 2: Kartierungstermine

Datum	Uhrzeit	Temperatur
22.04.2016	12:00 Uhr bis 13:25 Uhr	ca. 12°C, sonnig
02.11.2016	08:30 Uhr bis 09:45 Uhr	ca. 6°C, leicht bewölkt
29.11.2016	09:00 Uhr bis 9:45 Uhr	5°C, leicht bewölkt

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 als 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

Von einer 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.

Zudem wird sich das Verkehrsaufkommen auf dem Scheunenweg durch die zukünftigen Anwohner nur 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

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bei den Begehungen im Plangebiet waren Feld- und Spitzahornbäume (*Acer campestre* und *Acer platanoides*) vorzufinden, die sich über große Teile des Plangebietes erstrecken. Die meisten dieser Bäume sind im Stammumfang gering und durch Stockausschlag bzw. Naturverjüngung entstanden. 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 (*Hemerocallis 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. Im südlichen Bereich des Flurstückes 82 befindet sich als nicht heimische Art ein Obstgehölz (wahrscheinlich *Prunus sylvestris*). Neben den Ahornbäumen findet sich auf dem Flurstück 84 zudem ein Apfelbaum.

Insgesamt wird das Plangebiet neben den beschriebenen Einzelbäumen, als anthropogen beeinflusste Fläche im innerstädtischen Bereich der Stadt Nauen, vor allem auch durch ruderalvegetative Gewächse geprägt. So haben sich auf dem Flurstück 330 Sträucher und Gräser großflächig ausgebreitet, sodass von einer Verbuschung als Form der Sukzession gesprochen werden kann. Die von der Änderung betroffenen Flurstücke verfügen im Allgemeinen nicht über weitere wertgebende Vegetation als die zuvor beschriebene. Umgeben wird das Plangebiet von Straßenland und Anwohnerverkehrsflächen. Nördlich und östlich des Gebietes schließen sich angelegte Privatgärten, unter anderem mit Heckenbepflanzung, an. Das Flurstück 80, im Süden des Plangebiets, wird von Einfamilienhausbebauung geprägt.

Eine Biotoptypenkartierung erfolgte unter Berücksichtigung des Biotopkartenschlüssels des Landes Brandenburg (LUVG 2008, Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung) und nach der Liste der Biotoptypen (LUVG 2011, Liste der Biotoptypen). Einige Biotoptypen innerhalb des Planungsgebietes wurden zuvor kurz angesprochen. Im Folgenden soll eine übergeordnet betrachtete Bewertung der vorliegenden Haupttypen erbracht werden.

Einschichtige/Kl. Baumgruppen (07153)

Auf diesem Biotoptypen liegt aus naturschutzfachlicher Sicht mit ein Schwerpunkt in der Kartierung des Plangebietes. Eine Dreiergruppe von Ahornbäumen befindet sich im nördlichen Bereich des Flurstückes 330, sowie eine Dreierreihe im südlichen Bereich des Flurstückes 84. Mittig des Flurstückes 84 befindet sich zudem ein kleiner Apfelbaum. Selbige stellen aufgrund ihrer Wuchsform, ihres Alters sowie ihrer Größe wertvolle Kleinstrukturen innerhalb der Landschaft sowie für die ansässige Avifauna dar.

Kleinsiedlung außerhalb UG (12280)

Zu den Kleinsiedlungen zählen vermehrt spezielle Siedlungsformen bestehend aus Einfamilienhausbebauung mit angrenzenden und/oder umgebenden Zier- und Selbstversorgungsgärten. Nördlich des Plangebietes sind neu angelegte Einfamilienhausstrukturen zu finden, deren Gärten mitsamt ihrer Heckenbepflanzung direkt an das Plangebiet angrenzen. Östlich an die Flurstücke 82 und 84 grenzen ebenfalls Gärten der Nachbarbebauung an. Vegetativ betrachtet werden diese Flächen durch Zier- oder Trittrassen sowie Gartenwildkräuter und Blühpflanzen geprägt.

Einzel- und Reihenhausbauung (12260)

Wohngebiete dieser Art sind typisch für Dorf- und Vorortstrukturen. Die Gärten dieses Typs können sowohl Nutz- als auch Ziergärten sein. Selbige werden vegetativ betrachtet von Rasenflächen und Gartenkrautgesellschaften geprägt. Die Bauung sowie der anliegende Garten des Flurstückes 80 im Süden des Plangebiets lässt sich unter diesem Typus zusammenfassen.

Ruderalvegetation, Gras- und Staudenfluren (03200)

Ruderalvegetation beschreibt diejenigen Pflanzen, die sich auf ungenutzten bzw. brachgefallenen Flächen oder auf devastierten, übernutzten oder vegetationsfrei gehaltenen Böden einstellen. Da die in diesem Biotoptypen vorkommenden Arten lockere, trockene bis schwach wechselfeuchte Böden bevorzugen finden sie auf dem anthropogen beeinflussten Flurstück 330 die geeigneten Standortbedingungen zur Ansiedlung und zu ihrem Fortbestand vor. Obwohl dieser Biotoptyp die gesamte Fläche des Flurstückes 330 einnimmt, zählen die in ihm vorkommenden Arten aufgrund ihrer beharrlichen Existenz nicht zu den gefährdeten. Sie treten im menschlichen Einflussbereich vergleichsweise häufig auf, weshalb ihnen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf dem Plangebiet eine geringe Wertigkeit zugesprochen wird.

Weg teilversiegelt (inkl. Pflaster) (12653)

In dieser Kategorie ist der von den Anwohnern des Flurstückes 80 genutzte Weg anzusiedeln. Er dient zur Erschließung des benannten Flurstückes.

Tabelle 3: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet und angrenzender Umgebung

Biotop-code	Beschreibung	Habitatwert	Natürlichkeit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetzbarkeit	Biotopwert gesamt
07153	Einschichtige/Kl. Baumgruppen (Ahorn)	3	2	1	2	8 hoch
12280	Kleinsiedlung außerhalb UG	1	2	1	1	5 gering
12612	Straße/Radweg, vollversiegelt außerhalb UG	1	1	1	1	4 Sehr gering
03200	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	2	1	1	1	5 gering
03244	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten	2	1	1	1	5 gering
12653	Weg teilversiegelt (inkl. Pflaster)	1	1	1	1	4 Sehr gering
12260	Einzel- und Reihenhausbebauung	1	1	1	1	4 Sehr gering
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	1	1	1	1	4 Sehr gering

Bedeutung und Empfindlichkeit

Durch die vorhandene Dichte an Ahornbäumen entsteht auf dem Flurstück 84 eine belaubte Fläche, die als Schutzraum und Rückzugsraum für verschiedene Vögel und Kleinsäuger dient. Von großer Bedeutung ist der Ahorn, aufgrund der Dichte der Belaubung, auch als Brutplatz. Für den Menschen hat er einen hohen ökologischen Wert, da er als Frischluftlieferant und als Schattenspender 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 stetig voranschreitende Sukzession der Pflanzen, vor allem der verwilderten Brombeere und Heckenrose, ist für das Ortsbild untypisch. Durch die Ahornbäume erscheint das Plangebiet aus vegetativen Gesichtspunkten unstrukturiert und artenarm. Die illegale Müllablagerung greift das Plangebiet auf lange Zeit betrachtet in seiner Empfindlichkeit an.

Vorbelastung

Innerhalb des Plangebiets entsteht eine Vorbelastung durch Verunreinigung der Fläche und Ablagerung von Müll (siehe Fotodokumentation). Der Kirschbaum kann als Belastung für die heimischen Arten innerhalb des Plangebietes angesehen werden, da die Möglichkeit besteht, dass er selbige auf lange Sicht betrachtet verdrängt.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Vorhabens würde ein großer Teil an Grünfläche (Ahornbäume) verloren gehen, dies würde wiederum den Verlust von Lebens- und Rückzugsraum für die heimische Tierwelt bedeuten. Sollten einzelne Bäume bestehen bleiben, jedoch die Notwendigkeit bestehen, den Ahorn aufgrund der Baumaßnahmen zurückzuschneiden, so ist es im Bereich des Möglichen, 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 beräumt werden.

Der verwilderte Charakter des Plangebietes, der dem Ortsbildes einer bebauten Innenstadt nicht zuträglich ist, wird durch die Umsetzung des Vorhabens ins Positive abgeändert.

3.8.2 Schutzgut Tiere

Bei den aufgeführten Begehungsterminen wurden die nachfolgend genannten Arten an heimischen Vögeln in größerer Anzahl und in ständigem Überflug (Wechsel) zu den benachbarten Wohngebäuden inkl. der Gärten und dem Plangebiet gesichtet:

-6 x Haussperling, 4 x Kohlmeise, 6 x Star, 3 x Türkentaube, 2 x Saatgans, 1 x Wespenbussard sowie 5 x Amsel.

Innerhalb des Plangebietes wurden jedoch keinerlei Brutstätten oder Nester gesichtet. Es ist also in diesem Bereich nicht von Brutaktivitäten auszugehen, jedoch eventuell im benachbarten Stadtpark oder in Heckenanpflanzungen auf Nachbarflurstücken. Nachfolgend werden die hauptsächlich gesichteten Vogelarten kategorisch benannt, beschrieben und nach ihrem Vorkommen im Plangebiet bewertet.

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.

Türkentaube

Die Türkentaube gehört zur Familie der Tauben. Ihr Name leitet sich von ihrem ursprünglichen Verbreitungsraum ab. Lebensraum für die Türkentaube sind Wälder, Parks sowie Gärten in Städten und Dörfern. Die Türkentaube hat sich als Standvogel etabliert und lebt vorwiegend in anthropogen geprägten Räumen, zum Beispiel in ruhigen Wohngebieten. Als Nistraum bevorzugen sie unter anderem Nadelbäume.

Star

Stare gehören zur Familie der Singvögel. Zu finden sind sie nicht nur europa- sondern auch weltweit. Aufgrund zahlreicher Einbürgerungen gehört der Star heute zu den häu-

figsten Vogelarten der Welt. Als seinen Brutplatz nutzt er vorwiegend Baumhöhlen, Felspalten oder auch in Siedlungsbereichen eingerichtete Nistkästen sowie Hohlräume an Gebäuden. Der Star gilt als nicht gefährdete Art.

Saatgans

Die Saatgans kommt in Deutschland in der Regel nur als Durchzügler und Wintergast vor. Ihre Bestände gelten nicht als gefährdet. Die Saatgans wurde lediglich im Überflug gesichtet und spielt für das Plangebiet und das Vorhaben keine Rolle.

Wespenbussard

Der Wespenbussard als Vogelart gehört zur Familie der Habichtartigen (Accipitridae). Im Berlin-Brandenburger Raum gibt es derzeit etwa 700 Brutpaare. Somit gelten die Bestände nicht als gefährdet. Der Mäusebussard ist weder Nahrungsgast noch Brutvogel im Plangebiet und daher nicht weiter untersuchungsrelevant.

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. Amseln 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.

Tabelle 4: Vogelerfassungen

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- standort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fortpflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brutze it	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Haussperling (Df,Ng)	Passer domesticus	F	3	2	X	E02- A09	-	-	-	+	U
Kohlmeise (Df,Ng)	Parus major	H	2a	3		M03- A08	-	-	-	+	U
Star (Df,Ng)	Sturnus vulgaris	H	1	3	X	E02- A08	-	-	-	+	PG/ U
Türkentaube (Df)	Streptopelia decaocto	F	1	1	X	E03- A11	-	-	-	+	PG
Saatgans (Df)	Anser fabalis										
Wespenbus- sard (Df)	Pernis apivorus										U
Amsel (Df)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	-	

Bedeutung und Empfindlichkeit

Bei den im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten handelt es sich, bis auf die Türkentaube, um häufige bis sehr häufige Vogelarten in der Region sowie im Land Brandenburg mit stabilen Beständen. Die Mehrzahl der im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten (mit Ausnahme des Wespenbussards und der Saatgans) gelten als Kulturfolger bzw. Vögel

des beschriebenen Siedlungsbereiches, die sich an dieses Biotop angepasst haben und dort häufig vorzufinden sind.

Vorbelastung

Für die genannten heimischen Vogelarten besteht durch die illegale Müllablagerung im östlichen Bereich des Flurstückes 82 eine Belastung. Ebenfalls sind Fußgänger und Fahrzeugverkehr in direkter Umgebung des Plangebietes regelmäßig zu verzeichnen, wodurch eine Beunruhigung der ansässigen Avifauna hervorgerufen wird.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind die genannten Arten der Avifauna indirekt betroffen. Durch das Entfernen von Sträuchern und Großgehölz werden bestimmten Vogelarten ihre Brut- und Nistplätze genommen, jedoch liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine Kenntnis über aktuell bestehende Nester oder Niststätten vor, sodass durch das Vorhaben hypothetische Brut- und Nisträume entfernt werden. Für zukünftiges Brut- und Nistgeschehen ist den Vogelarten ein Ausweichen auf Hecken- und Baumbestände auf direkt angrenzende Flurstücke sowie in den nahegelegenen Stadtpark möglich. Ebenso können die geplanten Zier- und Nutzgärten im Rahmen des Vorhabens einigen Vogelarten als Lebensraum dienen. Ähnlich verhält es sich mit dem Verlust der Nahrungsfläche durch die Versiegelung des Bodens durch das Bauvorhaben. Auch hier können Arten der Avifauna auf neu entstehende Flora sowie auf angrenzende Flurstücke zurückgreifen. Da keine direkt vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigung auf Niststätte der lokalen Avifauna festzustellen ist, sind keine prophylaktischen CEF-Maßnahmen vorgesehen.

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 illegale Müllablagerung und damit verbundene evtl. Schadstoffeintragung auf dem Flurstück 82.

Es ist eine Altlastenverdachtsfläche (Flurstück 330) 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 umgenutzt 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 innenstadtypische 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. Die im Rahmen des Bauvorhabens geplanten Zier- und Selbstversorgungsgärten dienen als innenstadtnahe Grünflächen wiederum dem örtlichen Mikroklima.

3.8.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Land Brandenburg und damit auch die Stadt Nauen liegen 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 West-Winde oder West-Süd-West-Winde.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Vorhandene Vegetationsflächen im Plangebiet wirken nivellierend auf das Umgebungs-klima und erzeugen durch den Vegetationsbestand Frischluft.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht vor Ort durch den regelmäßigen Verkehr, der direkt an der westlichen Seite des Plangebietes und zwischen den Flurstücken 330 und 84 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 diesem 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 aufgrund des Vorhandenseins vieler Gebäude und Straßen stark 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 Ahornbäume und einen Apfelbaum geprägt. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine innerstädtisch typische Bebauung und einen Stadtpark gekennzeichnet.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Aufgrund seiner ausgeprägten verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung besitzt das Plangebiet für die Stadt Nauen eine recht übergeordnete Stellung. Die Lückenschließung der Fläche durch die geplante Wohnbebauung erscheint besonders vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt Nauen von Bedeutung. Zudem trägt der Lückenschluss zur Ortsbildverschönerung im innenstadtnahen Bereich bei, da das derzeitige Ortsbild Defizite aufweist und sich derzeit noch negativ vom übrigen Ortsbild der Stadt Nauen abhebt.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes besteht durch die bereits mehrfach erwähnte illegale Müllablagerung und den allgemeinen Verunreinigungszustand, insbesondere auf dem Flurstück 82.

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 Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Planbereichs befindet sich kein Schutzgebiet.

3.9 Flächenbilanz

Flächenbilanz Bestand

Die Fläche umfasst in etwa eine Größe von 1 570 m². Eine maximale Neuversiegelung darf auf einer Fläche von 955,8 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. Somit entfällt der Absatz zur Behandlung der Eingriffsregelung nach §§14 und 15 BNatSchG sowie §§ 1a und 24 BauGB.

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. Durch das Entfernen von Gehölzstrukturen wird in Lebens- und Nahrungsräume der ansässigen Avifauna eingegriffen. Vorab wird durch die Bau- und Lagerflächen in die Flora und Fauna auf der Fläche eingegriffen. Ein Ausgleich ist nicht notwendig.

Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich jedoch auch ein als positiv wahrzunehmender Lückenschluss im innenstadtnahen Bereich der Stadt Nauen durch eine bedarfsgerechte Nachverdichtung.

Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung

Falls die Planung nicht umgesetzt wird, wird das Plangebiet weiterhin als illegale Müllablagerungsfläche genutzt. Die natürliche Sukzession wird weiterhin vorangetrieben werden, einzelne Arten werden durch Efeu, Heckenrose und Brombeere und durch anspruchslose Ruderalvegetation verdrängt. Durch eine große belaubte Fläche über die Sommermonate bis in den Herbst hinein lassen die Ahornbäume keine lichtliebenden Pflanzen aufkommen. Die Habitatstruktur wirkt sich positiv auf die vorhandene Fauna aus. Die ruinösen Baureste werden weiterhin dem Zerfall überlassen.

3.11 Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote

Das Bebauungsplanverfahren " NAU 20/94 „Scheunenweg“ (3. Änderung) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB

gelten für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Dies enthebt jedoch nicht der Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter sind entsprechend aufzuzeigen bzw. auszuschließen.

Trotz des Status des § 13a BauGB sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren von Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nach § 13a BauGB besteht in Bezug auf den Artenschutz die Aufgabe der Gemeinde darin, zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Ergeben sich dafür keine Anhaltspunkte, ist die planende Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen durchzuführen. Liegen der Gemeinde hingegen bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes Kenntnisse vor, die für einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, muss sie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen und ggf. diese Prüfung als eigenständigen Teil "Prüfung artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" mit eigenen Rechtsfolgen in die Begründung des Bebauungsplanes aufnehmen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt worden.

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 prüfrelevanten 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.

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

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind ein-

zelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 33/97 als streng geschützte Arten definiert.

Die vorliegende spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist.

Als Grundlage hierfür dienen die Artenlisten der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden bzw., wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen bestehen (Potentialabschätzung).

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.

2. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden.

Als für Baumaßnahmen einschlägige Ausnahmeveraussetzungen muss nachgewiesen werden,

- dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt (vgl. FROELICH & SPORBECK 2007).

Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Für die Gruppe der Amphibien/Reptilien, insbesondere Eidechsen, bestehen keine geeigneten Biotopbedingungen. Auch sind keine Feuchtbiotope vorhanden.

Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen.

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten:

Die Liste mit den Erfassungen der lokalen Avifauna ist in 3.8.2 aufgeführt.

Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden. Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten

Wurden in den geplanten Baubereichen nicht vorgefunden.

Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

Falls erhebliche Störungen der o. g. Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten.

Nachfolgend erfolgt für die ermittelten Arten die Prüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Auslegung erfolgt im Sinne der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im „Guidance document“. Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet. (s. FROELICH & SPORBECK 2007). Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer Art,
- Fangen, Verletzen, Töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Im Plangebiet wurden keine Brutplätze oder Reviere vorgefunden. Ein Verlust vorhandener Brutplätze oder Reviere kann daher bei diesen Arten ausgeschlossen werden.

Alle drei Vogelarten sind Brandenburg und der Region häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen. Diese Arten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. so genannte Kulturfollower, d. h. sie haben sich an den Siedlungsbereich und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Störungen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die vorhandenen Störungen (z. B. Verkehr, Wohnnutzung, gärtnerische Tätigkeiten usw.) werden von diesen Arten toleriert, da sie trotz intensiver Nutzung des Areals hier ihre Nistplätze und Reviere haben. Zudem liegen die Brutplätze in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Bebauung. Somit ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für diese Arten durch den B-Plan bzw. ein geplantes Bauvorhaben nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. **Ein drohender Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG ist nicht erkennbar. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist hier nicht erforderlich.**

3.11 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.

Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind Gehölzbeseitigungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02.).

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Entfernte Gehölze sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen auszugleichen.

Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegen gewirkt werden.

Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten und wo möglich auf geringwertigere, da vorbelastet, Flächen zurückzugreifen. Die Bodenversiegelung ist nach BauGB § 1a grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/oder vorverdichtete Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenlagern von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln.

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu re-

duzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (18915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wasserschädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.

Eine Bauzeitenregelung und CEF-Maßnahmen erscheinen zusätzlich zur vermeidenden Maßnahme der Gehölzentfernung 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, so dass auch zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen keine Beeinträchtigung eines potenziellen Brutgeschehens mehr erfolgen kann. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Somit kann die Tötung einzelner Individuen ausgeschlossen werden.

3.13 Kompensationsermittlung

Gehölzentfernung/Ersatz nach Baumschutzsatzung

Den Gemeinden ist es, wie in Kap. 15.1 der HVE beschrieben, auch bei Inanspruchnahme des beschleunigten Verfahrens unbenommen, nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 3, 6 und 7 BauGB und des § 9 BauGB auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung als wichtige Ziele für die Entwicklung der örtlichen Gemeinschaft Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung für Natur und Landschaft und dergleichen zu treffen.

Die Stadt Nauen verfügt somit über eine Baumschutzsatzung, die es für den vorliegenden B-Plan anzuwenden gilt.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen grundsätzlich nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Entfernung von Gehölzen notwendig. Es ist die Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen erforderlich. Demnach geschützte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, sind zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung Nauen erfasst nach § 1 Abs. 1 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällungen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind Gehölzbeseitigungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02.) Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Mit der Anwendung der Baumschutzsatzung wird dem Erhalt des bestehenden Landschaftsbildes zugetragen und der Teilverlust des Schutzgutes in diesem Bereich ersetzt. Potenzielle Kompensationsbäume sind als Hochstämme heimischer Gehölzarten auf die Grünflächen der zukünftigen Baugrundstücke zu pflanzen. Die Pflanzliste heimischer Gehölze des MLUV sowie die entsprechenden DIN sind bei Umsetzung zu beachten.

Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen des Vorhabens sind 10 zum Teil mehrstämmige Bäume zu fällen, woraus einerseits ein Verlust an Gehölzstruktur und andererseits ein Verlust von Biotopfläche verursacht wird.

Bei einer eingriffsbedingten Beseitigung von Einzelbäumen sind die Vorgaben von Baumschutzverordnung bzw. der Baumschutzsatzungen der Landkreise oder Kommunen anzuwenden. Liegen solche Satzungen nicht vor oder werden in ihnen keine Angaben zur Kompensation gemacht, ist diese auf der Grundlage der Brandenburgischen Baumschutzverordnung (BbgBaumSch 2004) nach dem Wert des zu fällenden Baumes zu berechnen. Bei der Berechnung von Ersatzpflanzungen sind die Angaben der HVE zu berücksichtigen.

Im Falle der Stadt Nauen liegt eine Baumschutzsatzung vor, so dass nach dieser in der einzelbaumbezogenen Kompensation vorgegangen werden kann.

Vorhabenrelevant sind hierbei aus § 2 Schutzgegenstand Abs. 2 Nr. 1 und 3.

Geschützt sind:

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm
2. Eibe, Rotdorn,
3. Weißdorn und Stechpalme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm (nicht relevant, da nicht vorhanden bzw. nicht von Eingriffen beeinflusst)
4. Mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mind. 20 cm

Für die entsprechende Ersatzpflanzung gilt nach vorliegender Baumschutzsatzung zu diesem Vorhaben Abs. 1:

- (1) Bei einer Ausnahme nach 3 5 soll der Antragsteller mit folgender Ersatzpflanzung beauftragt werden:
 - Für Hecken und Sträucher im Verhältnis 1:1
 - Für Laubbäume je angefangene 20 cm Stammumfang in 1.30 m Höhe ein Baum mit dem Umfang 12-14 cm

Tabelle 5: Übersicht zur Einzelbaumkompensation

Nr.	Gehölzart	Stammumfang (in m)	Kompensation nach Baumschutzsatzung Stadt Nauen
1	Ahorn	0,40	2
2	Ahorn	0,40	2
3	Ahorn	1,05	6
4	Ahorn	1,22	7
5	Apfel	0,47	3
6	Einzelobstgehölz	0,70	4
Summe der Einzelbaumkompensation			24

Bezogen auf das Schutzgut Vegetation zeigt die vorangestellte Tabelle, dass im Zuge des Bauvorhabens 35 Bäume zum Ausgleich anfallen.

Damit sind in Bezug zum Schutzgut Vegetation 24 Bäume durch den Bebauungsplan potenziell gefährdet und ausgleichspflichtig. Im Zuge des Bauvorhabens ist im Baugenehmigungsverfahren die Anzahl der zu fällenden und damit zu kompensierenden Bäume konkret zu ermitteln und nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen zu kompensieren. Die Ersatzpflanzung hat nach der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen nach dem Prinzip „Baum für Baum“ und „Hecken und Sträucher für Hecken und Sträucher“ zu erfolgen. Nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen können für Gehölzkompensationen Ausgleichszahlungen vorgenommen werden (siehe Tabelle 5).

Aufgrund unterschiedlicher Nettokosten der Pflanz- und Pflegekosten sowie der Baumschulware kann keine Kostensachätzung abgegeben werden.

Begrünung der Stellplätze

Es ist beabsichtigt, 6 Stellplätze (Betonsteinpflaster, T-Steinpflaster, 3cm Fuge mit Splitt/Rasengittersteine) herzustellen. Hierzu wird eine textliche Festsetzung aufgenommen (s. textl. Festsetzung 5), die regelt, dass Pkw-Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen sind:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. So kann den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasseranreicherung Rechnung getragen werden.

Wie in § 54 Brandenburgisches Wassergesetz vorgegeben, kann das anfallende Niederschlagswasser weitgehend am Ort des Anfalls zur Versickerung gebracht werden. Soll das Regenwasser der Fahrgasse und der Parkflächen über ein Quer- und Längsgefälle in Straßenabläufe und einer Regenwasserleitung DN 250 in die vorhandene Regenwasserleitung im Poetensteig geleitet werden, so ist dies mit dem Eigentümer der Anlage, der Stadt Nauen, abzustimmen.

Um die Kontinuität in der näheren Umgebungsbebauung des Scheunenweges zum Vorgängerbebauungsplan zu erhalten, sind die Stellplätze zu begrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen nebeneinander sind durch eine Pflanzinsel zu begrünen. Diese hat eine Mindestgröße von 4qm vorzuweisen. Das Pflanzkonzept sieht hierbei einen 1x4qm großen Grünstreifen vor, der das versiegelte Stellplatzareal grünordnerisch auflockert und die Mindestbreite für die Setzung der Hochstämme bietet. Weitere Bestimmungen zu Struktur und Form der Grünpflanzung werden nicht getroffen, solange die ungehinderte und auch die Fahrzeuge nicht beeinträchtigende Nutzung gewährleistet ist. Auf eine Festsetzung zur Bepflanzung der Fassaden durch selbstkletternde Pflanzen soll in diesem Fall verzichtet werden.

Textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan:

Im WA² und WA³ sind die nördlichen Außenwandflächen von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (1 Pflanze

**je angefangene 2,0 m) der Pflanzenliste 3 zu begrünen; Belichtungs- und Belüftungselemente sind frei zu halten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Es soll einer Beschädigung und/oder optischen Beeinträchtigung der hier konzeptionell wirksamen und das Straßenbild prägenden Fassaden entgegengewirkt werden.

Die Begrünung der Stellplätze sieht eine Pflanzung von 6 Bäumen (aus den ermittelten Kompensationspflanzungen) vor. Konkrete Vorgaben zur Einteilung der Fläche und zur letztlichen Verortung der Stellplätze sollen nicht aufgenommen werden, um eine große und bedarfsgerechte Flexibilität bei der Ausführung der Stellplatzanlage zu ermöglichen. Durch die Umnutzung der Fläche, außerhalb der Baufelder, die bisher weitgehend innerörtlich brach lag, in eine bepflanzte Fläche, erhält der Änderungsbereich eine optische Aufwertung.

Pflanzqualität/Pflanzschema

Alle verwendeten Pflanzen für die Begrünung sind bereits mindestens 2-Mal verpflanzt worden (2xv) und haben eine Mindesthöhe von 50-60 cm zum Zeitpunkt des Verpflanzens. Für die Anpflanzung der Bäume handelt es sich um bereits 3-Mal verpflanzte (3xv) Bäume mit Ballen, welche zum Zeitpunkt des Verpflanzens bereits einen Mindeststammumfang von 12-14 cm haben. Alle Pflanzen sind Qualitätsbaumschulware und befinden sich in einem einwandfreien Zustand. Es werden nur einheimische Pflanzen gemäß Pflanzenliste verwendet. Es ist durch regelmäßiges Gießen ein Anwachsen der Pflanzen zu gewährleisten. Zudem besteht eine 3-jährige Anwuchs- und Entwicklungspflege. Bei Ausfall/Verlust sind entsprechende Pflanzen zu ersetzen. Die Pflanzen sollen sich naturnah entwickeln können und sollen daher nicht regelmäßig beschnitten werden. Ein Zurückschneiden ist nur gestattet, wenn andere notwendigen Bereiche (Durchgänge, Zuwegungen, Nutzgärten, Gebäude etc.) beeinträchtigt werden. Ein Rückschnitt ist auf maximal 1,5 m zulässig.

Die Ziele des Umweltschutzes und Naturhaushalts finden durch diese Vorgaben ausreichend Berücksichtigung. Die vorliegenden Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen schließen bei Berücksichtigung eine erhebliche Beeinträchtigung wie in Abs. 2 des § 17 BauNVO gefordert aus:

Nach Abs. 2 des § 17 der BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Schutzgut Tier

Das Schutzgut Tier findet einerseits über die Vermeidungsmaßnahmen für einen potenziellen Brutfall und die Schaffung neuer Lebensräume durch Anpflanzungen im Plangebiet Berücksichtigung.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Auswirkungen wurden für das Schutzgut Mensch nicht festgestellt. Zudem ist das Schutzgut Mensch nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Wasser nicht festgestellt werden. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen tragen jedoch zu einer Aufwertung für dieses Schutzgut bei.

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Klima/Luft nicht festgestellt werden. Die Anpflanzung von Bäumen sowie die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen tragen jedoch zu einer Aufwertung für dieses Schutzgut bei.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen tragen jedoch zu einer Aufwertung für dieses Schutzgut bei.

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets durchzuführen. Bei den Gehölzpflanzungen sind alle Pflanzflächen dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nach zu pflanzen. Sind die folgenden Maßnahmen aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu benennen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Fall neu zu definieren.

- ① 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 der Eingriff in den Vegetationsbestand innerhalb dieser Zeit notwendig sein, ist dies durch einen entsprechenden Antrag gesondert bei der zuständigen Behörde zu stellen. Entfernte Gehölze sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen auszugleichen

→ Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz werden die Maßnahmen als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

- ② Aus der Einzelbaumkompensation auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen, sind bei vollständiger Beseitigung der aufgenommenen Bäume diese nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen zu kompensieren. An Stelle der Kompensation in Form von Neuanpflanzungen ist nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen eine Ausgleichszahlung möglich.

→ Die Maßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

- ③ Die Stellplätze sind mit 6 Bäumen der Einzelbaumkompensation zu begrünen und zu gliedern. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Es gilt je Stellplatz einen Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch mindestens 4 qm große Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 3 Stellplätze zusammengefasst sind.

→ Die Maßnahme wird sprachlich angepasst als textliche Festsetzung 5a in

den Bebauungsplan übernommen. „Je Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch mindestens 4 qm große Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 3 Stellplätze zusammengefasst sind.“

Die folgende textliche Festsetzung wird nicht aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da sie den Änderungsbereich der vorliegenden 3.Änderung nicht betrifft:

In den WA¹, WA⁴–WA⁹ und im Mischgebiet ist je volle 300m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (STU 14/16 cm in 1,30 m Höhe) der Pflanzliste 1 oder zwei hochstämmige Obstbäume (STU 10/12 in 1,30 m Höhe) der Pflanzliste 2 auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem STU ab 30cm, gemessen in einer Höhe von 1,30, sind anrechenbar (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die folgende textliche Festsetzung wird nicht aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da sie den Änderungsbereich der vorliegenden 3.Änderung nicht betrifft:

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

Die folgende textliche Festsetzung wird nicht aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da im Änderungsbereich der vorliegenden 3.Änderung aufgrund der kleinen Baugrundstücke keine Anlage von Nutz- und Ziergärten möglich ist :

In den WA2 und WA3 sind die Flächen EFGHE von Bebauung freizuhalten und als Nutz- und Ziergarten anzulegen; hier ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Stammumfang –STU 14/16 in 1,30 m Höhe) der Pflanzliste 1 oder zwei hochstämmige Obstbäume (STU 10/12 in 1,30 m Höhe) der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem STU ab 30cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sind anrechenbar (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Es sind ausschließlich Gehölze des gemeinsamen Erlasses vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu pflanzen.

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
BÄUME		
Acer campestre	Feldahorn	bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn	bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	bis 30 m
Alnus glutinosa	Schwarzerle	bis 30 m
Betula pendula	Birke	bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche	bis 20 m
Malus spec.	Apfel	bis 10 m
Prunus spec.	Kirsche	bis 20 m
Pyrus spec.	Birne	bis 15 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 30 m
Salix fragilis	Bruchweide	bis 30 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde	bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	bis 30 m
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch	bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus carthaticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere	bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere	bis 2 m
Salix cinera	Graue Weide	bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix repens	Kriechweide	bis 5 m
Salix triandra	Mandelweide	bis 5 m
Salix viminalis	Korbweide	bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

3.12 Fotodokumentation



Abbildung 1: Einzelgehölz im südlichen Teil des Flurstückes 82



Abbildung 2: Kleiner Apfelbaum (Flurstück 84)



Abbildung 3: Sukzession Flurstück 330



Abbildung 4: Ahornbäume auf dem Flurstück 84

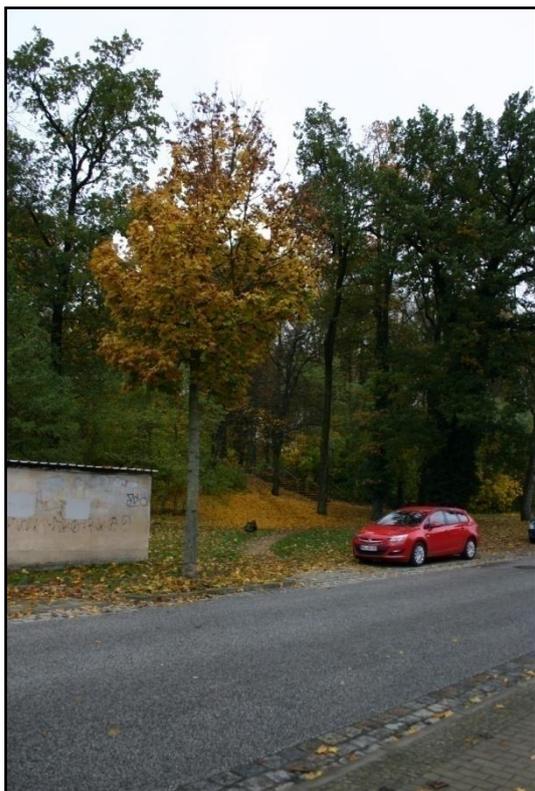


Abbildung 5: Eingang zum angrenzenden Stadtpark



Abbildung 6: Blick auf FS 81/2 am 02.11.2016



Abbildung 7: Verunreinigung Flurstück 81/2 am 22.04.2016



Abbildung 8: Einmessung Stammumfänge zur Anwendung der Baumschutzsatzung



Abbildung 9: Einmessung Stammumfänge zur Anwendung der Baumschutzsatzung

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 Bebauungsmöglichkeiten für bis zu 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:

Plangebietsgröße	ca. 1 570 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 1 366 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 204 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GR (exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	ca. 637,2 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GR (inkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	ca. 955,8 m ²