

# STADT NAUEN

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ebereschenweg 26", 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0011/93 "Stadtrand siedlung"



Übersichtsplan TK 10 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

**Planungsstand:** Satzungsfassung  
**Erstellung:** März 2019  
**Planbereich:** Gemarkung Nauen, Flur 10, Flurstücke 382, 660

## Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Plangrundlage	4
1.3	Veranlassung und Ziel	4
1.3.1	Planerfordernis	4
1.3.2	Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan NAU 0011/93 "Stadtrandsiedlung", 1. Änderung und 2. Änderung	5
1.3.3	Hinweis auf den Durchführungsvertrag	5
1.3.4	Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
1.3.5	Bisheriges Verfahren	8
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	8
1.5	Beschreibung des Plangebietes	10
1.5.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	10
1.5.2	Altlastensituation und Bodenschutz	10
1.5.3	Kampfmittelbelastung	10
1.5.4	Bodendenkmalschutz	11
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	12
2.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
2.4	Immissionsschutz	15
2.5	Erschließung	17
2.5.1	Verkehr	17
2.5.2	Ver- und Entsorgung	17
3	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	21
3.1	Kenndaten der Planung	21
3.2	Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)	21
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	22
3.4	Einleitung	22
3.5	Inhalt und Ziele der Planung/ Nutzung des Standorts	23
3.6	Beschreibung der Prüfmethode	23
3.7	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	24
3.8	Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung	25
3.8.1	Schutzgut Boden	25
3.8.2	Schutzgut Wasser	26
3.8.3	Schutzgut Klima/Luft	27
3.8.4	Schutzgut Pflanzen	27
3.8.5	Schutzgut Tiere	31
3.8.6	Landschaftsbild	33
3.8.8	Schutzgut Mensch	33
3.8.9	Kultur- und Sachgüter	34
3.8.10	Schutzgebiete	35
3.9	Flächenbilanz	35
3.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	36
3.11	Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote	36
3.12	Vermeidungsmaßnahmen	40

3.13	Kompensationsermittlung	43
3.14	Grünordnerische Festsetzungen	45
4	FOTODOKUMENTATION	46
5	AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	48

## **1 Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende vorhabenbezogene 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]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 25])

### **1.2 Plangrundlage**

Als Kartengrundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der amtliche Lageplan (Stand: 25.04.2018) des ÖbVI Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen, im Maßstab 1:200.

Diese Plangrundlagen sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. 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**

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ebereschenweg 26" stellt einen zu ändernden Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans NAU 0011/93 "Stadtrandsiedlung" der Stadt Nauen dar. Die Stadt Nauen beabsichtigt mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0011/93 „Stadtrandsiedlung“ in einem eigenständigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit den in

einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, für den Bereich der Flurstücke 382 und 660, zu schaffen.

Im Zuge dessen soll die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 382 weiterhin Bestand haben und die Möglichkeit geschaffen werden, an die bestehende Nebenanlage (Genehmigung mit Datum vom 11.06.1981 (Zustimmung Nr. 47/81) als massive Garage und mit Datum vom 26.06.1989 (Zustimmung Nr. 91/89) als Anbau eines Gewerberaumes vom Rat der Stadt Nauen) im rückwärtigen Teil des Flurstückes 382 in Teilen geringfügig anzubauen, so dass eine weitere kleine Hauptanlage entsteht, welche Wohnzwecken dient. Diese zweite Hauptanlage dient der Unterbringung des Vorhabenträgers auf dem Grundstück. In der Doppelhaushälfte wohnen zukünftig die Kinder des Vorhabenträgers sowie die Enkelkinder. Die im Bestand befindliche Doppelhaushälfte sowie die zweite Hauptanlage auf dem Flurstück 382 werden künftig von zwei Familien genutzt. Ebenfalls werden die bestehenden Nebenanlagen auf den beiden vorgenannten Flurstücken (u.a. Garage, Schuppen, Überdach etc.) von zwei Familien genutzt.

Der bauliche Bestand im rückwärtigen Bereich wurde zuletzt u.a. als Büro für ein eigenes Gewerbe des Grundstückseigentümers genutzt. Die gewerbliche Nutzung soll keinen Bestand mehr haben und die bauliche Anlage in Teilen durch einen Anbau in eine Wohnnutzung abgeändert werden, um dem Vorhabenträger künftig einen barrierefreien, eingeschossigen Wohnraum zu bieten.

### **1.3.2 Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan NAU 0011/93 "Stadtrandsiedlung", 1. Änderung und 2. Änderung**

Eine Auseinandersetzung mit den Festsetzungen des bestehenden Ursprungsbebauungsplans NAU 0011/93 "Stadtrandsiedlung" der Stadt Nauen (1993) sowie dessen 1. und 2. Änderung (Satzungsfassung Dezember 2012 und Oktober 2014) hat stattgefunden.

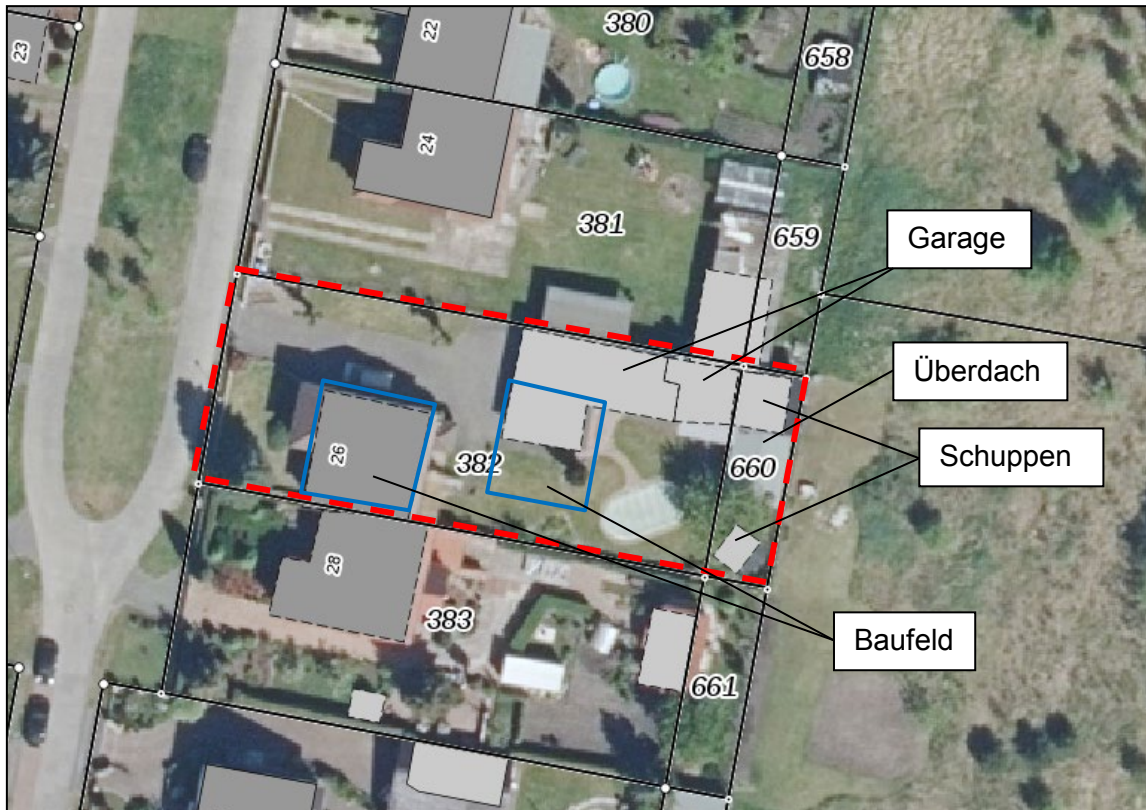
Die 1. Änderung bezog sich auf die Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. In der 2. Änderung wurde die Anpassung der Geschossigkeit an die derzeit gültige Brandenburgische Bauordnung sowie die Anpassung der Baufelder im rückwärtigen Bereich an die tatsächlichen Gegebenheiten vorgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans haben in Bezug auf die in 2014 festgesetzten Baufelder und die Geschossigkeit Auswirkungen auf das südlich angrenzende Nachbargrundstück (s. Pkt. 2 'Städtebauliche Planung').

### **1.3.3 Hinweis auf den Durchführungsvertrag**

Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auf der Basis der Festsetzungen ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Nauen zu schließen. Die Inhalte des Durchführungsvertrags sind für die Vertragspartner bindend.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Verortung der bestehenden und zukünftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.



**Abbildung 1 Übersicht über die Nutzungen im Plangebiet, o.M.**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans "Ebereschenweg 26" soll der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans um das Flurstück 660, welches sich im Besitz des Vorhabenträgers befindet, erweitert werden. Der bauliche Bestand in Form von zwei Schuppen und einem Überdach auf dem Flurstück 660 wird bei Umsetzung der geplanten zweiten Hauptanlage notwendig, da zwei Familien Unterstell-/Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück benötigen.

Mit der vorliegenden Änderung sollen die natürlichen Entwicklungspotentiale der Stadt Nauen und ihrer Ortsteile im Nahbereich von Berlin genutzt und auf die Nachfrage nach Wohnen im privaten Bereich reagiert werden. Die Stadt Nauen unterstützt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Begehren eines privaten Vorhabenträgers. Derzeit wird das Plangebiet bereits zu Wohnzwecken genutzt. Der vorhabenbezogene B-Plan verfolgt das Ziel, die bestehende Doppelhaushälfte zu sichern, eine weitere Hauptanlage zu ermöglichen und die bestehenden Nebenanlagen auf dem Flurstück 660 zu genehmigen.

Die Erschließung ist im Westen des Plangebiets durch den direkten Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Verkehrsfläche "Ebereschenweg" gesichert.

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 quantitative Beschränkung 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. Auch diesem Grundsatz folgt die Planung, da bisher ungenutzte Flächenpotenziale zur wohnlichen Nachverdichtung auf Teilen des Grundstückes genutzt werden. 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. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird diesem Grundsatz durch die Planung Rechnung getragen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan (Stand: September 2018) ist gemäß § 13 a BauGB erarbeitet worden. In der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 02.01.2019 (Az.: 63.3-04090-18) ergeht der Hinweis, dass der Geltungsbereich des B-Plans neben dem Flurstück 382 auch das Flurstück 660 beinhaltet, welches nicht Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans ist und derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Überplanung des Flurstückes 660 nach § 13 a BauGB ist somit nicht zulässig, da es sich nicht mehr innerhalb des Siedlungsbereiches befindet, sondern eine geringfügige Erweiterung in den Außenbereich darstellt. Eine Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches auf der Grundlage des § 13 b BauGB ist in diesem Fall jedoch möglich und wird auf den vorliegenden überarbeiteten Entwurf angewendet.

Gemäß § 13 b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Nach § 13 b BauGB gilt § 13 a BauGB bis zum 31.12.2019 für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, stellt aber eine Erweiterung in den Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar. Der Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 13 b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

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 auf Grund 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.

#### **1.3.4 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

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

Als generelles Planungsziel wird die Schaffung von generationsübergreifendem und barrierefreiem Wohnraum definiert. Dabei wird die Sicherung der Bestandsversiegelung (Doppelhaushälfte, Nebenanlagen), die Möglichkeit der Erweiterung von Teilen der Nebenanlage, sodass eine zweite Hauptanlage entsteht sowie die Zulässigkeit von bisher ungenehmigten Nebenanlagen, in Vereinbarkeit mit dem Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den diesbezüglich konkreten Festsetzungen, verfolgt. Zu diesem Planungsziel zählt nicht nur die Veränderung von Teilen der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, sondern auch die Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche (gemäß § 35 BauGB) sowie die damit verbundene Zulässigkeit der auf dem Flurstück 660 bereits bestehenden Bebauung (Nebenanlagen). Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Festsetzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO;
- Festsetzung eines weiteren Baufeldes;
- Festsetzung von Maß der baulichen Nutzung und Bauweise im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben;
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

#### **1.3.5 Bisheriges Verfahren**

- Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 25.06.2018.
- Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nauen am 16.07.2018 (25. Jahrgang, Nr. 3)
- Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplans in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 29.10.2018
- Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nauen (25. Jahrgang, Nr. 5) am 19.11.2018
- Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen (25. Jahrgang, Nr. 5) am 19.11.2018
- Offenlage des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 - 04.01.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2018 bis 04.01.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2019 bis 06.03.2019

#### **1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen**

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI H-F 2020).



Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z.Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

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.

Im Landesentwicklungsplan Berlin und Brandenburg (LEP B-B) sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung für Berlin und Brandenburg dargestellt. Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Stadt Nauen gemäß Ziel 2.9 Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt. Im Mittelzentrum Nauen ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsfläche gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B ohne quantitative Beschränkung möglich (Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 18.12.2018, Gesch.-Z.: GL5.42-0275/94). Die Planung in der Stadt Nauen 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.

Dem Grundsatz 4.1 LEP B-B wird dahingehend Rechnung getragen, dass bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale im vorhandenen Siedlungsgebiet der Stadt Nauen sowie vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Die Erschließung ist durch die öffentliche Verkehrsfläche Ebereschenweg gesichert. Im vorliegenden Fall ist die Planung der Innenentwicklung zuzuordnen, weil das Vorhaben im Siedlungsbereich liegt und demnach als Maßnahme der Innenentwicklung anzurechnen ist.

Dem Grundsatz 4.2 des LEP B-B, neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen, wird dahingehend Rechnung getragen, dass sich die geplante Siedlungsfläche in ein vorhandenes Siedlungsgebiet einfügt und daher als städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung in die sich umliegend anschließenden bestehenden Siedlungsbereiche betrachtet wird.

Auch zu den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007, nach denen der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist und verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben sind, steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht im Widerspruch. Die Lage des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie zur nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV (ca. 480 m Luftlinie) dient der Entwicklung einer verkehrssparenden Siedlungsstruktur.

Dem Grundsatz aus § 6 Abs. 1 des LEPro 2007, der Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt und der Vermeidung der Freirauminanspruchnahme in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken, wird durch

die Formulierung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen getragen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist die Fläche als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Änderungsabsicht berührt die Belange der Regionalplanung nicht (Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 07.12.2018, Az.: 5nz\_8578\_xhä). Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wird die Rechtskraft der Urteile gehemmt (§ 133 Absatz 4 Verwaltungsgerichtsordnung). Bisher war im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 keine Festlegung für den Geltungsbereich eingetragen.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den überörtlichen Entwicklungsabsichten stehen und die Planung somit an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. (Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 18.12.2018, Gesch.-Z.: GL5.42-0275/94)

## **1.5 Beschreibung des Plangebietes**

### **1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.093 m<sup>2</sup> (Gemarkung Nauen, Flur 10, Flurstücke 382, 660) und liegt am Nordwestrand der Stadt Nauen. Westlich des Plangebietes verläuft die öffentliche Verkehrsfläche "Ebereschenweg". An der Nord-, West- und Südseite des Plangebiets grenzen Siedlungsbereiche an. An der Ostseite des Plangebiets grenzen Grünflächen an. Das Plangebiet wird auf dem Flurstück 382 zu Wohnzwecken genutzt und ist von einem genehmigten Wohnhaus sowie von einem genehmigten Nebengebäude bestanden. Das Plangebiet ist für den Individualverkehr durch den "Ebereschenweg" erschlossen.

### **1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz**

Nach bisherigen Kenntnissen der Stadt besteht für das Plangebiet kein Altlastenverdacht.

Das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück ist im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert (Stellungnahme Landkreis Havelland, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 02.01.2019, Az.: 63.3-04090-18).

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

### **1.5.3 Kampfmittelbelastung**

Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (Stellungnahme Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 30.11.2018, Gesch.-Z.: 201844130000)

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 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die neuen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

#### **1.5.4 Bodendenkmalschutz**

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Bodendenkmale bzw. sind keine bekannt. Aus diesem Grund bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. (Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege vom 04.12.2018, Gesch.-Z.: PRH-291,2013 und Stellungnahme Landkreis Havelland, Untere Denkmalschutzbehörde vom 02.01.2019, Az.: 63.3-04090-18.)

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege 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.

## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Um die Nutzung des WA 5.1 und WA 5.2 im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans konkret festzusetzen, wird die folgende textliche Festsetzung 1.1 festgesetzt:

#### **1.1 *Im WA 5.1 und WA 5.2 ist jeweils ein Wohngebäude zulässig.***

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Plangebiet dem Wohnen gewidmet, d. h. dass das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Stadt Nauen und ihren Ortsteilen ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur im Gebiet und bieten sich im Plangebiet auch nicht an. Entsprechend nutzbare Flächen sind im weiteren Umfeld ausreichend vorhanden.

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, weil im Plangebiet neben den Wohngebäuden auch ein Teil der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen regelmäßig zulässig sind (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die in Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

Es wird folgende **textliche Festsetzung 1.2** festgesetzt:

#### **1.2 *Im gesamten Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.***

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird der Planung entsprechend durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für die vorliegende Satzungsfassung des vorhabenbezogenen B-Plans werden die nachfolgend genannten textlichen Festsetzungen 2.1 sowie 2.2 festgesetzt:

**2.1 Im gesamten Plangebiet ist eine GRZ von 0,2 zulässig.**

**2.2 Im gesamten Plangebiet ist für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Pools eine maximale GRZ von 0,6 zulässig.**

Bei vollständiger Inanspruchnahme der Baufelder im Plangebiet ist eine GRZ von 0,2 gegeben.

Um dennoch die bestehenden Nebenanlagen/Garagen/Stellplätze sowie den Pool im Plangebiet zu ermöglichen, wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine höhere Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt. Im vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan wird demnach für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zuwegungen sowie Pools eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung garantiert den Bestand der benötigten, vorhandenen Nebenanlagen (auch auf dem Flurstück 660).

Die getroffenen Festsetzungen 2.1 und 2.2 werden als ausreichend betrachtet, das geplante Gebäude im WA 5.2 zu ermöglichen sowie die bestehenden Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und den Pool im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern bzw. zu legalisieren.

#### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Im Rahmen der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans ist die folgende textliche Festsetzung festgesetzt worden:

**1.3 Im WA 5 sind bis zu einer Tiefe von 12,0 m ab der straßenseitigen Baugrenze zwei Vollgeschosse zulässig.**

Diese Festsetzung wird für das WA 5.1 des vorliegenden Bebauungsplans als textliche Festsetzung 2.3 übernommen. Die Übernahme der Festsetzung zielt darauf ab, einer weiteren Verdichtung auf dem Grundstück entgegenzuwirken und die Haupthäuser von den Anbauten bzw. weiteren Gebäuden unterschieden zu können. Zudem sollen im WA 5.1 des vorliegenden Bebauungsplans zu jeder Zeit maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein, damit sich das Gebäude in die umgebende Bebauung einfügt.

Für das WA 5.1 wird die nachfolgende Festsetzung festgesetzt:

**2.3 Im WA 5.1 sind bis zu einer Tiefe von 12,0 m ab der straßenseitigen Baugrenze zwei Vollgeschosse zulässig.**

Für das WA 5.2 wird die nachfolgende Festsetzung festgesetzt:

**2.4 Im WA 5.2 sind eingeschossige Hauptanlagen zulässig.**

Diese Festsetzung sichert das Einfügen der geplanten zweiten Hauptanlage in die rückwärtigen Grundstücksbereiche der umgebenden Grundstücke. Sowohl die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans als auch der 1. und 2. Änderung ließen Anbauten bzw. weitere Gebäude im Rahmen des festgesetzten Baufeldes zu jeder Zeit zu, jedoch sollten sich diese Gebäude in den rückwärtigen Bereichen von ihrer Geschossigkeit dem straßenseitigen Grundstücksbereich unterordnen. Die getroffene Festsetzung für das WA 5.2 stellt dies auf Dauer sicher.

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.

## **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit den ausgewiesenen Baufeldern den Rahmen, in dem die Erweiterung des Gebäudes zulässig ist.

Der vorliegende Bebauungsplan hat durch seine getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Baufelder Auswirkungen auf das südlich angrenzende Nachbarflurstück 383. Die städtebauliche Ordnung ist für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben worden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das zuvor festgesetzte Baufeld (welches eine Doppelhausbebauung mit Erweiterungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereich für die Flurstücke 382 und 383 vorsah) voneinander getrennt und für das Flurstück 382 werden eigene Festsetzungen getroffen. Es werden zwei Baufelder festgesetzt, davon eines im vorderen Grundstücksbereich um die bestehende Hauptanlage (Doppelhaushälfte) herum. Ein zweites Baufeld ist im rückwärtigen Grundstücksbereich für die geplante eingeschossige Hauptanlage festgesetzt. Für die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 383 gelten weiterhin die im Rahmen der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen.

Des Weiteren wird die folgende **textliche Festsetzung 3.1** festgesetzt:

**3.1 Innerhalb des gesamten Plangebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis max. 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.**

Das Zusammenwirken der vorgenannten Festsetzungen stellt sicher, dass die ortstypische Siedlungsstruktur erhalten bleibt und sich die geplante Bebauung in diesen Zusammenhang einfügt.

### **Bauweise**

Im WA 5.1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies dient der Sicherung der vorhandenen Grenzbebauung (Doppelhaushälfte) im Bestand. Im Ursprungsbebauungsplan ist für den Bereich des Plangebietes (WA 5) lediglich eine Doppelhausbebauung zulässig. Diese Festsetzung hat auch im Rahmen der vorliegenden Änderung Bestand, da sich die geplante bauliche Erweiterung bzw. Veränderung ausschließlich auf das Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes bezieht.

Demnach wird folgende textliche Festsetzung 3.2 festgesetzt:

**3.2 Im WA 5.1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hauptgebäude sind im WA 5.1 ohne seitlichen Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze zu errichten.**

Für das WA 5.2 wird, um die bauliche Erweiterung und Umstrukturierung im Rahmen des ausgewiesenen Baufeldes zu ermöglichen, eine offene Bauweise festgesetzt. Der geplante eingeschossige Anbau besitzt einen ausreichenden Grenzabstand zum Flurstück 381, um eine offene Bauweise festsetzen zu können.

Aufgrund der vorgenannten Begründung wird die folgende textliche Festsetzung 3.2 festgesetzt:

**3.3 Im WA 5.2 ist eine offene Bauweise zulässig.**

Die bestehenden grenzseitig errichteten baulichen Anlagen auf dem Flurstück 382 stellen in ihrer derzeitigen und zukünftigen Nutzung Nebenanlagen dar.

Die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 382, an der Grenze zum Flurstück 381, sind mit Datum vom 11.06.1981 (Zustimmung Nr. 47/81) als massive Garage und mit Datum vom 26.06.1989 (Zustimmung Nr. 91/89) als Anbau eines Gewerberaumes vom Rat der Stadt Nauen genehmigt worden. Auch zum damaligen Genehmigungszeitpunkt lag vom Eigentümer des Nachbarflurstückes ein schriftliches Einverständnis zur Errichtung der Anlagen entlang der Grundstücksgrenze vor. Für die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 660 (entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 381) gibt es ein schriftliches Einverständnis des Eigentümers des Flurstückes 381 mit Schreiben vom 11.02.2019.

## **2.4 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 (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Der "Ebereschenweg" verläuft direkt westlich angrenzend an das Plangebiet. Die Verkehrsbelastung auf selbigem stellt für das Plangebiet keine Zusatzbelastung dar. Der "Ebereschenweg" entfaltet daher keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.
- Die Ludwig-Jahn-Straße schließt nördlich an den "Ebereschenweg" an und verbindet diesen mit der Bundesstraße 273 (B 273). Die das dazwischen liegende Bebauung schirmt aufkommende Immissionen ab. Darüber hinaus liegen zwischen dem Plangebiet und der B 273 ca. 1.330 m Luftlinie. Es wird von keinen erheblichen negativen Zusatzimmissionen durch die B 273 auf das Plangebiet ausgegangen.
- In einer Entfernung von ca. 470 m Luftlinie südlich befindet sich eine Eisenbahnstrecke Berlin-Hamburg. Die 3. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans NAU 0011/93 betrifft die Flurstücke 382, 660 am Ebereschenweg. Im rechtskräftigen B-Plan wird für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der 3. Änderung soll das auf dem Grundstück vorhandene Nebengebäude erweitert und zu einem Wohnhaus umgenutzt werden. Derzeit wird die Fläche für ein Büro und eine Garage genutzt. Das Plangebiet befindet sich in dem Teil des Geltungsbereichs, der im rechtskräftigen B-Plan als WA 5 festgesetzt wurde. Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgrund des Schienenlärms wurden im Ursprungsplan getroffen. Es wird mitgeteilt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes gegenüber der 3. Änderung des B-Plans NAU 0011/93 "Stadtrandsiedlung" keine Bedenken bestehen. (Stellungnahme Landesamt für Umwelt vom 14.12.2018, Gesch.-Z.: 3700/616+20#334400/2018)

#### ZUSATZIMMISSIONEN

Durch die Planung ergeben sich geringe Zusatzimmissionen auf die umliegenden Nutzungen durch den generellen Anstieg des Individualverkehrs, hervorgerufen durch die zweite Hauptanlage und den daraus resultierenden Anwohnerverkehr.

#### ZUSAMMENFASSUNG

Auf das Plangebiet wirken keine massiv erheblichen immissionsrelevanten Einflüsse ein. Des Weiteren ergeben sich durch die Planung geringfügige zusätzliche Immissionen auf die umliegenden Nutzungen durch die zweite Hauptanlage und die dadurch hervorgerufenen Anwohnerfahrten. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer



Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO keine Einwände entgegenstehen.

## **2.5 Erschließung**

Die Landesverkehrsplanung hat keine Einwände gegen den B-Plan. Die geplante bauliche Anlage fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch das Vorhaben nicht berührt. (Stellungnahme Landesamt für Bauen und Verkehr vom 17.12.2018, Gesch.Z.: 2241-34208/2018/624)

### **2.5.1 Verkehr**

#### **Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird über den Ebereschenweg bzw. die daran anschließende Ludwig-Jahn-Straße und die B 273 erschlossen.

#### **Ruhender Verkehr**

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für die allgemeinen Wohngebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der rechtskräftigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“ der Stadt Nauen besteht bei Einfamilienhäusern (ohne Berücksichtigung der Wohnfläche) ein Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen.

Da sich zukünftig zwei Hauptanlagen auf dem Plangebiet befinden, sind vier Stellplätze nachzuweisen. Im vorliegenden Bebauungsplan kann dies gewährleistet werden. In der Notwendigkeit des Nachweises der Stellplätze auf dem Grundstück begründet sich u.a. auch der bauliche Umfang der Garage.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet durch eine regionale Buslinie angeschlossen. Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Nahbereich die Haltestelle „Nauen, Kastanienweg“ (ca. 480 m Luftlinie in nordwestlicher Richtung).

### **2.5.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Elektroenergie**

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS entlang des Ebereschenweges. Die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie aus dem bestehenden Versorgungsnetz im Ebereschenweg ist möglich. (Stellungnahme E.DIS Netz GmbH vom 17.12.2018, Gesch.-Z.: NR-W-F)

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen oder sind in der nächsten Zeit geplant. (Stellungnahme 50 Hertz Transmission GmbH vom 27.11.2018, Gesch.-Z.: 2013-001026-01-TG)

#### **Trinkwasser, Schmutzwasser**

Das Grundstück des Ebereschenweg 26 verfügt bereits über eine sogenannte Grundstücksanschlussleitung für Trink- und Schmutzwasser und ist an die öffentlichen Anlagen des Verbandes angeschlossen. Seitens des Verbandes wird davon ausgegangen, dass trotz der Planänderung für das gesamte Objekt weiterhin Eigentümeridentität besteht. In diesem Fall dürften sich zumindest für die Belange der öffentlichen Trink- und Schmutzwasserversorgung und der Lage zu den vorhandenen Grundstücksanschlussleitungen keine Ergänzungen oder Änderungen ergeben.

Für den Fall, dass der Vorhabenträger eine Lageänderung für die Anschlussleitungen im öffentlichen als auch im privaten Bereich für erforderlich hält, hat dieser beim Verband einen Antrag auf Trassenänderung einzureichen. (Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband "Havelland" vom 02.01.2019, Gesch.-Z.: Ha/Ger)

### **Wärmeversorgung**

Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der durch die GDMcom vertretenen Anlagenbetreiber. (Stellungnahme GDMcom vom 27.11.2018, Gesch.-Z.: 19854/18)

Grundsätzlich wird der Einsatz von Erdgas oder ähnlicher umweltschonender Brennstoffe für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung angeregt. Allerdings gibt es für das Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis, im Bebauungsplan andere Energieträger rechtswirksam auszuschließen und somit die Rechte der Grundstückseigentümer einzugrenzen. Wettbewerbsrelevante Entscheidungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### **Telekommunikation**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom entlang des Ebereschenweges (Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.12.2018, Gesch.-Z.: 2502-262879).

### **Oberflächenwasser**

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).

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den neu zu bildenden Baugrundstücken kann unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) 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 Straßenrand abzustellen.

Über die gefährlichen Abfälle gemäß § 48 KrWG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind entsprechend § 50 KrWG sowie der Nachweisverordnung vom 20.10.2006 Nachweise zu führen.

Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten gefährlichen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 08.01.2010 der zentralen Einrichtung, der SBB Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstr. 231, 14480 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen.

### **Löschwasserversorgung**

Gegen den Planentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Hinweise im vorliegenden Bebauungsplan bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. (Stellungnahme Landkreis Havelland, Ordnungs- und Verkehrsamt, Sachgebiet Brandschutz vom 02.01.2019, Az.: 63.3-04090-18)

#### Hinweise:

1. 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).
2. Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.
3. 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 darf maximal 150 m betragen.
4. Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunternehmen die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens entsprechende Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen und umzusetzen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a.).
5. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
6. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.
7. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066

- Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
8. Der örtlich zuständige Stadtwehrlührer der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.

Weitere Hinweise:

9. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
10. Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Planverfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

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

### **3 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange**

Der Entwurf zum Bebauungsplan (Stand: September 2018) ist gemäß § 13 a BauGB erarbeitet worden. In der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 02.01.2019 (Az.: 63.3-04090-18) ergeht der Hinweis, dass der Geltungsbereich des B-Plans neben dem Flurstück 382 auch das Flurstück 660 beinhaltet, welches nicht Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans gewesen ist und derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Überplanung des Flurstückes 660 nach § 13 a BauGB ist somit nicht zulässig, da es sich nicht mehr innerhalb des Siedlungsbereiches befindet. Eine Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches auf der Grundlage des § 13 b BauGB ist in diesem Fall jedoch möglich und wird auf den vorliegenden überarbeiteten Entwurf angewendet.

Gemäß § 13 b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Nach § 13 b BauGB gilt § 13 a BauGB bis zum 31.12.2019 für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, stellt aber eine Erweiterung in den Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar. Der Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 13 b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

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 auf Grund 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.

#### **3.1 Kenndaten der Planung**

Die 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans „Stadtrandsiedlung“ hat die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung des Bestandes (Büro und Garage) und eines Anbaus zu Wohnzwecken zum Ziel. Es erfolgt auf den Flurstücken 382 und 660 im Abschnitt WA 5.2 eine Anpassung an die zukünftig beabsichtigten Nutzungsbedürfnisse. Durch den Anbau soll eine zusätzliche Wohnnutzung geschaffen werden.

#### **3.2 Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)**

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

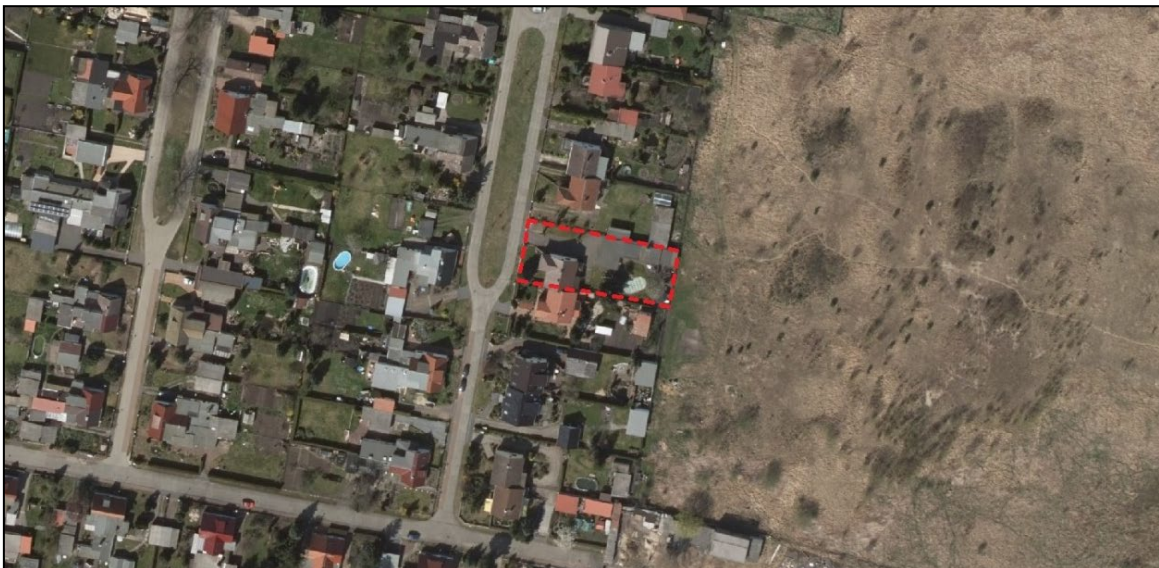
Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 382 und 660 der Flur 10 in der Gemarkung Nauen und hat eine Größe von ca. 1.093 m<sup>2</sup>. Der Bereich liegt am östlichen Stadtrand, ca. 2,3 km vom Stadtzentrum Nauen entfernt. Das Plangebiet (PG) ist durch die direkte Anbindung der unmittelbar westlich verlaufenden Straße „Ebereschenweg“ gut erschlossen.

Im Plangebiet liegt bereits eine Wohnbebauung vor (vgl. Luftbild). Nördlich und südlich des Plangebiets grenzt weitere Einzelhausbebauung an. Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt, ansonsten gärtnerisch angelegt und gestaltet. Der Gehölzbestand ist gering, rasenbestandene Freiflächen überwiegen.

Nach digitaler Topographischer Karte des Geoportals Brandenburg im Maßstab 1:10.000 befindet sich das Plangebiet auf folgenden Koordinaten:

Hochwert: 58.31159

Rechtswert: 35.8564



**Abbildung 2: Auszug Brandenburg-Viewer mit Umgrenzung Plangebiet (o. M.)**

Topographisch wirksame Elemente sind im direkten Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht festzustellen. Im erweiterten Umkreis können die höheren Gebäude der Nauener Altstadt hervorgehoben werden. Es liegt kein Potenzial für eine ein- oder gegenseitige visuelle Beeinträchtigung vor. Eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung des PG führt zu keiner Erweiterung einer äußeren Bebauungslinie. Das Plangebiet liegt im

rückwärtigen Bereich des Grundstücks, wird von der straßenseitigen Erstbebauung teilweise verdeckt und ist somit nur bedingt einsehbar.

Weitere nennenswerte topographische Elemente können aus Sicht des Plangebiets nicht festgestellt werden.

Für die Fläche besteht derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan (NAU 0011/93 „Stadtrandsiedlung“). Für diesen ist auf der in Rede stehenden Teilfläche eine inhaltliche Änderung im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ebereschenweg 26" 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 auf Grund 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.

### **3.5 Inhalt und Ziele der Planung/ Nutzung des Standorts**

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Nauen, Flur 10 der Flurstücke 382 und 660. Inhalt und Ziel der Planung ist eine Anpassung der bestehenden Garagenbebauung, indem selbige baulich „geringfügig“ erweitert wird. Dadurch soll die Möglichkeit einer Wohnfunktion erzeugt werden. Neben der bereits o. g. Garagenbebauung befindet sich auf dem Flurstück 382 eine Doppelhausbebauung.

Beide Flurstücke (382, 660) weisen eine ortsübliche Gartengestaltung auf (Zierrasen und –Sträucher, Staudenpflanzungen etc.). Nördlich und südlich befinden sich weitere Einzelhausbebauungen. Die Erschließung des Planungsbereichs ist durch die westlich verlaufende Straße „Ebereschenweg“ gesichert. Östlich schließen sich direkt an das Flurstück 660 Grünlandbrachen trockener Standorte an, welche im Übergang zur Verbuschung/Vorwaldstadium von Laubgehölzen stehen. Im Plangebiet sind mehrere Laub- und Nadelgehölze vorhanden, die aus der privaten Gartengestaltung des Besitzers hervorgehen. An der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 382 befinden sich 2 Kopfweiden. Weiterhin sind im zentralen sowie östlichen Bereich ein Lebensbaum (Thuja) sowie eine Vogelkirsche und Holundersträucher vorzufinden. Insgesamt vermitteln die Flurstücke 382 und 660 einen sehr geordneten Eindruck.

### **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 gemäß den allgemeinen Anforderungen des LfU Brandenburg Bestandsaufnahmen der Gehölze, der Biotoptypen und der Flora und Fauna an folgendem/en Tag/en vorgenommen:

**Tabelle 1: Kartierungstermine**

<b>Datum</b>	<b>Uhrzeit</b>	<b>Temperatur</b>
08.08.2018	07.00 Uhr bis 08.00 Uhr	>20°C

Es werden durch weitere Begehungen keine weiteren Erkenntnisse für die Bearbeitung und ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a erwartet.

### **3.7 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

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

#### Beeinträchtigungen während der Maßnahmen

Während der Baumaßnahme treten Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb, Bodenarbeiten, Bodenverdichtung durch Baumaschinen sowie Lärm und Schadstoffemission und durch die Baumaschinen auf. Über den Ebereschenweg 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 kommen. Da es sich bei diesen Störungen jedoch nicht um dauerhafte bauliche Eingriffe handelt, ist die im Verhältnis kurzzeitige baubedingte Lärmbeeinträchtigung als nicht hoch zu bewerten. Baubedingte Beeinträchtigungen wirken in diesem Fall im Allgemeinen hauptsächlich auf das Schutzgut Mensch ein.

#### Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen treten aufgrund der Flächenversiegelung im Falle des Anbaus der Garagenanlage und deren Zuwegungen auf. Es werden demnach Beeinträchtigungen durch Flächenverbrauch, Flächenversiegelung, durch die Zerschneidung von Lebensräumen oder durch Biotopverluste hervorgerufen. Das Schutzgut Klima/Luft wird durch verkehrsbedingte Immissionen in einem leichten Umfang beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden ist durch die Flächenversiegelung am Intensivsten zu bewerten.

Durch die angrenzende Wohnbebauung fügt sich eine weitere Bebauung und Nutzung der Fläche in der vorgesehenen Art und Weise grundsätzlich in das Ortsbild ein.

#### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Von der geplanten Wohnnutzung können theoretisch Beeinträchtigungen auf das Plangebiet selbst und die direkte Umgebung ausgehen. Da die direkte Umgebung des Plangebietes derzeit bereits zu Wohnzwecken genutzt wird, geht zwar eine grundlegende Wesensveränderung mit der Umsetzung der Planung einher; diese ruft allerdings keine



erheblichen Beeinträchtigungen auf der Fläche hervor. Von Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes gehen im Wesentlichen keine erheblichen Störungen aus, auch nicht auf angrenzende Wohnstrukturen.

Das Verkehrsaufkommen auf dem westlich gelegenen „Ebereschenweg“ wird sich voraussichtlich nicht erhöhen. Durch die heutigen technischen Gebäudestandards ist davon auszugehen, dass keine Schadstoffe z. B. durch Heizungsanlagen etc. emittiert werden.

### **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 Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter.

#### **3.8.1 Schutzgut Boden**

Durch die Planung werden versiegelte Flächen, erweitert und demnach zu einem größeren Teil versiegelt. Im Zuge der Bemühungen zur Vermeidung eines Versiegelungsüberschusses plant der Vorhabenträger den Zufahrtsbereich einerseits in der Breite zu reduzieren und die neue Mindestnutzfläche materialseits mit Öko-Pflaster (Doppel-T-Aqua Pflastersteine) zu versehen. Dies ist in der Flächenbilanz zu rechnerisch für die GRZ zu berücksichtigen. Aufgrund der hohen Infiltrationsleistung für wasserdurchlässige Befestigungen kann eine 50%ige Versiegelung angenommen werden.

#### 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 Tieflahme) 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

Überbauung und Versiegelung führen zu einem Funktionsverlust des Bodens als Träger von Bodenleben und Vegetation. Eine Vorbelastung des Schutzgutes Boden besteht durch die bereits vorhandene Versiegelung im Plangebiet sowie der Umgebung.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenformen und der Versiegelung wurde der Boden im Plangebiet anthropogen geprägt, so dass es sich nach HVE um einen Boden allgemeiner Funktionsausprägung handelt.

#### Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird die derzeitige Garage im hinteren Bereich des Plangebiets zu Wohnzwecken um ca. 64 m<sup>2</sup> Erweiterungsbau vergrößert. Dazu werden weitere Teile des Plangebietes versiegelt, was zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktion in diesem Bereich führt. Jedoch weist das Plangebiet, hinsichtlich seiner geologischen Verhältnisse, keine besonderen Wertigkeiten auf. Für Natur- und Landschaftsschutz besitzt der örtliche Boden eine geringe Bedeutung. Des Weiteren liegen Störungen in Form von Betreten durch die Anwohner und Fahrzeugverkehr im Plangebiet vor.

### **3.8.2 Schutzgut Wasser**

Im Allgemeinen ist die Nauener Platte durch ein gutes Grundwasservorkommen gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches. Aufgrund der hohen Versiegelung wird die natürliche Wasseraufnahme über den Boden gehindert. Somit ist in diesem Areal mit einer geringfügigen Verhinderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Der Planbereich weist derzeit bereits einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf, so dass dort die Grundwasserneubildungsrate als niedrig eingestuft werden kann. Durch das Vorhaben wird ein geringer Teil im Plangebiet versiegelt. 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 im Plangebiet bedingt gegeben. Jedoch sind in der direkten Umgebung ausreichende Grün- und Freiflächen zur Versickerung der Niederschläge und des anfallenden Oberflächenwassers vorhanden. Trotz der geplanten Erweiterung verbleiben ausreichend Flächen an Privat- und Nutzgärten, welche zur Versickerung genutzt werden können. Bezüglich des Schutzgutes Wasser können die umliegenden Straßen Nähr- und Schadstoffeinträge bergen und das Plangebiet somit in seiner Empfindlichkeit stören.

### Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht durch allgemein starke Versiegelung auf dem Gelände sowie auf den umliegenden Flächen. Dennoch ist aufgrund der vorhandenen Grundwasser- und staunässebestimmten Sande sowie der vorhandenen Freiflächen eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich gegeben.

### Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Planungsvorhabens wird eine geringe Fläche versiegelt und die Grundwassereinspeisung damit im geringen Maße verhindert.

### **3.8.3 Schutzgut Klima/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 Umgebungsklima und erzeugen durch den Vegetationsbestand Frischluft. Östlich des Plangebiets liegen Grünlandbrachen trockener Standorte vor, welche im Übergang zur Verbuschung/Vorwaldstadium von Laubgehölzen stehen. Kalt- und Frischluftentstehung wird durch diese Flächen ebenfalls gefördert.

In der Nähe befinden sich durch Einfamilienhäuser und dazugehörigen Kleingärten durchsetzte Siedlungsbereiche.

### Vorbelastung

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

### Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

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

### **3.8.4 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. je nach Verfahren, Eingriffsumfang und Betrachtungstiefe wiederherzustellen.

Bei den Begehungen im Plangebiet wurden Blaufichte (*Picea pungens 'Glauca'*), Kopfweide (*Salix L.*), Lebensbaum (Thuja) sowie Vogelkirsche (*Prunus sylvestris*) kartiert. Des Weiteren waren im Plangebiet Rosengewächse (*Rosa L.*), Holunderpflanzen (*Sambucus nigra*), Hortensien (*Hydrangea L.*), Rhododendren (*Rhododendron L.*) sowie Zierrasen und -stauden vorhanden.

Insgesamt ist das Plangebiet, neben den beschriebenen Einzelbäumen, als anthropogen beeinflusste Fläche im städtischen Randbereich der Stadt Nauen geprägt. Die von der Änderung betroffenen Flurstücke verfügen im Allgemeinen nicht über weitere wertgebende Vegetation als die zuvor beschriebene. Umgeben wird das Plangebiet von Anwohnerverkehrsflächen (westlich) sowie Grünlandbrache mit Gräsern und verschiedenen krautigen Pflanzenarten, welches sich über Verbuschung bereits auf dem Weg zum Vorwaldstadium befindet (östlich). Nördlich und südlich des Gebietes schließen sich Einzelhausbebauung mit angelegten Privatgärten, unter anderem mit Heckenbepflanzung, an.

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.

#### Grünlandbrachen, außerhalb UG (05130)

Unter diesem Biotoptyp sind brachliegende, früher durch Mahd oder Weide genutzte Grünlandflächen auf Standorten unterschiedlicher Bodenfeuchte zu kartieren, die sich nicht mehr eindeutig anderen Biotoptypen (Streuwiesen, Feuchtwiesen, Trockenrasen, Hochstaudenfluren o. ä.) zuordnen lassen. Oft handelt es sich um Biotopkomplexe, die sich aus Mosaiken von mit Gehölzen durchsetzten stauden- und grasreichen Sukzessionsstadien verschiedener Pflanzengesellschaften und mehr oder weniger gehölzfreier Flächen zusammensetzen. Östlich an das Plangebiet grenzt eine Grünlandbrache an.

#### Hecken- und Windschutzstreifen (lückig, überwiegend nicht heimische Gehölze), außerhalb UG (071324)

Unter diesem Biotoptyp werden alle streifenförmigen Feldgehölze mit überwiegendem Strauchbewuchs zusammengefasst. Hecken bieten eine Vielfalt an Kleinstandorten und Gradienten, unter anderem auch Nistplätze für im Plangebiet ansässige Vogelarten wie die Amsel. Südlich des Plangebietes, auf dem Nachbarflurstück 383, befindet sich eine bis auf über 1,80 m hochgewachsene Thujahecke. Sie kann zu einem der typisch charakteristischen Gliederungselemente einer anthropogen beeinflussten Kulturlandschaft gezählt werden. Für die grünordnerischen Gestaltungsvorstellungen der Stadt Nauen spielt diese Art keine Rolle und soll vermieden werden.

Sonstige Einzelbäume (07152)

Einzel stehende Bäume oder kleinere Baumgruppen, welche durch Wuchsform, Größe oder Alter auffallen, sind wertvolle Kleinstrukturen unserer Landschaft. Die Vogelkirsche im westlichen Bereich des PG stellt aufgrund der o .g. Kriterien eine wertvolle Kleinstruktur innerhalb des Plangebietes sowie für die ansässige Avifauna dar und ist gleichzeitig mit einem hohem kulturellen Wert einzuordnen.

Solitärbäume (0750)

2 gut ausgeprägte Kopfweiden befinden sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Die Kopfweiden stellen aufgrund ihrer Wuchsform, ihres Alters sowie ihrer Größe wertvolle Kleinstrukturen innerhalb der Landschaft sowie für die ansässige Avifauna dar. Sie besitzen ebenfalls eine Bedeutung als kulturhistorische Landschaftselemente.

10111 gärtnerisch gestaltete Freifläche

Der vorliegende Ziergarten bestehend aus Rasenfläche, Beeten und Rabatten mit einem relativ hohen Anteil an exotischen Pflanzen sowie einem geringen Gehölzbestand.

Einzel- und Reihenhausbebauung (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 Bebauung sowie der anliegende Garten der Flurstücke 382 und 660 des Plangebiets lassen sich unter diesem Typus zusammenfassen.

Straße mit Asphalt oder Betondecke, außerhalb (12612)

Die Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzende Straße Ebereschenweg gesichert.

Weg teilversiegelt (inkl. Pflaster) (12653)

In dieser Kategorie sind die von den Anwohnern der Flurstücke 382 und 660 genutzten Wege (Plattenbeläge, T-Stein, teilversiegelt) anzusiedeln. Sie dienen zur Erschließung des benannten Flurstückes.

**Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet und angrenzender Umgebung**

<b>Biotoptyp-code</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Habitatwert</b>	<b>Natürlichkeit</b>	<b>Seltenheit/Gefährdung</b>	<b>Ersetzbarkeit</b>	<b>Biotoptypwert gesamt</b>
05130	Grünlandbrachen, außerhalb UG	1	2	1	1	5 gering
071324	Hecken- und Windschutzstreifen (lückig, überwiegend nicht heimische Gehölze, (Thujahecke) außerhalb UG	2	2	1	2	7 mittel

07152	Sonstige Einzelbäume (Vogelkirsche, Lebensbaum)	2	2	2	2	8 hoch
07163	Solitärbäume (Kopfeiden)	2	2	1	1	6-mittel
10270	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Rabatte/Beet)	1	2	1	1	5 gering
12260	Einzel- und Reihenhausbebauung (innerhalb und außerhalb UG)	1	1	1	1	4 sehr gering
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (außerhalb UG)	1	1	1	1	4 sehr gering
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	1	1	1	1	4 sehr gering

**Außerhalb liegende Biotoptypen werden im Text zur allgemeinen Kenntnis vollständigkeitshalber aufgeführt und im Bestandsplan nur dann verzeichnet, wenn eine umweltfachlich signifikante Beziehung zum Plangebiet nachgewiesen werden kann.**

**Tabelle 3: Bewertungsskala der Biotoptypen im Plangebiet und angrenzender Umgebung**

Punktzahl	Biotopwert
11-12 Punkte	sehr hoher Biotopwert
8-10 Punkte	hoher Biotopwert
6-7 Punkte	mittlerer Biotopwert
5 Punkte	geringer Biotopwert
4 Punkte	sehr geringer Biotopwert

#### Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Vegetationsbestand des PG ist in seiner Ausprägung als normaler Einfamilienhausgarten einzustufen. Eine hervorzuhebende Bedeutung für Natur und Landschaftsschutz besteht nicht.

#### Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht aus sensibler Sicht betrachtet in Form der anthropogenen Nutzung. Ein erheblich die ökologischen Kreisläufe beeinträchtigender Vorbelastungskomplex liegt nicht vor.

#### Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Vorhabens würde ein Teil an Rasenfläche verloren gehen, sowie die Beräumung des Lebensbaumes (Thuja) zur Folge haben. Dies würde einen nur geringen Verlust von potenziellem Lebens- und Rückzugsraum für die heimische Tierwelt bedeuten. Dennoch wäre der Charakter des Plangebietes nur unwesentlichen Veränderungen unterworfen und würde sich weiterhin homogen in die bestehende

Bebauung einfügen. Darüber hinaus ist der ökologische Wert dieses Gehölzes von eher geringem Ausmaß.

### **3.8.5 Schutzgut Tiere**

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

-5 x Haussperling, 2 x Türkentaube sowie 4 x Amsel.

Innerhalb des Plangebietes wurden keinerlei Brutstätten oder Nester gesichtet. Jedoch bestehen 3 angebrachte Nistkästen (1 x an Vogelkirsche, 2 x an Bebauung WA 5). Es ist also in diesem Bereich nicht von Brutaktivitäten auszugehen. Die nächstwahrscheinliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte liegt in den 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.

#### 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.

#### 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
Türkentaube (Df)	Streptopelia decaocto	F	1	1	X	E03- A11	-	-	-	+	U/P G
Amsel (Df)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	-	U/P G

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 im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten 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 Fußgänger und Fahrzeugverkehr in direkter Umgebung des Plangebietes eine Vorbelastung, da diese regelmäßig zu verzeichnen sind und eine Beunruhigung der ansässigen Avifauna hervorgerufen wird. Diese Vorbelastung überschreitet jedoch bei weitem nicht die Toleranz der vorliegenden Kulturfolger-Arten.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Erhebliche Auswirkungen bestehen dadurch jedoch nicht, da sich diese Arten an dieses Maß an Beeinträchtigung angepasst haben und sehr störungsresistent sind. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind die genannten Arten der Avifauna nur indirekt betroffen. Ein Entfernen von Sträuchern und Großgehölz, welches bestimmten Vogelarten ihre Brut- und Nistplätze nehmen würde, findet nicht statt. Es liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine Kenntnis über aktuell bestehende Nester oder Niststätten vor. Hypothetische Brut- und Nisträume liegen im PG durch den Mangel an Gehölzen und verbuschten Bereichen kaum vor. Für zukünftiges Brut- und Nistgeschehen ist den Vogelarten ein Ausweichen auf Hecken- und Baumbestände auf direkt angrenzende Flurstücke möglich. Ebenso können die vorhandenen 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 die umliegenden Bestandsflora 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. Auswirkungen auf die 3 Nistkästen im PG, Kirschbaum, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Sie bleiben in ihrer aktuellen Funktion erhalten. Die in diesem Zusammenhang stehenden artenschutzrechtlichen Belange zu diesem Vorhaben sind in 3.11 näher beschrieben.



### **3.8.6 Landschaftsbild**

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. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Stadt Nauen. Neben den umliegenden Bebauungen (Wohnbebauungen etc.) ist eine ausgebaute Infrastruktur vorzufinden. Das Orts- und Landschaftsbild kann im Allgemeinen als anthropogen beeinflusst bezeichnet werden. Trotz der Randlage, in der sich auch das Plangebiet befindet, ist es aufgrund des Vorhandenseins vieler Gebäude und Straßen relativ stark versiegelt. Der Planbereich selbst ist durch 2 charakteristische Kopfweiden und eine Vogelkirsche geprägt. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine stadtrandtypische Bebauung sowie Grünland, östlich des PG, gekennzeichnet.

#### Bedeutung und Empfindlichkeit

Der geordnete Zustand des Plangebietes ist für das Ortsbild typisch.

#### Vorbelastung

Es bestehen generell im erweiterten Betrachtungsraum vereinzelte das Landschaftsbild störende Elemente, die jedoch weder vom PG ausgehen noch auf dieses einwirken.

#### Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine Auswirkungen erwartet. Eine Bebauung ist auf dem Plangebiet sowie in der Umgebung bereits schon gegeben. Das Vorhaben passt sich somit in das Ortsbild der Stadtrandsiedlung Nauen ein, welche durch Einzelhausbebauung und Grünland geprägt ist. Die Umsetzung des Vorhabens hätte für das Ortsbild keinen negativen Einfluss.

### **3.8.8 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes und auch wirtschaftliche Funktionen (z. B. die Land- und Forstwirtschaft) im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Die Stadt Nauen weist im Gegensatz zu ihren Ortsteilen (OT) die größte Anzahl an Einwohnern auf, der anteilig für Nauen bei etwa 65,4 % (10 171 Einwohnern) im Jahr 2005 lag (nach: Landschaftsplan Nauen).

Die Infrastruktur ist im gesamten Raum Nauen sehr gut ausgebaut. Einwohner sind durch den Nauener Bahnhof abgesichert. Durch Busse ist die Anbindung innerhalb der Stadt, als auch zu den umliegenden OT und Gemeinden gesichert. Für PKW-Fahrer sind die Bundesstraßen B 5 und B 273, die Autobahnauffahrt Kremmen auf die A 24 und die Auffahrten Brieselang, Falkensee und Berlin-Spandau auf die A 10 von großer Bedeutung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und das Krankenhaus sichern die notwendigen Bedingungen der Entwicklung eines Wohnortes. Als attraktiver Wohnort ist Nauen daher

für das Schutzgut Mensch von hoher Bedeutung. Auch um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, sollte ausreichend attraktive Wohnfläche geschaffen werden.

#### Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Stadt Nauen ist durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet und daher zu Wohnzwecken von großer Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Durch den Neubau von weiteren Wohnungen entstehen neue Wohnbereiche für z. T. auch junge Menschen/junge Familien.

Das Plangebiet erfüllt derzeit eine Wohnungsfunktion. Das direkte Umfeld des Plangebietes wird ebenfalls großflächig von Wohnraum umgeben. Der Ausbau der Garage auf dem Flurstück 382 und 660 würde sich aufgrund der schon bestehenden Bebauung im nördlich, südlich und östlich des Plangebiets in das Ortsbild integrieren und für das Schutzgut Mensch keine weiteren Auswirkungen haben.

#### Vorbelastung

Eine Vorbelastung des Schutzgutes Mensch bestünde derzeit in geringem Maße durch die südlich in etwa 450 m Entfernung verlaufende Bahnstrecke Berlin-Hamburg und des davon ausgehenden Lärms. Des Weiteren werden Lärmemissionen durch den Anwohnerverkehr der westlich zum PG verlaufenden Straße „Ebereschenweg“ erzeugt.

Den Menschen potenziell beeinträchtigende Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht bekannt. Durch Freileitungen oder Erdkabel verursachte elektromagnetische Felder sind nicht bekannt.

#### Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine Wohnfunktion geschaffen, die für die Einzelperson als positiv zu bewerten ist. Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **3.8.9 Kultur- und Sachgüter**

Die Stadt Nauen ist mit ihrem historischen Stadtkern sehr wertvoll. Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich jedoch keine Denkmäler, die näher betrachtet werden müssten.

#### Bedeutung und Empfindlichkeit

Unter Kultur- und Sachgüter gelten geschützte bzw. schützenswerte Kultur-, Bau-, Boden- und Naturdenkmale. Ebenso gehören historische Kulturlandschaften und geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale in ihrer Eigenart und Schönheit dazu.

Die Bedeutung liegt in anschaulichen Beispielen und Bildern früherer Nutzungen und damit früherer Kultur und der Geschichte des Ortes; des damaligen Lebens. Sie gelten als wichtiger Bestandteil heutiger Heimat und tragen wesentlich zur regionalen Identität bei. Auch sie sind beeinflusst durch die anthropogenen Einflüsse und entwickeln sich innerhalb einer sich ändernden Landschaft. Der Schutz von Kultur- und Sachgütern dienen dem Erhalt wertvoller Elemente der historischen Kulturlandschaft.

### Vorbelastung

Es sind keine Vorbelastungen bekannt.

### Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Es werden keine Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens erwartet.

#### **3.8.10 Schutzgebiete**

Direkt im Plangebiet liegende Schutzbereiche oder geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten bzw. Naturdenkmälern, geschützten Landschaftsbestandteilen, Bodendenkmälern und kulturhistorischen Denkmälern. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer befindet sich in ca. 920 m westlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

Das Vorhaben des vorliegenden Bebauungsplanes erzeugt keine erheblichen Auswirkungen auf schutzwürdige Bestandteile der Umwelt und ihres Naturraumes.

### **3.9 Flächenbilanz**

#### Flächenbilanz Bestand

Die Fläche umfasst in etwa eine Größe von ca. 1.093 m<sup>2</sup>. 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 35 BauGB.

**Tabelle 5: Flächenbilanz**

<b>Plangebietsgröße</b>	ca. 1.093 m <sup>2</sup>
<b>Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO</b>	ca. 1.093 m <sup>2</sup>
<b>max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>exkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO</b>	ca. 219 m <sup>2</sup>
<b>max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>inkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO</b>	ca. 656 m <sup>2</sup>

### **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.

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung

Falls die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt es bei der bisherigen Bestandssituation und Nutzung.

### **3.11 Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote**

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

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

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

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

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 einzelne 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).

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.

Für die Umsetzung des Planvorhabens wird vorgesehen, dass lediglich der Lebensbaum (Thuja) sowie Zierrasen entfernt wird. Ein Verbotstatbestand ergibt sich daher für die o. g. Vogelarten nicht.

## **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 Ausnahmevoraussetzungen 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).

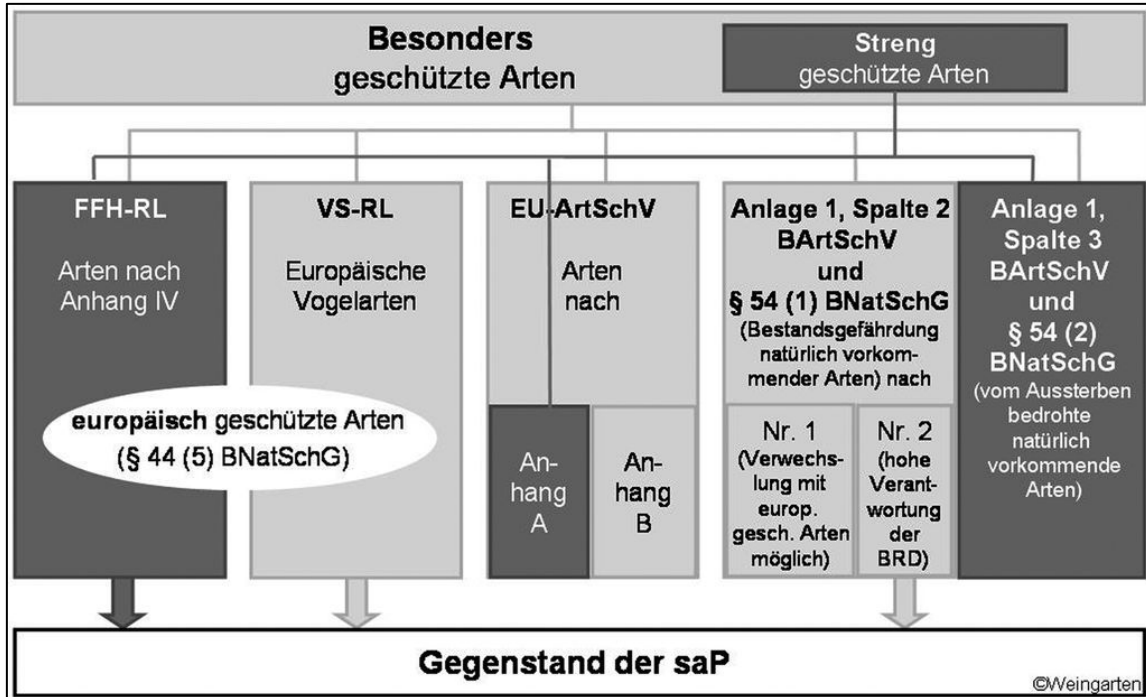


Abbildung 3: Gegenstand einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei zulässigen Eingriffen und Vorhaben, Quelle: E. Weingarten et al. in ‚Artenschutzrechtliche Belange in der SUP‘, NuL 42 (9), 2010, 275-285

### 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. Der Swimmingpool stellt kein Feuchtbiotop dar.

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 3.8.5 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.

Nachstehend 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.

### **Bewertung**

Das PG besitzt keine signifikante Bedeutung für die zu berücksichtigenden Arten. Es konnten keine Funktionen bestimmt werden, die für die artenschutzrechtlichen Belange relevant sind. Im Plangebiet wurden keine Brutplätze oder Reviere vorgefunden. Ein Verlust vorhandener Brutplätze oder Reviere kann daher bei diesen Arten ausgeschlossen werden.

Alle Vogelarten sind in Brandenburg und der Region häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen vertreten. Diese Arten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an den Siedlungsbereich und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Störungen innerhalb des Siedlungsbereiches angepasst. 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 vorhabenbezogenen B-Plan bzw. ein geplantes Bauvorhaben nicht zu rechnen.

**Die Artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ebereschenweg 26", 3. Änderung des B-Plans NAU 0011/93 „Stadtrandsiedlung“ kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf Verstöße gegen ein Verbot nach § 44**

**Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG schließen lassen.** Von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG ist hier nicht auszugehen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist hier nicht erforderlich. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist somit nicht weiter zu untersuchen.

### **3.12 Vermeidungsmaßnahmen**

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der geplanten Eingriffe in die Schutzgüter und der vorauszusehenden Maßnahmen der Planung sind Konfliktvermeidungen und –minimierungen möglich und durchführbar.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten ansonsten vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach den Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zwischen dem 01. Oktober und 30. April durchzuführen. Diese sollen gemäß

- DIN 18915 (Bodenarbeiten),
- DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten),
- DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) sowie
- DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen)
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

erfolgen. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, da diese Normen zu den Standards der ausführenden Betriebe bei der Umsetzung der Planungsarbeiten gehören.

**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 über eine Gehölzschutzsatzung, die es für den vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan zu berücksichtigen gilt.**

**Es besteht im vorliegenden Verfahren keine Verpflichtung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen. Aus der**



**vorliegenden Prüfung der Umweltbelange gehen dennoch die folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie grünordnerischen Festsetzungen hervor:**

1. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme:

Der örtliche Charakter ist u.a. durch ausreichende Frei- und Grünflächen des öffentlichen und privaten Raumes geprägt. Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten. 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.

Im vorliegenden Fall wird eine Vollversiegelung in eine Teilversiegelung aufgebrochen. Obwohl in dem zu entsiegelnden Teil schon beeinträchtigend vorhanden, wird in der Gesamtbilanz einer Mehrversiegelung entgegengewirkt. Die Entsiegelung und Neubelegung mit umweltverträglicherem Belagsmaterial ist auch für die anderen Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug zum Schutzgut Boden von Bedeutung.

2. Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen ortstypisch weiterhin der privaten Gartennutzung zur Verfügung. Die potenziellen Auswirkungen bzw. der daraus ergehende Vermeidungseffekt ist zwar nicht voraussagbar. Eine Verschlechterung der wichtigen Bodenfunktionen dieser Flächen ist nicht zu erwarten.

3. Versickerungsgewährleistung:

Befestigungen der Flächen für etwaige Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

4. Boden- und Grundwasserschutz:

Insbesondere beim Vorliegen von sanddominierten Böden in Verbindung mit hoch anstehendem Grundwasser ist aufgrund einer geringen Puffer- und Filterleistung darauf zu achten, unbelastetes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren 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.

5. Konfliktreduzierte Baufeldlage:

Es wird bei der Aufteilung und Verortung der baulichen Anlagen empfohlen die im Sinne der Bestandsbäume konfliktärmste Variante zu konzipieren.

6. Gehölzentfernung/bei Bedarf Ersatz nach Gehölzschutzsatzung:

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). Sollte für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Entfernung von Gehölzen notwendig werden, ist die Anwendung der Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen erforderlich. Demnach geschützte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, sind zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Der Geltungsbereich dieser Satzung erfasst nach § 2 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie der vorhabenbezogenen Bebauungspläne sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB im Gebiet der Stadt Nauen. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen. Satzungsrelevante 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 satzungsrelevante 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.

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.

Eine Bauzeitenregelung ist nicht notwendig, da keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen entnommen werden. Es werden keine Vögel mehr innerhalb des Gebietes vorzufinden sein. Somit kann die Tötung einzelner Individuen ausgeschlossen werden.

**Fazit**

Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben v. a. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und bei Fällbedarf auch

auf die Vegetation. Bei Berücksichtigung und Anwendung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind die Beeinträchtigungen kompensierbar.

Es wird keine konkrete „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

### **3.13 Kompensationsermittlung**

Grundsätzlich gilt auch ohne die Anwendung der Eingriffsregelung nach BNatSchG, dass Vermeidung/Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs geht.

Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

#### **Schutzgut Pflanzen**

Im Rahmen des Vorhabens ist der Lebensbaum (Thuja) zu fällen. Dieser erfüllt nicht die Kriterien der Kompensationspflicht nach Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (mind. 40 cm. Stammumfang in 1.30 m Höhe)

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.

**Für die Stadt Nauen liegt eine Gehölzschutzsatzung vom 29. 10.2018 vor, so dass nach dieser in der einzelbaumbezogenen Kompensation vorgegangen werden kann. Vorhabenrelevant sind hierbei aus § 3 Schutzgegenstand Abs. 2 Nr. 1 - 7 sowie § 8 Ersatzpflanzung, Ausgleichszahlung.**

Geschützt sind:

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm; dies gilt auch für die Baumarten Esskastanie, Walnuss und Edeleberesche,
2. Eibe, Rotdorn, Weißdorn und Stechpalme mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm,
3. mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mind. 30 cm aufweisen,
4. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, wenn sie in einer Gruppe von mindestens fünf Bäumen so zusammenstehen, dass sie im Kronenbereich einen Nachbarbaum berühren oder ihr Abstand zueinander am Erdboden gemessen nicht mehr als 5 m beträgt.

5. Hecken ab einer Länge von 5 m und einer Mindesthöhe von 1 m und Sträucher von mindestens 2 m Höhe, Bäume mit einem geringeren Stammumfang sowie Hecken unter einer Länge von 5 m und Sträucher von weniger als 2 m Höhe, wenn die Pflanzungen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme aufgrund dieser Satzung oder anderer Rechtsvorschriften erfolgten.

6. Obstbaum- Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm

7. Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei Schräglage des Baumes ist der Stammumfang maßgeblich, der bei 130 cm Stammlänge ab Stammfuß gemessen wird.

**Tabelle 6: Übersicht zur Einzelbaumkompensation**

Nr.	Gehölzart	Stammumfang (in m)	Kompensation nach Gehölzschutzsatzung Stadt Nauen
1	Lebensbaum (Thuja)	< 30 cm (Stamm nicht erreichbar bei 1.30 m)	-
<b>Summe der Einzelbaumkompensation</b>			-

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

**Damit sind in Bezug zum Schutzgut Vegetation keine Gehölze durch den vorhabenbezogenen 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 Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu kompensieren. Die Ersatzpflanzung hat nach § 8 und 9 zu erfolgen. Nach vorliegender Satzung der Stadt Nauen können für Gehölzkompensationen Ausgleichszahlungen vorgenommen werden.

### **Schutzgut Tiere**

Das Schutzgut Tiere findet über die Vermeidungsmaßnahmen für einen potenziellen Brutfall im Plangebiet Berücksichtigung.

### **Schutzgut Boden**

Es bestehen erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Boden, für die in diesem Verfahrenstyp keine verbindliche Kompensationspflicht besteht.

### **Schutzgut Wasser**

Erhebliche Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser nicht festgestellt werden.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Erhebliche Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft nicht festgestellt werden.

#### **Schutzgut Landschaft**

Erhebliche Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden.

#### **Schutzgut Mensch**

Erhebliche Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch nicht festgestellt werden.

### **3.14 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Festsetzungen gewährleisten sowohl die Sicherung der baulichen Anlagen im Bestand als auch die Möglichkeit der geringfügigen baulichen Erweiterung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Damit es dabei zu keiner Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der BauNVO im WA kommt, geht aus der umweltfachlichen Prüfung der Umweltbelange die folgende Festsetzung hervor:

- ① Befestigungen der Flächen für etwaige Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

#### **4 Fotodokumentation**



**Abbildung 4: Blick auf das Flurstück 383 mit Wohnbebauung, Wegebelag (teilversiegelt) und Kopfweiden, 08.08.2018**



**Abbildung 5: Planungsbereich mit Lebensbaum (Thuja), im hinteren Bereich Bestand Vogelkirsche, 08.08.2018**



**Abbildung 6: Blickrichtung von West nach Ost auf das Plangebiet, 08.08.2018**

## **5 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Bauangebote innerhalb der Stadt Nauen angeboten, wodurch die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung vorangetrieben wird. Die Erweiterung der Baugrenze hat keine Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung, da Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) trotzdem einzuhalten sind und eingehalten werden können.

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:

**Tabelle 7: Flächen des B-Plangebietes**

<b>Plangebietsgröße</b>	ca. 1.093 m <sup>2</sup>
<b>Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO</b>	ca. 1.093 m <sup>2</sup>
<b>max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>exkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO</b>	ca. 219 m <sup>2</sup>
<b>max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>inkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO</b>	ca. 656 m <sup>2</sup>