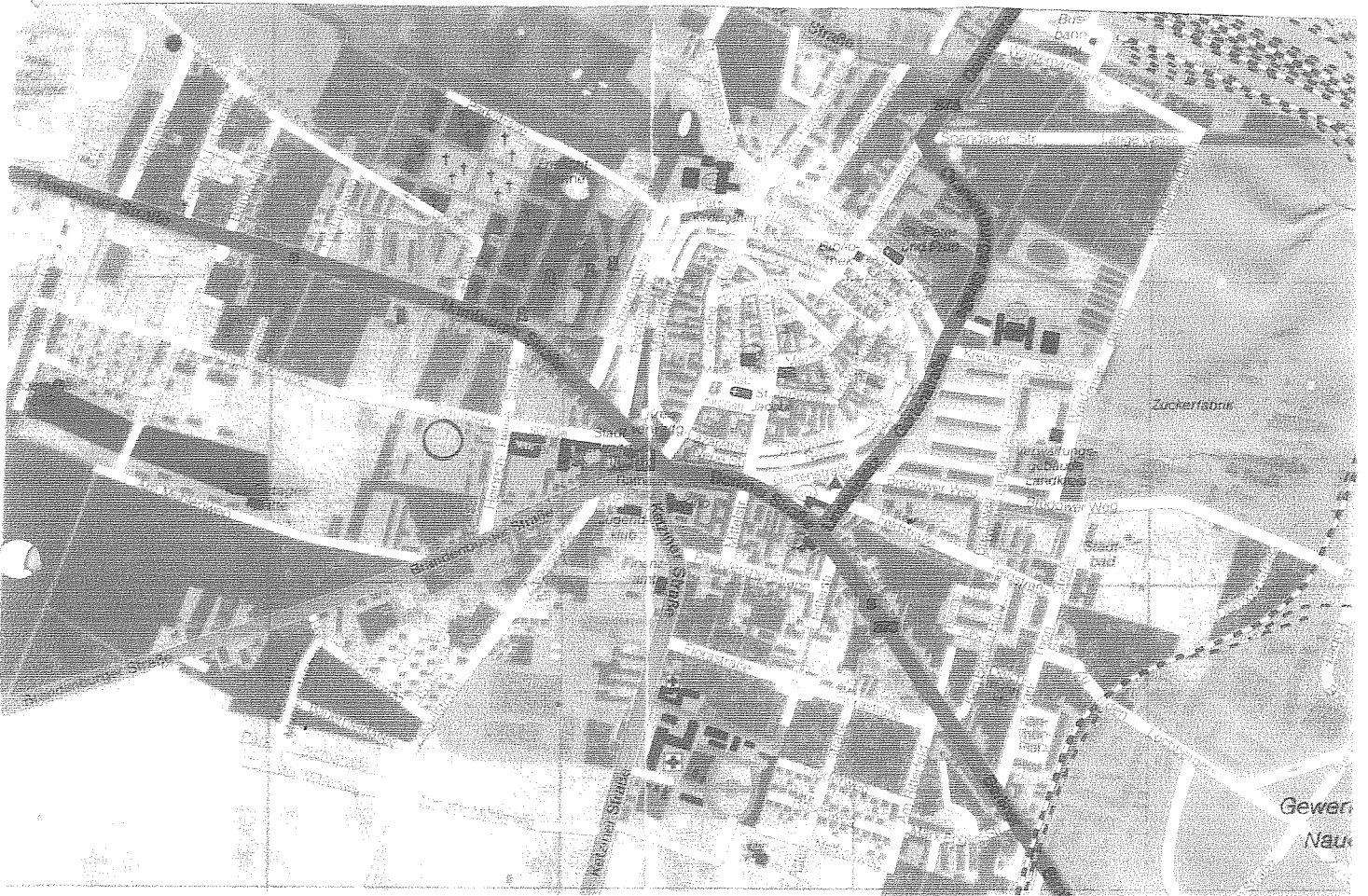


# Stadt Nauen

## Bebauungsplan „Schützenstraße 17“

mit der Berücksichtigung von Umweltbelangen



30.07.2010

# **I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHÜTZENSTRASSE 17“ MIT BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN DER STADT NAUEN**

## **1. RECHTSGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der letzten Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01. März 2010, geändert durch Art. 3 G vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, 2998), in Kraft getreten der letzten Änderung am 30. Juni 2009 (Art. 9 Abs. 1 G vom 22. Dezember 2008), in Verbindung mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in Kraft getreten am 01. März 2010, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 51 vom 06.08.2009, des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. I/06, Nr. 07, S. 74,79) und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/2008, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17).

## **2. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schützenstraße“ umfasst ein 12.360,00 m<sup>2</sup> großes Grundstück der Gemarkung Nauen, der Flur 18 und des Flurstückes 21.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 600 m westlich des Stadtzentrums an der südlichen Straßenseite der Schützenstraße.

Die Schützenstraße ist eine innerstädtische Anliegerstraße mit Wohn- und Gewerbebauten. Die angrenzende östliche Bebauung besteht überwiegend aus geschlossenem Geschößwohnungsbau in historischer Bauart und Bauform. Westlich grenzt an das Grundstück eine neu errichtete Einfamilienhaussiedlung an.

Die gegenüberliegende Seite der Schützenstraße wird gewerblich genutzt und ist mit einem mehrgeschossigen Verwaltungsgebäude und mit einem Lagergebäude bebaut.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Investors.

## **3. VERANLASSUNG**

Der Investor beabsichtigt, auf dem Flurstück 21, der Flur 18 der Gemarkung Nauen ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Um Baurecht zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Nauen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs.2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB).

Für die Stadt Nauen liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im straßenbegleitenden Grundstücksteil als Mischgebiet und im rückwärtigen Grundstücksbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Schützenstraße 17“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Damit wird der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen entwickelt und dem Entwicklungsgebot wird Genüge getan.

Mit der Ausweisung ergänzender Wohngebietsflächen im Innenbereich der Stadt Nauen werden folgende kommunalpolitische Ziele aufgrund des vorliegenden Flächennutzungsplanes der Stadt Nauen verfolgt:

- Die Untersuchung potentieller Siedlungszuwachsflächen weist diese Freifläche im Innenstadtbereich als Erweiterungsfläche aus.
- Die Stadt soll sich zu einem attraktiven Wohnstandort mit überregionaler Bedeutung entwickeln.
- Bezüglich der Wohnbauflächenentwicklung ist grundsätzlich eine attraktive Innenentwicklung zu fördern. Durch eine kontinuierliche Bestandsentwicklung, d.h. Sicherung des Bestandes und Mobilisierung „innerer Reserven“, soll eine attraktive, ökonomische, sozialverträgliche und landschaftsschonende Stadtentwicklung ermöglicht werden.
- Unbebaute und ungenutzte Flächenpotentiale innerhalb des bebauten Ortsgebietes und innerhalb von Siedlungsflächen sind durch Umstrukturierungsmaßnahmen langfristig zu Wohnbauflächen weiterzuentwickeln. Hier ist eine schnelle Aktivierung möglich, wenn die Erschließung gesichert ist.

Die Wohnbauflächenerweiterung fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein bzw. ergänzt sie und bindet in die Ortslage direkt ein.

Die vorliegende grünordnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Schützenstraße“ stellt das landschaftsplanerische Konzept für die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes vor. Sie hat gemäß § 7 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Die Darstellungen der grünordnerischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### Raumordnung- und Landesplanung

Gemäß Brandenburgischem Landesplanungsgesetz (BbgLPIG In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, Nr. 1, S.9,) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, Nr.08, S. 96,99)) nimmt die im Landesplanungsvertrag in der Fassung vom 01. Februar 2008 (Berlin: GVBl. S 37; Brandenburg GVBl.I S. 42) dazu bestimmte Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin die Aufgaben der Landesplanung wahr.

Die Stadt Nauen fragte bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 14.09.2009 die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und Sonstigen Erfordernisse der Raumordnung an.

Der Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (Berlin: GVBl. S. 182, Brandenburg: GVBl. II, S. 186).

Der LEP B-B konkretisiert als überbehördliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Zur räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge wird im LEP B-B ein flächendeckendes System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren), festgelegt, die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen, abschließend festgelegt.

Nauen als Mittelzentrum hat demnach Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs für die Einwohner ihres Mittelbereiches bereitzustellen. Weiterhin hat die Stadt zugleich die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten unterer Stufe zu erfüllen und soll über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland – Fläming ist nach § 4 Absatz 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 13. Mai 1993 (GVBl. I S. 170), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 96), Träger der Regionalplanung Havelland – Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland – Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt (3D 81/00.NE).

Der sachliche Teilplan „Windenergienutzung“ ist mit erneuter Bekanntmachung vom 30. April 2008 (Amtsblatt für Brandenburg 19. Jahrgang; Nr. 17; S. 1127) in Kraft getreten. Die durch den Teilplan festgesetzten Eignungsgebiete für die Winderzeugung bewirken als Konzentrationsgebiete den Ausschluss der Zulässigkeit von raumbedeutsamen Windkraftanlagen nach § 35 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004, bestätigt am 07. Februar 2008, ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Dessen Inhalte ergeben sich aus der Richtlinie über die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung von Regionalplänen vom 03. Juli 2009 und den ergänzenden Regelungsabsichten gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 07. Februar 2008. Der integrierte Regionalplan soll die Regelungen zur Windenergienutzung weiterentwickeln und den sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ ablösen. Eine Arbeitsfassung des Regionalplanes 2020 wurde von der Regionalversammlung am 25.03.2010 zur Kenntnis genommen. In den nächsten Wochen wird auf dieser Grundlage mit der Festsetzung des Untersuchungsrahmens der strategischen Umweltprüfung (SUP) begonnen und dazu zunächst die Beteiligung der berührten öffentlichen Stellen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ROG sowie § 14f Abs. 4 Satz 1 UVPG (Scoping) durchgeführt. Die Vorlage einer Entwurfsfassung des integrierten Regionalplanes ist in der Jahresmitte 2010 vorgesehen.

## 5. SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE

Im Rahmen der Situationsanalyse wird auf die über das eigentliche Planungsgebiet hinausgehenden Verflechtungsbeziehungen, die umliegende Bebauung und vor allem die landschaftsplanerischen Aspekte eingegangen. Die daraus resultierenden Erkenntnisse werden analysiert und münden in die Formulierung der Planungsziele.

### 5.1. SITUATIONSANALYSE

Nauens größtes Zukunftspotential ist die Nähe und überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung zur Bundeshauptstadt Berlin und zur Landeshauptstadt Potsdam. Die Schienenverbindung Hamburg – Berlin quert Nauen, der Bundesautobahnanschluß (Berliner Ring) ist in wenigen Minuten über die Bundesstraße B 5 erreichbar.

Die Nauener Bürger können so fast unmittelbar von dem Angebot dieser beiden Städte in den Bereichen Arbeit, Einkauf, Kultur und Freizeit profitieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das überwiegend unbebaute Grundstück der Gemarkung Nauen, Flur 18, Flurstück 21. Die bestehende Bebauung im östlichen Bereich wird aufgrund des desolaten Zustandes abgebrochen, so dass die komplette Fläche überplant wird.

Der Vorteil ist hier durch die geringe Entfernung zum Stadtzentrum (ca. 600m) gegeben. Gleichzeitig wird ein ruhiges Allgemeines Wohngebiet entwickelt, das sich an die vorhandene Umgebungsbebauung anpasst.

Naturräumlich befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der Nauener Platte, einer flach geneigten Hochebene oberhalb der Luchflächen.

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die Hauptanbindung „Schützenstraße“ gewährleistet. Die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ebenfalls gegeben.

### 5.2. PLANUNGSZIELE

In den nachfolgenden Ausführungen sind in zusammengefasster Form die wesentlichen städtebaulichen Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt:

- Entwicklung eines die örtlichen Strukturen berücksichtigenden Wohngebietes
- offene Bauweise mit nicht mehr als zwei Geschossen
- bauliche Fassung entlang der Schützenstraße
- Anpflanzung, Unterhaltung und Pflege von Einzelbäumen
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände

- Die äußere Erschließung erfolgt über die Schützenstraße. Die innere Erschließung dient lediglich dem Anliegerverkehr.
- Es ist ein abgestuftes System (vorrangig verkehrsberuhigte Bereiche) geplant, die ausschließlich der inneren Erschließung dienen

## 6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept basiert auf den bereits genannten grundlegenden Planungszielen.

### 6.1. WOHNEN UND VERKEHR

#### WOHNEN

Der für das Land Brandenburg typische Bevölkerungsrückgang mit der politischen Wende nach 1989 lässt sich auch für Nauen nachvollziehen. Seit 1990 ist im gesamten Landkreis Havelland wie auch in Nauen, eine Stabilisierung und in der Tendenz nur ein leichtes Anwachsen der Bevölkerung erkennbar. Als Ursache dafür sind trotz deutlicher Geburtenrückgänge vor allem Wanderungsgewinne aus Berlin in den engeren Verflechtungsraum anzuführen. Zuzüge aus Berlin in den engeren Verflechtungsraum werden durch Bauland- und Mietpreisentwicklung etc. auch weiterhin erwartet.

Die Stadt Nauen kann ihre Zukunft in einem unmittelbaren Zusammenhang zur Aufwertung des sie umgebenden Landschaftsraumes sehen und daher von einer gewissen Steigerung der Einwohnerzahl ausgehen. Die Lage der Ortsteile innerhalb eines reizvollen Gebietes (Havelländisches Luch, Ribbecker Heide), die relativ guten verkehrlichen Anbindungen und die geringe Entfernung zur Bundeshauptstadt Berlin lassen erkennen, dass auf Grund dieses Potentials langfristig eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus werden kann.

Die Zielsetzung ist eine graduelle Verdichtung und Abrundung der bestehenden Siedlungsbereiche. Die Inanspruchnahme vorhandener und geplanter Infrastruktureinrichtungen ist hier für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung.

Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Planungsgebiete „Schützenstraße 17“ beinhaltet zum größten Teil unbebaute und ungenutzte Flächen innerhalb von Siedlungsgebieten. Hier ist eine schnelle Aktivierung der Flächen möglich, da die Erschließung gesichert ist und keine Bodenordnung stattfinden muß.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt für das Planungsgebiet die Schaffung von 20 WE.

Die zukünftigen Bewohner werden auch auf den südlich angrenzenden Windpark hingewiesen. Gemäß Aussage des Landesumweltamtes dürften unzumutbare Beeinträchtigungen auf Grund dieser Emissionsquelle nicht zu erwarten sein, da bestehende schutzbedürftige Bebauung dem B-Plangebiet vorgelagert ist und mit 1500m ein relativ großer Abstand zu den Windkraftträdern vorhanden ist.

## VERKEHR

Das Gebiet der Stadt Nauen wird durch mehrere überörtliche Hauptverkehrswege geprägt. Diese Verkehrszüge werden von übergeordneten Planungsträgern.

Die Straßenentfernung von der nur wenige Kilometer entfernten Stadt Nauen zum Zentrum Berlin im Individualverkehr beträgt 40 – 60 km, nach Potsdam ca. 30 – 50 km, nach Brandenburg/Havel 35 km und zu der Kreisstadt Rathenow ca. 30-45 km. Die überörtlich bedeutsamste Straßenverbindung stellt die Fernverkehrsstraße B 5/ 273. Die Bundesstraße 273 verläuft ab Nauen in Richtung Oranienburg weiter. Autobahnanbindungen bestehen über die Auffahrten Falkensee, Brieselang und Berlin – Spandau (A 10 Berliner Ring) sowie die Auffahrt Kremmen (A 24).

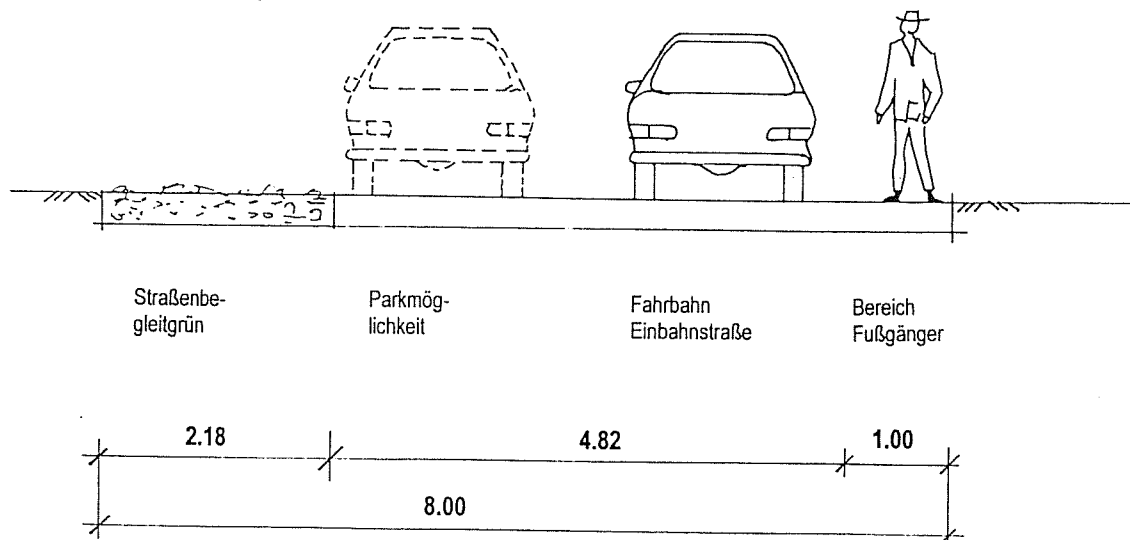
Desweiteren sind Nauen und die angrenzenden Ortsteile durch Landwirtschaftsstraßen, Kreis- und Landesstraßen gut an den überregionalen Verkehr angebunden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die innerstädtische Schützenstraße. Die interne Erschließungsstraße wird als Einbahnstraße mit einer Verkehrsberuhigung (Geschwindigkeitsbegrenzung) ausgebildet. Durch die Breite der geplanten Einbahnstraße wird auch dem Besucherverkehr eine Parkmöglichkeit angeboten.

Bei der Verkehrsplanung werden die notwendigen Zu- und Durchfahrten der Feuerwehr und der Müllfahrzeuge, sowie deren gesetzlichen Grundlagen berücksichtigt.

Die innere Erschließungsstraße wird auf Rechtsgrundlage der Straßenverkehrsordnung, der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland in der jeweils gültigen Fassung, der berufsgenossenschaftlichen Regeln für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit – BGR 238-1“Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall“, der Vorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughalter (BGF), sowie der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, hergerichtet.

Schematischer Straßenquerschnitt



## 6.2. GEMEINBEDARF

In der Stadt Nauen befinden sich Verwaltungseinrichtungen (Gesundheitsamt, staatl. Schulamt, Untere Denkmalschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kataster- und Vermessungsamt, Abt. zur Regelung öffentlicher Vermögensfragen, Amt für Landwirtschaft, Kfz-Zulassungs- und Führerscheinstelle) vom Landkreis Havelland in der Goethestr. 59 – 60 und das Bauordnungsamt befindet sich am Waldemardamm 3.

Die Stadtverwaltung Nauen ist am Rathausplatz 1 positioniert. Hier ist auch der Bürgermeister dienstansässig. Außerdem befinden sich hier die Fachbereiche Service/Dienstleistung (Zentrale Verwaltung, Personalwesen, Wirtschaftliche Beteiligung, Kämmerei, Kasse sowie Steuern) und Bau (Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau und Liegenschaften) sowie der Sanierungsträger Stadtkontor. Eine Dienststelle befindet sich in der Dammstr. 34 (ein Umzug ist in 2010 vorgesehen) mit den Fachbereichen Ordnung und Sicherheit (Gefahrenabwehr, Obdachlose und Fundbüro, Gewerbeangelegenheiten, Ordnung und Sicherheit, Sondernutzung, Feuerschutz), Service / Dienstleistung (Controlling) und Bildung und Soziales (Schulverwaltung, Kitaverwaltung).

Die Agentur für Arbeit, Geschäftsstelle Nauen befindet sich am Lindenplatz 4 – das Integrations- und Leistungszentrum Havelland (Arbeitsgemeinschaft zwischen Agentur und Landkreis) im Waldemardamm 3. Das Finanzamt Nauen ist in der Ketziner Str.3.

Als Justizbehörde sind das Amtsgericht Nauen und das Grundbuchamt in der Paul – Jerchel – Str. 9 zu nennen.

Das Polizeipräsidium Oranienburg, Schutzbereich IV – Havelland, Polizeihauptwache Nauen ist in der Schützenstraße 12 ansässig.

Die Stadt Nauen hat drei Grundschulen, eine Oberschule, zwei Gymnasien, eine Allgemeine Förderschule und eine Förderschule für Geistigbehinderte. Weiterhin gibt es Teilstandorte des Oberstufenzentrums Havelland und als weitere Bildungseinrichtung sind die Private Weiterbildungsakademie und das Institut für kaufmännische Bildung zu nennen.

Die Musik-, Kunst- und Volkshochschule Havelland hat ihren Regionalsitz in der Gartenstraße.

In der Stadt Nauen gibt es 9 Kindertagesstätten und 2 Tagespflegestätten. Den Kindern stehen jedoch noch weitere soziale Einrichtungen wie das Jugendaufbauwerk, die Schülerhilfe Gesellschaft, den Horizont e.V., den Jugendförderverein Mikado e.V. den Jugendhof Brandenburg e.V. und der Jugendclub in Bergerdamm – Hertefeld, Groß Behnitz und Markee zur Verfügung.

Für die älteren Einwohner der Stadt wären folgende soziale Einrichtungen zu nennen; ASB Senioren- und Pflegeheim „Clara – Zetkin“, Volkssolidarität Havelland e.V. mit Sozialstation und Seniorenzentrum, Gemeinschaftswerk Soziale Dienste e.V. mit dem generationsübergreifendem Projekt „GeNau“ und im Bereich der Altenhilfe mit der Selbsthilfegruppe „SHG/Offene Gruppenarbeit“, sowie die Arbeiterwohlfahrt Havelland e.V. mit Altenclub und Begegnungsstätte.

Als ambulante Pflegedienste sind neben den privaten Anbietern auch die Arbeiterwohlfahrt Havelland e.V., das Gemeinschaftswerk Soziale Dienste e.V. und die Volkssolidarität Havelland e.V. im Bereich der Altenpflege tätig.

Die Havellandklinik Nauen befindet sich in der Ketziner Str. 20, ebenso das Gesundheitszentrum Nauens. Die medizinische Versorgung ist als sehr gut einzuschätzen. Überwiegend praktizieren im Mittelzentrum Nauen zahlreiche Ärzte für Allgemeinmedizin und Zahnärzte. Weiterhin gibt es Fachärzte für Augenheilkunde, Chirurgie, Gynäkologie und Geburtshilfe, Hals-Nasen-Ohrenheilkunde, Haut- und Geschlechtskrankheiten, Innere Medizin, Kinderheilkunde, Lungenheilkunde und Psychotherapie.



In der Stadt Nauen befindet sich am Rathaus das Gebäude des ehemaligen „Stadtmuseums“. Die Hauptnutzung ist hier ein Bürgerbüro mit integrierter Stadtinformation. Im hinteren Gebäude gibt es einen Veranstaltungsbereich mit einem Versammlungsraum und Ausstellungsbereich.

Im „Haus der Begegnung“ am Sägewerkplatz ist der Förderclub „Mikado“ e.V. etabliert. Im unteren Geschoss wird eine Bibliothek betrieben, im Obergeschoss befinden sich die Räumlichkeiten des Förderclubs und im Dachgeschoß ist ein ca. 60 m<sup>2</sup> großer Raum für Veranstaltungen. Des Weiteren hat sich in den anderen Dachräumen das ASB Familien- und Jugendzentrum mit einer Tagesgruppe eingemietet.

In der Stadt Nauen mit ihren Ortsteilen sind 46 Vereine gemeldet.

Im Mittelzentrum Nauen gibt es vier Sporthallen und fünf Sportplätze, die vorrangig den Schulen zugehörig sind. Außerdem werden verschiedene Vereinssportarten angeboten, wie z.B. Behindertensport, Fußball, Gymnastik/Turnen, Hockey, Karate, Kegeln, Schach, Teak-Wand-Do, Tischtennis, Volleyball, Wasserwacht/Rettungsschwimmen.

### **6.3. VER- UND ENTSORGUNG**

In der Schützenstraße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation, Erdgas), an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die leitungsgebundene Erschließung im Plangebiet ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen neu anzulegen. Die Anschlusspunkte, die Lage und der Verlauf sowie die Dimensionierung der leitungsgebundenen Erschließung sind mit den zuständigen Erschließungsträgern im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Das Netz der geplanten Verkehrsflächen ist ausreichend dimensioniert, um alle zusätzlichen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen aufzunehmen.

Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird während der Erschließungsarbeiten jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich angezeigt.

**Wasser- und Abwasser:**

Für die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Wasser- und Abwasserverband Havelland und dem Investor zu schließen. Die durchzuführende Erschließungsplanung bildet die Grundlage für den Erschließungsvertrag.

**Regenwasser:**

Das anfallende Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Diese Situation wird in der Erschließungsplanung mit berücksichtigt.

**Löschwasser:**

Entsprechend der technischen Regeln muß für ein Allgemeines Wohngebiet eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVWG-Arbeitsblatt W 331 einzubauen.

Die Löschwasserversorgung ist Inhalt der Erschließungsplanung. Im Zuge dieser Planung werden die gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt und die entsprechenden Träger während des Planverfahren der Erschließung erneut beteiligt.

Während des Erschließungsplanverfahren wird die Untere Wasserbehörde beteiligt und somit die Vorgaben aus der Stellungnahme berücksichtigt. Die Planung, der Bau und der Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen werden nach der DIN 2000 „Zentrale Trinkwasserversorgung“ durchgeführt. Die Inbetriebnahme der neuen Leitungsabschnitte wird entsprechend § 13 TrinwV 2001 angezeigt. Vor der Inbetriebnahme der Trinkwasserleitungen ist eine Desinfektion und eine mikrobiologische Untersuchung durchzuführen, dessen Ergebnis dem Gesundheitsamt zur Überprüfung vorgelegt wird.

#### Gasversorgung:

Im Zuge der Trägerbeteiligung wurden seitens der NBB vorab Planunterlagen zur Verfügung gestellt, die jedoch hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung werden aktuelle Abstimmungen mit dem Gasversorger getroffen, die in Form eines entsprechenden Erschließungsvertrages zwischen dem Versorger und dem Investor rechtskräftig durchgeführt werden.

#### Stromversorgung:

Für den Anschluß an das Versorgungsnetz der eon.edis AG ist eine Erweiterung der Stromverteileranlagen erforderlich. Im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung werden aktuelle Abstimmungen mit dem Stromversorger getroffen, die auch hier in Form eines entsprechenden Erschließungsvertrages zwischen dem Versorger und dem Investor rechtskräftig durchgeführt werden.

## **7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schützenstraße“ werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

In diesem Gebietstyp sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Damit ist es möglich, auch einzelne Läden, Geschäfte und sonstige nicht wesentlich störende Betriebe einzurichten, die wesentlich zur Lebendigkeit eines Wohngebietes beitragen. Die Errichtung von Tankstellen in diesem Wohngebiet wird ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), die zulässige Geschossfläche (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die festgesetzten Werte berücksichtigen die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben.

Die GRZ des allgemeinen Wohngebietes wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die Höchstgrenze des § 17 (1) BauNVO eingehalten. Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptgebäude. Diese darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl wird mit GFZ 0,8 festgesetzt um ein einheitliches Bauegefüge zur Umgebungsbebauung zu erhalten. Gleichzeitig werden somit die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt, um einen einheitlichen Siedlungscharakter im Gebiet zu erreichen und der vorhandenen Umgebungsbebauung zu entsprechen.

### **7.2. BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, womit dem Siedlungscharakter der vorhandenen Umgebungsbebauung entsprochen wird. Soweit keine weitere Einschränkung erfolgt, dürfen Einzelhäuser bis 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Längenausdehnung wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu insgesamt 1,50 m je Grundstück ist zulässig.

## II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 und nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), aufgestellt.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen zulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1-4 zulässigen Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

##### **Überbaubare Grundstücksfläche**

- 2.2 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu insgesamt 1,50 m je Grundstück ist zulässig.

##### **Anzahl der Vollgeschosse**

- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

### **3. Bauweise**

#### **3.1 offen (o)**

Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise bindend.

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

### **4. Nebenanlagen**

Zwischen den Straßenverkehrsflächen und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.



(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb der Grundstücksflächen der Wohnbauflächen sind standortgerechte und gebietstypische Obstbäume zu pflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall entsprechend nachzupflanzen.

### III PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

#### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

II Geschoßzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)



#### Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der Baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o - offene Bauweise




- nur Einzelhäuser zulässig


15° - 50° - Dachneigung von 15° – 50°

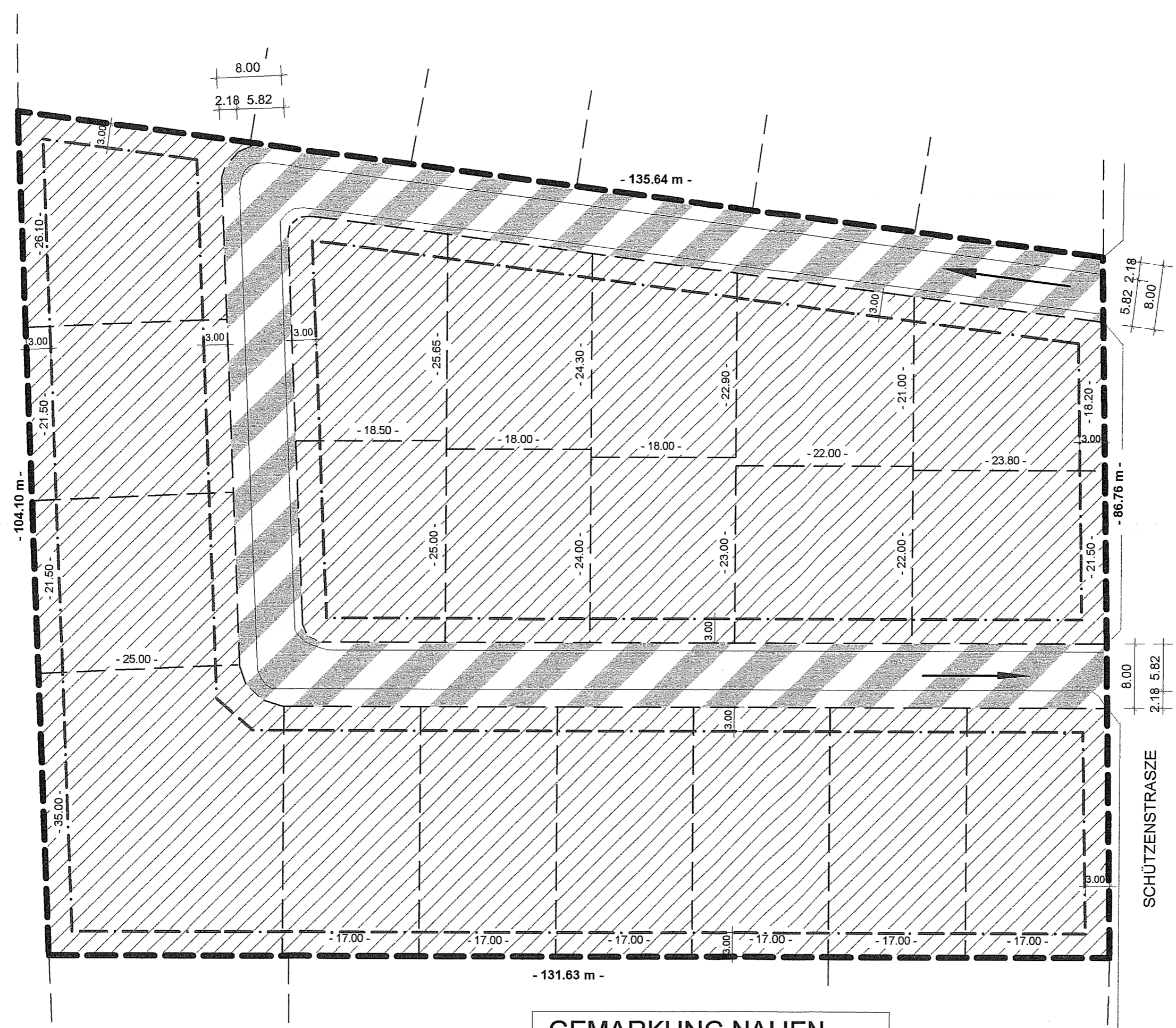
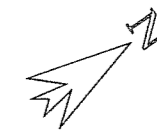
    Baugrenze

#### Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)

#### Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

 geplante Grundstücksgrenzen



WA	II
0,4	0,8
△ E , o	15°-50°

GEMARKUNG NAUEN  
FLUR 18, FLURSTÜCK 21

# Stadt Nauen

Umweltdaten  
zum  
Bebauungsplan „Wohngebiet Schützenstraße“

November 2009



Impressum

**Umweltdaten  
zum Bebauungsplan  
"Wohngebiet Schützenstraße" Nauen**

Stand: November 2009

**Stadt Nauen  
Rathausplatz 1  
14641 Nauen**

Bearbeitung:



**Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann**  
Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe  
fon 033872 / 70 854 / fax 90 672  
mobil 0151 / 2112 888 0  
e-mail [rossmann.wassersuppe@freenet.de](mailto:rossmann.wassersuppe@freenet.de)

[www.wassersuppe.de](http://www.wassersuppe.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlage</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Dokumentation	4
1.2	Fachliche Vorgaben und berücksichtigte Informationsgrundlagen	4
<b>2</b>	<b>Planungskonzept – Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Standort des Vorhabens - derzeitiger Umweltzustand</b>	<b>6</b>
3.1	Nutzung des Gebietes	6
3.2	Naturräumliche Gliederung	7
3.3	Geologie und Böden	7
3.4	Wasser	8
3.5	Klima	8
3.6	Biotope / Pflanzen und Tiere	8
3.7	Orts- und Landschaftsbild	10
3.8	Schutzgebiete	10
<b>4</b>	<b>Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes</b>	<b>11</b>
4.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	11
4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	11
4.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	12
4.4	Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere	12
4.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft	13
4.6	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)	13
4.7	Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Fachbeitrag)	13
<b>5</b>	<b>Empfehlung für landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Anhang Quellenverzeichnis</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Anhang Fotodokumentation</b>	<b>18</b>

# 1 Grundlage

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Dokumentation

Im südwestlichen Stadtzentrum soll im Bereich der derzeit unbebauten Flächen an der Schützenstraße Wohnbauland entwickelt werden. In dem neuen Baugebiet mit ca. 12.360 m<sup>2</sup> Gesamtfläche können insgesamt ca. 20 Wohneinheiten entstehen. Das Planverfahren soll gemäß den Regelungen des § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die Zusammenstellung der Umweltdaten des Plangebietes dient Dokumentation der erforderlichen Prüfschritte gemäß § 13a BauGB, insbesondere in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

## 1.2 Fachliche Vorgaben und berücksichtigte Informationsgrundlagen

Bei der Bearbeitung der vorliegenden Planung sind die einschlägigen und im Quellenverzeichnis aufgeführten Vorschriften beachtet bzw. berücksichtigt worden. Bei der Bearbeitung wurden zudem folgende Planungen und Untersuchungen berücksichtigt:

- Flächennutzungsplan Gemeinde Nauen; Stand 2006,
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland; Entwurf 2000.

## 2 Planungskonzept – Beschreibung des Vorhabens

In dem neuen Baugebiet sollen etwa 20 Wohneinheiten in Einzelhäusern errichtet werden. Die Freiflächen werden als Gartenfläche genutzt und gestaltet. Die Bebauung der Flächen führt zu einer baulichen Verdichtung der Ortslage im südwestlichen Stadtzentrum. Die vorhandenen Erschließungsanlagen der Schützenstraße können somit wirtschaftlich ausgenutzt werden ohne dass neue Anlagen erstellt werden müssen. Die Nutzung der Flächen ist somit auch ein Beitrag zum ressourcenschonenden Umgang mit der Vermeidung des Flächenverbrauchs am Siedlungsrand.

Durch Flächenzuschnitte, Erschließungsstruktur und Festsetzungen wird die zukünftige bauliche Entwicklung rahmenartig geordnet.

Unabhängig von den Festsetzungen des B-Planes gelten die Regelungen des § 8 BbgBO:

- (1) Bauliche Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzubilden und so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken.*
- (2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.*

### 3 Standort des Vorhabens - derzeitiger Umweltzustand

#### 3.1 Nutzung des Gebietes

Der Standort des Vorhabens befindet sich im Übergangsbereich der bebauten Ortslage in die freie unbebaute Landschaft am südwestlichen Ortsrand. Der Standort ist derzeit überwiegend durch dichte Goldruten- und Landreitgrasbestände sowie Ruderalfluren gekennzeichnet. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich mehrere leer stehende Gebäude und befestigte Flächen. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs hat eine Teilbefestigung und wird als „wilde“ Stellfläche für PKW genutzt. Im südlichen Teil des Plangebietes stehen 12 Stk. zum Teil mehrtriebige ca. 20 Jahre alte Birken. Entlang des im Westen angrenzenden Wohngebietes werden auf den Flächen Garten und zum Teil auch Siedlungsabfälle abgelagert.



Abbildung 1: Lage des Standortes am Rande der Ortslage Nauen, nahe des Stadtzentrums (Kartengrundlage Luftbildkarte)



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Nauen (genehmigte Planfassung)

### 3.2 Naturräumliche Gliederung

Der Standort befindet sich im Bereich der Nauener Platte, einer flach geneigten Hochebene oberhalb der Luchflächen.

### 3.3 Geologie und Böden

Der Standort des Vorhabens liegt im so genannten Jungmoränengebiet des Brandenburgischen Gürtels, welches zur Zone der Platten und Urstromtäler gehört. Die Bereiche des Havellandes sind während der letzten Eiszeit mehrere Male überprägt worden.

Charakteristisch für die relativ ebenen Schmelzwasserablagerungen sind die aufgelagerten Dünen und Flugsandfelder, ebenso wie Flachmoorbildungen auf den grundwassernahen Standorten. Die Nauener Platte ist eine verhältnismäßig wenig bewegte pleistozäne Hochfläche.

Der Boden nimmt mit seiner Vielfalt an naturhaushaltlichen Leistungen und Funktionen eine zentrale Rolle bei der naturschutzfachlichen Beurteilung eines Gebietes ein. Die Betrachtung konzentriert sich dabei auf die Frage der nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Bodens als Bestandteil des Naturhaushaltes und seiner Ökosysteme mit ihren Stoffkreisläufen. Die Flächen des Vorhabensstandortes sind durch Sande und Lehme geprägt.

### 3.4 Wasser

#### Grundwasser

Die Grundwasserflurabstände werden im Plangebiet mit 5 bis 10 m angegeben (HYKA 50<sup>1</sup>). Aufgrund des geringen Anteils bindiger Bildungen in den Böden ist das Grundwasser gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

#### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Nahbereich des Vorhabensstandortes nicht vorhanden.

### 3.5 Klima

Das Klima im Havelland wird als ein Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima eingeordnet. Danach liegt die mittlere Summe der Niederschläge bei ca. 560 mm pro Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 8,7°C und weist Schwankungen von -0,5°C (mittlere Januar Temperatur) bis 17,9°C (mittlere Julitemperatur) auf. Dies ist für Brandenburg ein mittlerer Schwankungsbereich.

Ein weiteres wichtiges Charakteristikum ist die starke Windexponiertheit des Havellandes. Deutlich spürbar wird diese Tatsache durch auftretende Winderosion auf den weiten Ackerschlägen auf den offenen Ländchen. Die Hauptwindrichtung liegt bei Nordwest bis West.

### 3.6 Biotope / Pflanzen und Tiere

Der Vorhabensstandort wird durch langjährig aufgelassene Acker- und Gartenflächen geprägt. Derzeit sind hier dichte Goldruten- und Landreitgrasbestände sowie Ruderalfluren zu finden. Im südlichen Teil sind 12 Stk. Ca. 20 Jahre alte Birken vorhanden.

Tabelle 1: Biotoptypen und deren Bedeutung im Untersuchungsgebiet und angrenzender Flächen

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus
sehr hoch	sehr arten- und struktureiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biotoptypen dieser Wertstufe sind im Plangebiet nicht vorhanden!			
hoch	struktureiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	BE	Solitärbäume und Baumgruppen	ca. 20-jährige Birken im südlichen Teil des Geltungsbereiches, sehr gute Vitalität, einzelne kleine Obstbäume	—

<sup>1</sup> Hydrogeologisches Kartenwerk der DDR. Karte der Grundwassergefährdung

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus
<b>mittel</b>	Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung im Bereich des Straßenraumes, hohes Entwicklungspotenzial	Biotoptypen dieser Wertstufe sind im Plangebiet nicht vorhanden!			
<b>gering</b>	stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes	RS	Ruderales Pionier-, Gras-, und Staudenfluren	Vegetationsbestand auf ungenutzten Flächen im Geltungsbereich	--
		RSBS	Solidago canadensis - Bestände auf ruderalen Standorten	Dichte Bestände im Mosaik mit Landreitgrasbeständen und Ruderalfluren	--
<b>sehr gering / ohne Belang</b>	sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes	OSR	Einzel- und Reihenhausbauung	Aufgelassener Gebäudebestand mit befestigten und unbefestigten Flächen, teilweise Ruinen, altes Gewächshaus	--
		OVWT	Wege teilversiegelt	teilbefestigte Flächen mit Schotter, stellenweise in Verbindung mit krautiger Vegetation, als Stellplatz genutzt im nordwestlichen Teil	--

\*) gemäß Biotopkartierungsschlüssel Brandenburg als Zahlencode und Buchstabencode (LUA 2004)

Auf das Schutzgut „Biotop / Pflanzen und Tiere“ wirkt die sehr starke menschliche Überprägung aller Flächen im Bearbeitungsgebiet und den benachbarten Flächen als Vorbelastung. Durch die typische siedlungsbedingte Flächennutzung am Rand und innerhalb der Ortslage sind erhebliche Störungen, insbesondere Licht, Lärm, Bewegung, der natürlichen Voraussetzungen gegeben.



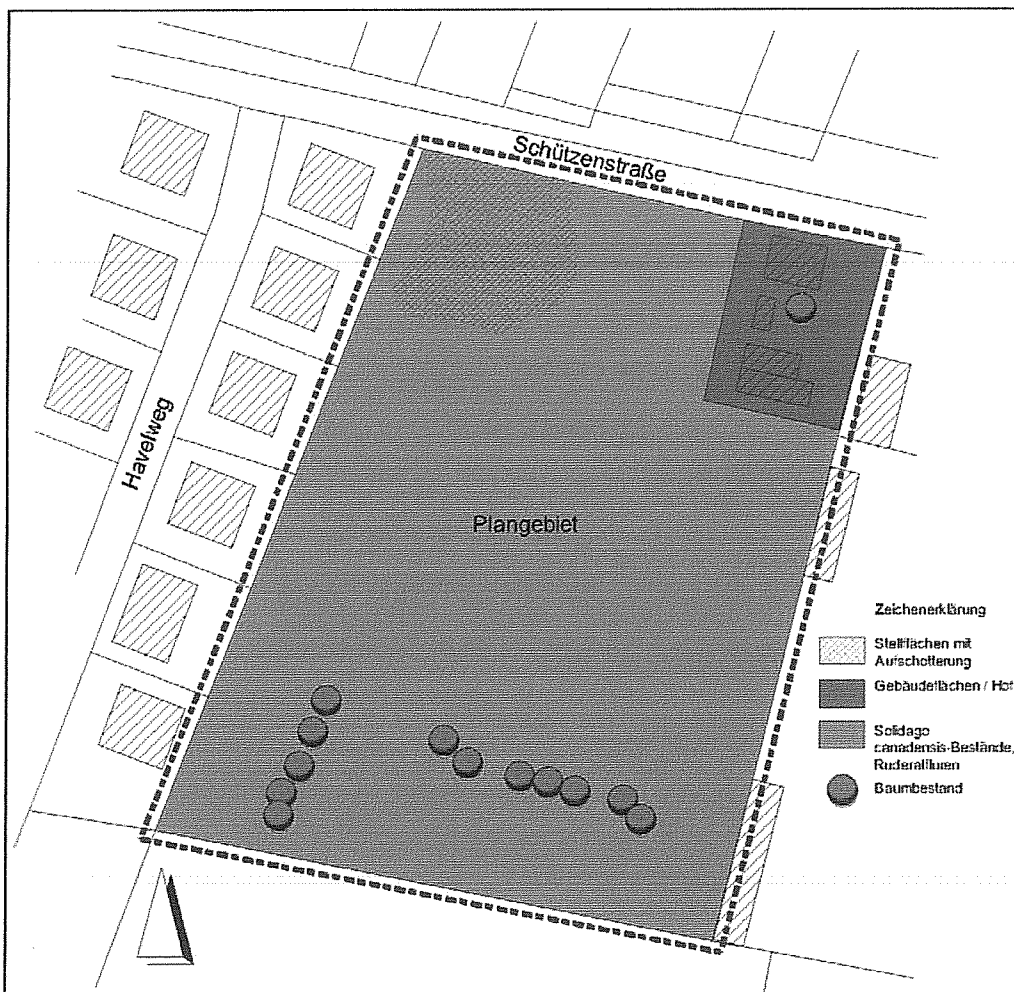


Abbildung 3: Bestand Biotypen / Flächennutzung im Plangebiet (Grundlage Katasterplan und örtliche Aufnahmen)

### 3.7 Orts- und Landschaftsbild

Die Ortslage ist im Umfeld des Geltungsbereichs geprägt von Einfamilienhäusern, Gewerbebauten und mehrgeschossigen Mietshäusern. Die Bebauung weist keine besondere Eigenart auf. Auch die westlich des Ortszentrums von Nauen gelegenen Siedlungsflächen sind durch keine besondere Eigenart geprägt.

### 3.8 Schutzgebiete

#### Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Im Nahbereich des Vorhabensstandortes sind keine festgesetzten bzw. im Verfahren der Unterschutzstellung befindliche Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

## Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb und im Nahbereich des Vorhabensstandortes sind keine nach §§ 31 und 32 BbgNatSchG geschützten Biotope vorhanden. Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 24 BbgNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden.

## 4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Es müssen erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hervorgerufen werden.

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

### 4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

### 4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

#### Auswirkungen auf Grundwasser

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Allerdings weist die Versickerung des Abflusses von befestigten Flächen (z.B. Stellflächen, Dächer) einen hohen Wirkungsgrad auf, so dass die Grundwasserspeisung gegenüber dem jetzigen Zustand nicht wesentlich gemindert wird. Eine Abführung der anfallenden Niederschläge in eine Kanalisation ist nicht beabsichtigt. Verdunstungsverluste auf befestigten Flächen sind zu vernachlässigen. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere

Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in eine neu zu errichtenden geschlossene Kanalisation eingeleitet.

#### Auswirkungen auf die Oberflächengewässer

Durch das Vorhaben werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt.

### 4.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich vor allem auf den Verlust von Bäumen und die Zunahme von Flächenversiegelungen und Überbauungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen wird die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im besiedelten und bebauten Gebiet liegen alle Beeinträchtigungen durch das Vorhaben deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Der Vegetationsverlust im Bereich des Plangebietes erfolgt nur punktuell und in verhältnismäßig kleinen Umfängen. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist daraus nicht abzuleiten.

### 4.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere

Auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme
- Entfernen und Überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Der Verlust von Vegetationsflächen durch die Baumaßnahme ist erheblich. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Der Lebensraum im Bereich der Bebauung steht nur noch eingeschränkt zur Verfügung. So ist davon auszugehen, dass die Flächen als Habitat für viele Tierarten nur wenig genutzt werden können. Durch die Überprägung mit größeren baulichen Anlagen, die für viele Tierarten störend wirkt, werden die Flächen zukünftig nicht angenommen werden. Für manche Tiere wird die Bebauung aber auch zukünftig kein Hindernis darstellen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen um bereits überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen. Mit der Gestaltung von Freiflächen inklusive einer Baum- und Strauchpflanzung können für die Fauna des Siedlungsraumes und des Siedlungsrandes kleinflächige nutzbare Habitate geschaffen werden.

## 4.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekte
- Visuelle und akustische Störung
- Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Unter Berücksichtigung der geplanten Art der Bebauung und der Strukturierung des Geländes ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die Bebauung und beabsichtigte Nutzung wird der Erholungseignung des Gebietes nicht beeinträchtigt.

## 4.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt oder beeinträchtigt. Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT: Wünsdorf, Tel. 033702/71407 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärdungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1 Haus 4, 14656 Brieselang und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen (§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

## 4.7 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Fachbeitrag)

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben FFH-Richtlinien (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- Prüfung, ob ein FFH-Gebiete und/oder ein Vogelschutzgebiete betroffen ist,
- Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabensstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichen Interesse),
- Prüfung, ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabensstandort Habitate haben,
- Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VRL) am Vorhabensstandort Habitate haben,
- Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Alle durch die Planaufstellung auftretenden Wirkungen, z.B. die des Verkehrs wie Lärm, Licht oder Bewegung haben auf den Flächen bereits vor der geplanten Neubebauung zum Teil stattgefunden.

Innerhalb des Plangebietes konnten keine nach o.g. Kriterien einzuordnenden Lebensräume, bzw. Tier- und Pflanzenarten gefunden werden. Alle geplanten Baumaßnahmen finden außerhalb der Schutzgebiete statt.

**Das Vorhaben ist erkennbar nicht geeignet, Beeinträchtigungen auf FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete auszulösen. Weitere Prüfungen oder FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen sind nicht erforderlich.**

## 5 Empfehlung für landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einbindung der zukünftigen Bebauung und der Nebenanlagen in den Landschafts- und Siedlungsraum und die Wiederherstellung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes als gestalterische Aufgabe vom Grundsatz her zu regeln.

### G 1 Gartengestaltung

Der Grundstückseigentümer hat grundsätzlich die Freiheit der eigenen Gartengestaltung. Dazu sind aber die Regeln der BbgBO zu beachten, darin heißt es im § 7 zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke:

*(1) Die Bebauung und die Versiegelung des Grundstücks ist nur zulässig, soweit dies für die zulässige Nutzung oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.*

In den Gärten sollte der überwiegende Teil der Flächen mit Stauden und Gehölzen bepflanzt werden. Dabei sind Blühaspekte, Fruchtschmuck und Laubfärbung der Pflanzen zu berücksichtigen. Durch geschickte Artenkombination lässt sich ganzjährig ein attraktiver lebendiger Garten gestalten. Artenarme Rasenflächen sollten nur einen untergeordneten Teil der Grundstücksfläche einnehmen. Auf einförmige Nadelgehölzpflanzungen (z.B. Thujahecken) sollte gänzlich verzichtet werden.

### G 2 Anpflanzungen

Zur Strukturierung des Plangebietes ist die Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen zu empfehlen. Nur mit einer durchgehenden Begrünung kann die zukünftige Siedlungsstruktur am Rand der bebauten Ortslage ortstypisch gestaltet werden.

### G 3 Dachbegrünung

Abhängig von den konstruktiven und statischen Voraussetzungen sollten flach geneigte Dächer mit einer extensiven bis intensiven Begrünung versehen werden. Auf den Dächern können neue ökologisch wirksame Flächen entstehen, die insbesondere Tierarten der trocken-warmen Lebensräume ausreichend Habitate bieten.

### G 4 Fassadenbegrünung

Gebäudewände und Pergolen sind geeignete Flächen, um auf den in der Regel relativ eng geschnittenen Baugrundstücken zusätzlichen Lebensraum zu entwickeln. Es steht ein breites Artenspektrum an kletternden Pflanzen zur Verfügung, die mit und ohne Kletterhilfen zur Begrünung der Wände genutzt werden können.

## 6 Anhang Quellenverzeichnis

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. BBl S. 210), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74, 75)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. 2005 BBl S. 50)
- EG-Richtlinie 92/43 (Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL)) vom 21.05. 1992
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni.2006 (GVBl. BB I S. 74,79)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 215)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.8.2009 I 2723
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I /02 S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.12.2008 I
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 BGBl I 1998, S. 502, geändert durch Art. 17 G vom 9.9.2001 BGBl I S. 2331
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 BGBl I 2002, Nr. 22 vom 3. April 2002
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 27. Juli 1957, BGBl I S. 1110, 1386; neugefasst durch Bekanntmachung vom 12.11.1996 BGBl I S. 1695; zuletzt geändert durch Art. 18 G vom 9.9.2001 BGBl I S. 2331
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 10. Juli 2002
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Oktober 1999 zuletzt geändert am 21.12.1999 (BGBl. I S. 2843)

Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung; Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) 2009

## Literatur

- Adam, K.; Nohl, W.; Valentin, W. 1986: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Hg.: Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- Arbeitsgruppe Bodenkunde 1984: Bodenkundliche Kartieranleitung. 4. Aufl. Hannover.
- AUHAGEN, ERMER, MOHRMANN 2002: Landschaftsplanung in der Praxis, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- Blume, H. P. 1990: Handbuch des Bodenschutzes. Landsberg / Lech.
- Deutscher Wetterdienst 1992: Wetteramt Potsdam, Agrarmeteorologische Beratung. Witterung und Klima. Informationen-Leistungsangebote-Normalwerte-Schwellenwerte-Häufigkeiten-Karten. Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Berlin. Zusammengestellt von Krumbiegel, D. und Schwinge, W. Potsdam.
- Ellenberg, H. 1984: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht. 4. Aufl. Stuttgart.
- FLADE, M. 1994: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands; IHW-Verlag
- Gassner, E.; Winkelbrandt, A. 1990: UVP. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis. Methodischer Leitfaden. München.
- HARFST, W./ MÖNNECKE, M./ NOHL, W./ SCHARPF, H. 1991: Gutachten Landschaftsbildbewertung im Stadtraum. Entwicklung eines Verfahrens zur Landschaftsbildbewertung im bebauten Bereich der Hansestadt Lübeck. Gutachten des Büros BTE Hannover.
- Jedicke, E., Frey, W., Hundsdorfer, M., Steinbach, E. 1993: Praktische Landschaftspflege. Stuttgart.
- KÖPPEL, J., Feickert, Spandau, Straßer 1998: Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an Natur und Landschaft?, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG LUA (Hg.) 09/2003: Biotopkartierungsschlüssel Brandenburg / Kartieranleitung. Potsdam.
- Marks, R. / Müller, M.J. / Leser, H. / Klink, H.J. (Hg.) 1992: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes (BA LVL). Forschungen zur Deutschen Landeskunde, Bd. 229, 2. Aufl. Trier.
- Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr BRANDENBURG (Hg.), 2004: Handbuch für die landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg, Potsdam
- Nohl, W. 1991: Konzeptionelle und methodische Hinweise auf landschaftsästhetische Bewertungskriterien für die Eingriffsbestimmung und die Festlegung des Ausgleichs. In: BFANL (Hg.). a.a.O. S. 59 – 74
- PLACHTER, H. 1991: Naturschutz; G. Fischer, Stuttgart
- Runge, F. 1990: Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, Münster
- Scheffer, Schachtschabel (Hg.) 1982: Lehrbuch der Bodenkunde. 11. Aufl. Stuttgart.
- Scholz, E. 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam

Tüxen, R. 1979: Die Pflanzengesellschaften Nordwestdeutschlands, Vaduz



## 7 Anhang Fotodokumentation



Abbildung 4: Plangebiet in Blickrichtung Nordost zum Stadtzentrum  
Das gesamte Plangebiet ist durch Dominanzbestände von Goldrute (*Solidago canadensis*) geprägt.



Abbildung 5: Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs  
Insgesamt 12 Birken (*Betula pendula*) geben dem südlichen Teil des Plangebietes eine Strukturierung.  
Die ca. 20 Jahre alten Bäume besitzen eine hohe Vitalität.

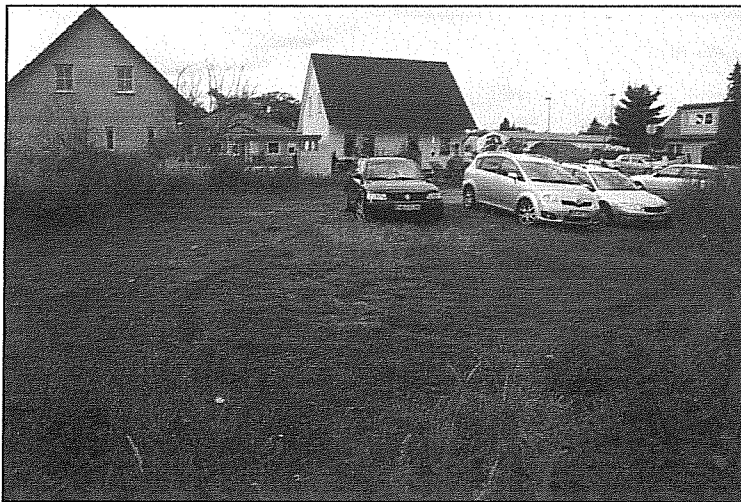


Abbildung 6: Vorprägung des Plangebietes durch Flächenbefestigungen

Teile im Nordwesten des Geltungsbereiches besitzen eine Teilbefestigung und werden als „wilder“ Stellplatz genutzt.

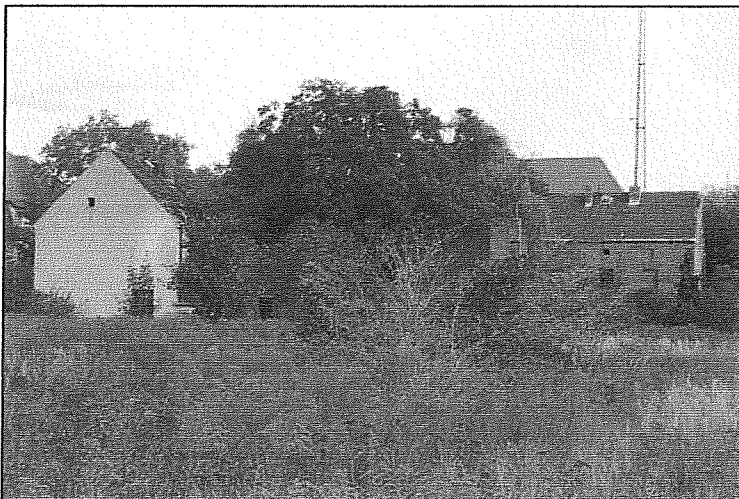


Abbildung 7: Vorhandene Bebauung im Plangebiet

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich einige leer stehende und derzeit ungenutzte Gebäude.