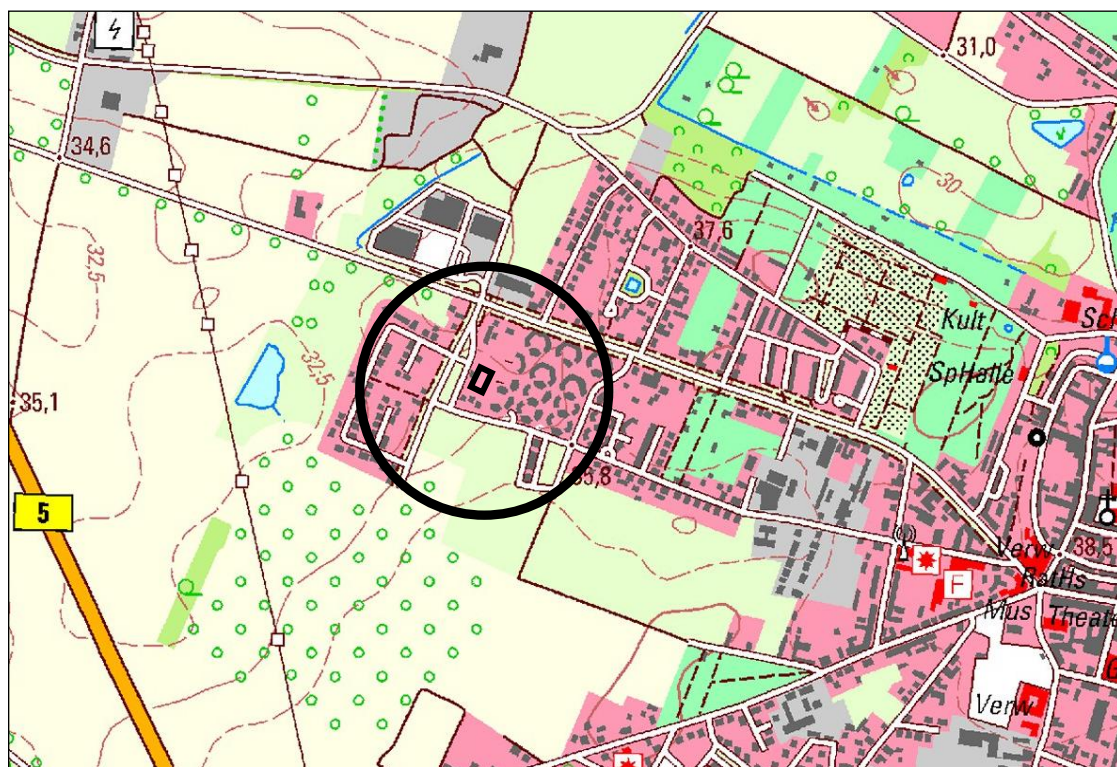


STADT NAUEN

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0015/93 „SW A2“



Übersichtsplan TK25 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs

Planungsstand: **Satzungsfassung**
 Februar 2016

Planbereich: Gemarkung Nauhen
 Flur 20
 Flurstück 484

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Plangrundlage	3
1.3	Veranlassung und Ziel	3
1.3.1	Planerfordernis	3
1.3.2	Ziele des Bebauungsplanes	6
1.3.3	Bisheriges Verfahren	6
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	6
1.5	Beschreibung des Plangebietes	8
1.5.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	8
1.5.2	Altlastensituation und Bodenschutz	8
1.5.3	Kampfmittelbelastung	8
1.5.4	Bodendenkmalschutz	9
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
2.4	Immissionsschutz	15
2.5	Grünordnerische Festsetzungen	18
2.6	Erschließung	20
2.6.1	Verkehr	20
2.6.2	Ver- und Entsorgung	23
3	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	26
3.1	Kenndaten der Planung	26
3.2	Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)	27
3.3	Schutzgüter	27
3.4	Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote	31
3.5	Eingriffsregelung	36
3.5.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren	36
4	FOTODOKUMENTATION	38
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	41

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)

1.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der amtliche Lageplan (Stand: 23.04.2015) im Maßstab 1:200. Dieser ist 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

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0015/93 „SW A2“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung mit den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen. Die Stadt möchte mit der Planung ihre natürlichen Entwicklungspotentiale als Mittelzentrum nutzen und auf die

Nachfrage nach Wohneigentum reagieren. Die Stadt unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Begehren und die stetige Nachfrage nach geeignetem Bauland privater Grundstückseigentümer. Der Standort des Bebauungsplans wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil der Planbereich an vorhandene Siedlungsflächen anschließt. Die Erschließung ist im Nordwesten des Plangebiets über eine Privatstraße mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Märkischer Ring gesichert. Da die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Baugrenze nur ein sehr schmales Gebäude ermöglicht, soll hier städtebaulich im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingewirkt werden.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich gemäß § 30 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans NAU 0015/93 „SW A2“. Dieser setzt für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet sowie in einem kleinen Teilbereich private Verkehrsfläche fest. Inzwischen wurden neue Grundstückseinteilungen vorgenommen. Die Privatstraße stellt sich nun schmaler dar und ist zudem kürzer. Der vorliegende Bebauungsplan überplant daher geringfügig die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Privatstraße (Planstraße R1) durch die Festsetzung des gesamten Flurstücks 484 als allgemeines Wohngebiet (siehe Abbildung 1).

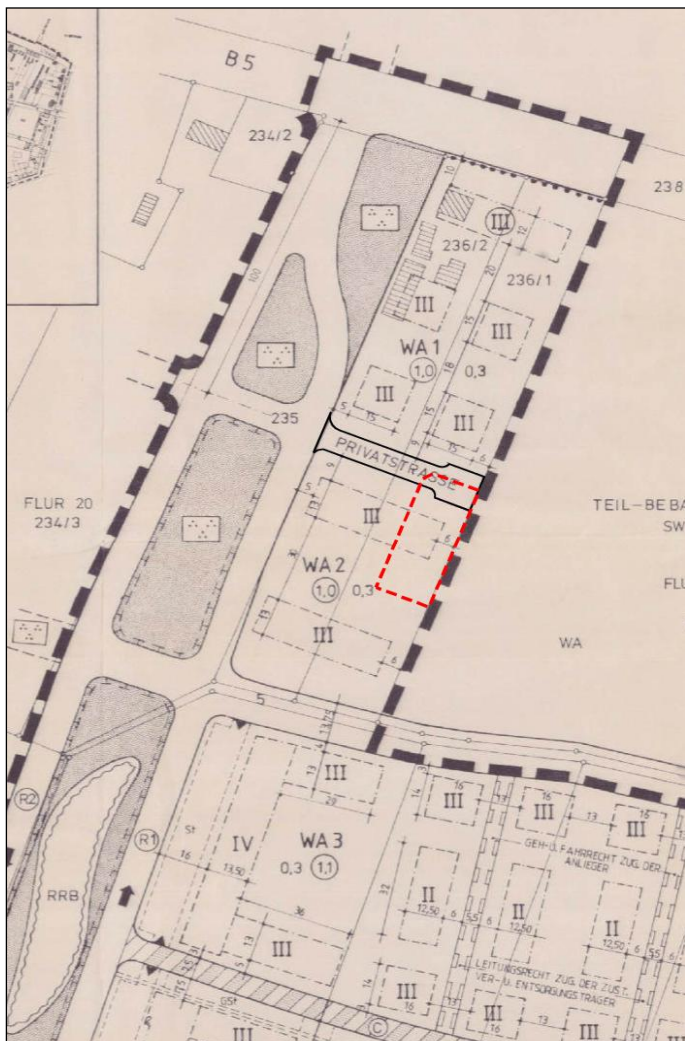


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan NAU 0015/93 „SW A2“ (Lage des 3. Änderungsbereichs im Ursprungsbebauungsplan (rot gestrichelt) sowie Lage der Privatstraße (Planstraße R 1) des Ursprungsbebauungsplans (schwarze Linie))

Zudem liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen, welcher ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regelt, sowie gemäß § 34 BauGB im Innenbereich. Das Vorhaben ist somit nicht genehmigungsfähig. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung bzw. Aufhebung des B-Plans „Einzelhandel“ wird nicht angestrebt. Der B-Plan „SW A2“ 3. Änderung soll als eigenständiger Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt und in dem betreffenden Gebietsteil über den bestehenden B-Plan „Einzelhandel“ gelegt werden, so dass dann nur noch der neue B-Plan Gültigkeit besitzt. Da die im B-Plan „Einzelhandel“ getroffenen Festsetzungen, die auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nauen getroffen wurden, im neuen Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit behalten sollen, werden die einschlägigen Festsetzungen übernommen. Ein einfacher Verweis auf den am 05.06.2010 rechtskräftig gewordenen B-Plan „Einzelhandel“ stellt keine rechtssichere Möglichkeit zur Übernahme der Festsetzungen dar, da für jede Fläche nur ein Bebauungsplan (und zwar der später in Kraft getretene) gelten kann. Bei einer eventuellen Aufhebung des neu aufgestellten B-Plans würde automatisch wieder das Recht des früheren B-Plans in Kraft treten.

Weil durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Im vereinfachten 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.

1.3.2 Ziele des Bebauungsplanes

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

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

- Festsetzung des Plangebiets als ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauNVO;
- Erweiterung einer im Ursprungsbebauungsplan NAU 0015/93 „SW A2“ festgesetzten Baugrenze;
- Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie entsprechender Bauweise;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch möglichst geringe Versiegelung für Verkehrs- und Bauflächen;
- Ermittlung ggf. umweltrelevanter Auswirkungen des Vorhabens;
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

1.3.3 Bisheriges Verfahren

- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes sowie zur öffentlichen Auslegung durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.10.2015
- Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11. bis 09.12.2015

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).

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

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

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt (S. 970 ff) für Brandenburg Nummer 43 vom 30.10.2015 bekannt gemacht und tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Rechtskräftige Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gem. § Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilt mit, dass dem Entwurf keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen und die Planungsabsicht mit den Festlegungen des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 in Übereinstimmung stehen (Stellungnahmen vom 19.11.2015 sowie 28.08.2015).

Das Plangebiet befindet sich nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Vorzugsraum Siedlung „Ortslage Nauen“. Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden soll. Mit dieser Festlegung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt in der Stellungnahme vom

09.11.2015 mit, dass somit die Planung in Übereinstimmung mit regionalplanerischen Belangen steht.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.

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

1.5 Beschreibung des Plangebietes

1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 734 m² (Gemarkung Nauen, Flur 20, Flurstück 484) und liegt südwestlich des Stadtkerns von Nauen, östlich des Märkischen Rings und südlich der Hamburger Straße. Das Plangebiet ist derzeit un bebaut. Die östliche Flurstücksgrenze wird von Bäumen gesäumt, im nordwestlichen Bereich befinden sich einige Einzelbäume. Das Plangebiet ist umgeben von Wohngrundstücken. Die Erschließung ist im Nordwesten über eine Privatstraße mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Märkischer Ring gesichert.

1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz

Im Plangebiet sind im Altlastenkataster derzeit keine Altlastverdachtsflächen registriert (Stellungnahme Landkreis – untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde 18.11.2015).

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

1.5.3 Kampfmittelbelastung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergeben sich keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche des Bebauungsplans (Stellungnahme Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 29.10.2015).

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, verboten ist, 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 Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Bodendenkmale dargestellt.

Im Vorhabengebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege (Stellungnahme vom 19.10.2015), keine grundsätzlichen Bedenken.

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, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702/71407; Fax 033702/71601) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

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

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

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 dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Aus diesen Anlagen und Einrichtungen ggf. resultierenden unverträglichen Störungen auf die angrenzenden Wohngebiete sollen

vermieden werden. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Stadt Nauen ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur im Gebiet. Das Erfordernis für eine Tankstelle ist aufgrund der bereits vorhandenen ausreichenden Anzahl von Tankstellen in der Stadt Nauen nicht gegeben. Weiter nördlich des Plangebiets befindet sich die Hamburger Straße. An dieser befindet sich östlich des Plangebiets (Luftlinie) in etwa 615 m eine Tankstelle. Ein Gartenbaubetrieb soll im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden angrenzenden Wohnnutzung nicht zulässig sein. Es besteht zudem momentan und auch in naher Zukunft im Plangebiet nicht das Begehren einen Gartenbaubetrieb oder eine Tankstelle zu errichten. Entsprechend nutzbare Flächen sind im weiteren Umfeld ausreichend vorhanden.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 1.1** festgesetzt:

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nicht zulässig sind somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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).

Eine Einschränkung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt in Hinblick auf die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans den des rechtskräftigen Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen im östlichen Bereich überlagert und die darin getroffenen Festsetzungen, die auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nauen getroffen wurden, im neuen Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit behalten sollen, werden die einschlägigen Festsetzungen übernommen. Durch den B-Plan „Einzelhandel“ wird die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Stattdessen sind solche Läden nur noch ausnahmsweise zulässig. Des Weiteren dürfen in diesen ausnahmsweise zulässigen Läden nur auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (siehe unten) und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden. Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops, die weiterhin regelmäßig zulässig sind.

Es werden folgende **textliche Festsetzungen** aus dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ übernommen und festgesetzt:

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.

1.4 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.

Da sich die textliche Festsetzung 1.3 auf die **Sortimentsliste** aus dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ bezieht, wird auch diese übernommen und festgesetzt:

Sortimentsliste

Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen

Bezifferung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47.61.0	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
47.78.1	Augenoptiker	X
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen	X
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (tlw.)	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.; Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme)	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	
47.65.0	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote)	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden		

Folgende textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans hat keine Relevanz, da die Festsetzung allgemeine Wohngebiete außerhalb des Plangebiets der 3. Änderung betrifft. Zum Anderen kann die Festsetzung aufgrund fehlender bodenrechtlicher Relevanz nicht festgesetzt werden und wird daher für die 3. Änderung des Bebauungsplans, nicht übernommen:

2. *Auf den allgemeinen Wohngebietsflächen WA 7 und WA 8 sind ausschließlich Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.*

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Grundfläche (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Bei Einrechnung aller in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt.

Es wird folgende **textliche Festsetzung** aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen:

- 1.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet darf unter Einrechnung aller in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,55 überschritten werden.**

Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Festsetzung einer Geschossflächen nicht notwendig, da die festgesetzte GRZ sowie die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ausreichend ist um eine ortsuntypische Bebauung zu vermeiden. Zudem verfügt das Baufeld der vorliegenden 3. Änderung über nahezu dieselbe Größe wie die Grundfläche der das Plangebiet umgebenden Wohnhäuser. Auch daher kann davon ausgegangen werden, dass sich ein zukünftiges Wohngebäude städtebaulich in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Daher wird folgende **textliche Festsetzung** aus dem Ursprungsbebauungsplan nicht in die 3. Änderung übernommen:

5. *Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Baugebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.*

Mit der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche sind Festsetzungen getroffen worden, die zwischen den Belangen der Bodenschutzklausel (sparsamer Umgang) und den ortsüblichen Siedlungsstrukturen vermittelt.

Vollgeschosse (Z)

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Die Geschossigkeit im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan wird reduziert, da ein konkretes Vorhaben zur Bebauung mit einem Wohngebäude, als Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss, geplant ist.

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

4. *Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-9 ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein „Staffelgeschoss“ handelt, dessen Grundfläche maximal 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst und dessen Außenwände an mindestens zwei sich gegenüberliegenden Seiten des Baukörpers um mindestens 1,0 m hinter den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückbleiben, und wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.*

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

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung der Gebäude zulässig ist.

Im Sinne des Vermeidungsgebotes werden die überbaubaren Flächen in ihrer Größe und Lage so dimensioniert, dass auch innerhalb der Wohnbauflächen möglichst große Grünflächen erhalten bleiben können. Zudem sollen einige Nutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Eingeschränkt sollen jedoch die

der Versorgung des Gebietes dienende Anlagen werden. Diese sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sein, wenn sie in ihrem Umfang untergeordnet sind.

Es werden folgende **textliche Festsetzung** aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen:

2.4 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zugelassen werden, wenn sie in ihrem Umfang untergeordnet sind.

Schwimmbecken sollen im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan in der 3. Änderung zulässig sein, da bereits im Wohnumfeld ebenfalls Pools errichtet wurden. Daher wird die betreffende Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan wie folgt als **textliche Festsetzung 2.4** neu gefasst:

2.3 Außer Gewächshäuser, Kioske, Anlagen für Tierhaltung und Werbeanlagen sind Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.

Ein Hervortreten untergeordneter Gebäudeteile ist ausnahmsweise zulässig. Es wird folgende **textliche Festsetzung** festgesetzt:

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

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):

- Die Bahntrasse Berlin – Hamburg befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung Richtung Nordosten. Die von der Bahntrasse ausgehende Immission hat aufgrund der großen Entfernung keine Auswirkung auf das Plangebiet.
- Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 115 m Entfernung die Hamburger Straße. Der Verkehr hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.
- Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 40 m Entfernung die Schützenstraße. Der Verkehr hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.
- Westlich des Plangebiets in ca. 40 m Entfernung befindet sich der Märkische Ring. Der Verkehr hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Der Ursprungsbebauungsplan sah im Plangebiet umgebenden Bereich eine hohe Verdichtung mit dreigeschossigen Gebäuden vor. Dies ist bisher nicht so erfolgt. Es entstand hauptsächlich Einfamilienhausbebauung. Die Festsetzung zum Schallschutz für diesen Bereich, aus dem Ursprungsbebauungsplan, waren für ein hochverdichtetes Wohngebiet vorgesehen. Der östlich des Plangebiets verlaufende Märkische Ring sowie die in gleicher Entfernung südlich des Plangebiets verlaufende Schützenstraße, stellen sich heute als Anwohnerstraßen mit auf solchen Straßen typischen Verkehren und Verkehrsbelastungen, die nicht erheblich sind, dar. Verkehrslärm, ausgehend von den erwähnten Anwohnerstraßen und der nördlich des Plangebiets verlaufenden Hamburger Straße, wird durch bereits vorhandene Bebauung abgeschirmt. Dadurch sind Festsetzungen zum Schallschutz, wie sie im Ursprungsbebauungsplan, für ein höher verdichtetes Wohngebiet mit entsprechend höherer Verkehrsbelastung und damit

erhöhtem Verkehrslärm, gefasst wurden, nicht mehr notwendig. Es kann daher auf Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet werden. Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich im Ursprungsbebauungsplan im WA 2, für das zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die textliche Festsetzung (Nr. 29) getroffen wurde. Diese wird aus vorgenannten Gründen nicht in die vorliegende 3. Änderung übernommen:

29. *Im allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße R1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.*

Dass die vorgenannte textliche Festsetzung Nr. 29 des Ursprungsbebauungsplanes nicht in die 3. Änderung übernommen wird, wird seitens des Landesamtes für Umwelt (LfU ehem. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) mit Stellungnahme vom 01.02.2016 (Gesch-Z.: LUGV_T25-3700/616+37#27457/2016) zugestimmt, da die Notwendigkeit für diese Festsetzung aufgrund der Entwicklung des Gebietes nicht mehr gegeben ist.

Folgende textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans betreffen nicht das Plangebiet der 3. Änderung und werden daher nicht in die vorliegende Änderung übernommen:

26. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG an dem direkt an der Hamburger Straße liegenden Gebäude mit drei zwingend vorgeschriebenen Vollgeschossen*
- entlang der Hamburger Straße und an der nord-westlichen Gebädefassade die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 40 dB aufweisen.

- an der süd-östlichen Gebädefassade die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Schlafzimmer und Kinderzimmer auf der von der Hamburger Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet

27. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG an den nördlichen Gebädefassaden der von der Hamburger Straße aus in der zweiten Baureihe stehenden Gebäude die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.*

28. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße R1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.*

30. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang*

der Planstraße A die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.

31. *Im allgemeinen Wohngebiet 7 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A und R1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.*
32. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.*

ZUSATZIMMISSIONEN

Durch die Planung ergeben sich keine Zusatzimmissionen auf die umliegenden Nutzungen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die auf das Plangebiet immissionsrelevanten Einflüsse durch Straßenverkehr wirken sich nicht negativ auf das Planungsvorhaben aus. Der immissionsrelevante Einfluss der nordöstlich verlaufenden Bahntrasse ist aufgrund der großen Entfernung nicht gegeben.

Des Weiteren ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Immissionen auf die umliegenden Nutzungen. Aus Sicht des Immissionsschutzes und auf Grund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nichts entgegensteht.

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken (Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11.11.2015).

2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung, dass ungegliederte Außenwandflächen von Wohngebäuden ab einer Größe von 100 qm zu begrünen sind, wird gestrichen, da mit den Festsetzungen der vorliegenden Änderung Wohngebäude geringeren Ausmaßes als durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig, planungsrechtlich ermöglicht werden und deren ggf. ungegliederte Außenwandflächen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes darstellen, die durch eine Festsetzung zur Begrünung vermindert werden müsste.

Folgende **grünordnerische Festsetzungen**, sprachlich an ein Wohngebiet angepasst und teilweise konkretisiert werden aus dem Ursprungsbebauungsplan in die 3. Änderung übernommen:

- 3.1 Auf sämtlichen Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar. Der Mindestumfang beträgt bei Laubbäumen 20/25 cm, bei Obstgehölzen 10/12 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**
- 3.2 Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplatzpergolen sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Hierbei ist auf 10 m² eine Pflanzung vorzunehmen.**
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum bzw. zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.**

Folgende grünordnerische Festsetzungen betreffen nicht das Plangebiet der 3. Änderung und werden daher nicht in die vorliegende Planung übernommen:

15. *In den öffentlichen Grünflächen muss der Anteil an Gehölzflächen mindestens 20% betragen. Der Flächenanteil nichtheimischer Arten innerhalb der Gehölzflächen darf höchstens 10 % betragen. Nichtheimische Nadelgehölze sind unzulässig.*
16. *Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist im östlichen und westlichen Teil je ein öffentlicher Spielplatz anzulegen. Die Gesamtgröße beider Spielplätze muss mindestens 2.900 qm betragen.*
17. *In allen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*
20. *Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am Mühlenweg sind hochstämmige Obstbäume als Ergänzung der vorhandenen Obstbaumreihe in einem Höchstabstand von 15,0 m zu pflanzen.*
22. *Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen den Planstraßen R1 und R2 sind als Wiesenflächen anzulegen. 10 % der Flächen sind mit freiwachsenden, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.*

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehr

Die vom Landesbetrieb Straßenwesen (LS) Brandenburg, Dienststätte Potsdam, für Bundes- und Landesstraßen zu vertretenden Belange werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt (Stellungnahme 11.11.2015). Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen seitens des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) ebenfalls keine Einwände. Das geplante Wohngebäude fügt sich mit den vorliegenden Festsetzungen in die Umgebungsbebauung ein, Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planänderung nicht berührt (Stellungnahme 27.10.2015).

Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine an das Plangebiet grenzende Privatstraße an die öffentliche Verkehrsfläche „Märkischer Ring“. Mit dem Kauf des Flurstücks 484 (Gemarkung Nauen, Flur 20) war der Kauf von einem Fünftel der Privatstraße verbunden. Ein Nutzungsrecht ist grundbuchlich gesichert worden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird keine Privatstraße festgesetzt, weshalb sich die Übernahme der im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzung bzgl. einer Privatstraße sowie einem Geh- und Fahrrecht erübrigt. Ein Nutzungsrecht für die an das Plangebiet grenzende Privatstraße liegt bereits vor. Zudem bedarf es auch keiner Querschnittseinteilung einer Straßenverkehrsfläche, zumal sich diese im Ursprungsbebauungsplan getroffene Festsetzung auch außerhalb des Plangebiets der 3. Änderung befindet.

Folgende im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden daher nicht in die 3. Änderung übernommen:

12. *Die private Verkehrsfläche (Privatstraße) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*
13. *Die Querschnittseinteilung der Straßenverkehrsflächen C und R1/R2 ist gemäß den Nebenzeichnungen 1 und 2 des Bebauungsplans vorzunehmen. Die Einteilung der anderen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.*

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 Mehrfamilienhäusern ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je Wohnung unter 80 m² Wohnfläche bzw. von zwei Stellplätzen je Wohnung über 80 m². Bei Einfamilienhäusern (ohne Berücksichtigung der Wohnfläche) besteht ein Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen. Zusätzlich zu den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen sind ebenerdige Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bei Herstellung mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, und nur wenn der festgesetzte Versiegelungsgrad nicht überschritten wird. Tiefgaragen sollen vollständig unterirdisch angelegt werden.

Da sich die im Ursprungsbebauungsplan getroffene textliche Festsetzung 8 auf Wohngebiete außerhalb des Plangebiets der 3. Änderung bezieht, wird die Ursprungsfestsetzung angepasst und wie folgt als textliche **Festsetzung 2.3** neu gefasst:

2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind ebenerdige Stellplätze zulässig, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau angelegt werden, und durch sie der laut textlicher Festsetzung 1.5 festgesetzte maximale Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.

Es wird die textliche Festsetzung 7 aus dem Ursprungsbebauungsplan bzgl. der Überschreitung der Baugrenze gestrichen, da die Festsetzung baurechtlich nicht festsetzbar ist. Zudem hat sich seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans, entgegen der Planung einer hohen Verdichtung mit zulässigen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und damit einem erhöhten Bedarf der Unterbringung von Stellplätzen, auch unterirdisch, Einfamilienhausbebauung etabliert. Dort ist der Stellplatzbedarf im Gegensatz zur ursprünglichen Planung sehr viel geringer. Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht mehr unbedingt notwendig. Folgende textliche Festsetzung 7 aus dem Ursprungsbebauungsplan wird daher gestrichen:

7. Tiefgaragen unter Gebäuden bzw. innerhalb der festgesetzte Baugrenzen können ausnahmsweise die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 5,0 m überschreiten, wenn diese Bereiche mit einer Erddeckung von mindestens 0,80 m versehen, und wenn der nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte maximale Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.

Folgende textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan bzgl. oberirdischer Garagen und überdachter Stellplätze wurde bereits in einer 1. Änderung des Bebauungsplans gestrichen und wird daher auch nicht in die 3. Änderung übernommen.

9. Auf sämtlichen Baugrundstücken sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

Folgende textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans hat keine Relevanz für die 3. Änderung des Bebauungsplans, da sie sich auf Flächen außerhalb des

Änderungsbereichs beziehen. Die folgende textliche Festsetzung wird daher nicht in die 3. Änderung übernommen:

6. *Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen nur in den für sie bestimmten Bereichen zulässig. Sie sind mit einer Erddeckung von mindestens 0,80 m zu versehen und gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmen von der vorgeschriebenen Erddeckung können für Wege, Zufahrten und einzelne technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen) zugelassen werden.*

Folgende textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans haben keine Relevanz für die 3. Änderung des Bebauungsplans, da sie sich auf Flächen außerhalb des Änderungsbereichs beziehen. Die folgenden textlichen Festsetzungen werden daher nicht in die 3. Änderung übernommen:

18. *Stellplatzflächen sind durch Flächen. Die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Mindestens je fünf Stellplätze ist ein Baum innerhalb einer mindestens 4,5 qm großen Pflanzinsel zu pflanzen.*
19. *Die Planstraßen A, B und R1/R2 sowie die Schützenstraße sind als Alleen auszubilden und innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. der mittig gelegenen Grünfläche beidseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Der Höchstabstand der zu pflanzenden Bäume beträgt 15,0 m. Dies gilt nicht für Straßenabschnitte, die direkt an die öffentliche Parkanlage grenzen. Die Pflanzabstände der Bäume können ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies für Zufahrten o. ä. erforderlich ist. Pro Straße ist nur eine Baumart zulässig.*

Öffentlicher Personennahverkehr

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

In ca. 1,6 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof Nauen, über den Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin) und RB14 (Nauen – Berlin – Senftenberg) bestehen.

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Einzugsgebiet der Straße „Hamburger Straße“ die Buslinien 661 (Nauen – Friesack), 664 (Nauen – Königshorst), 666 (Stadtbus Nauen), 669 (Nauen – Friesack), 680 (Rathenow - Nauen).

In ca. 130 m Entfernung (Luftlinie) nordwestlich des Plangebiets besteht die Haltestelle „Nauen, Luchcenter“ in der Hamburger Straße.

2.6.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH befinden sich nicht im Plangebiet und sind in nächster Zeit auch nicht geplant (Stellungnahme 23.10.2015).

Die E.DIS AG stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu, da keine direkten Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, keine Einwendungen seitens des Unternehmens bestehen und die Versorgung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie aus dem vorhandenen Versorgungsnetz sichergestellt werden kann (Stellungnahme 15.10.2015).

Das Vorhaben berührt ebenfalls keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS. Auch seitens dieses Unternehmens bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände (Stellungnahme der GDMcom mbH vom 28.10.2015).

Trinkwasser, Schmutzwasser

Das Plangebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Bis zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 487 ist eine öffentliche Grundstücksanschlussleitungen bereits vorgestreckt. Es ist seitens des Vorhabenträgers eine entsprechende Antragstellung zur Herstellung der nicht öffentlichen Anschlussleitungen beim Verband, vor Inanspruchnahme der öffentlichen Anlagen, zu stellen. Dies teilt der Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) mit Schreiben vom 05.11.2015 mit.

Wärmeversorgung

Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) teilt mit, dass im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans seitens des Unternehmens keine Planungen bestehen (Stellungnahme 26.10.2015). Leitungen befinden sich in den Verkehrsflächen in der Umgebung des Plangebiets.

Vorhandene Anlagen und zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und VGS werden durch das Vorhaben nicht berührt (Stellungnahme 28.10.2015).

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.

Oberflächenwasser

Seitens der Unteren Wasserbehörde (Stellungnahme Landkreis Havelland 18.11.2015) bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung. Das LfU (ehem LUGV) teilt mit Stellungnahme vom 01.02.2016 (Gesch-Z.: LUGV_T25-3700/616+37#27457/2016) mit, dass sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes befinden. Belange des Referates Wasserwirtschaft hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete sowie Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung des Landes sind nicht berührt.

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).

Da sich das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Regenwasser-Rückhaltebecken außerhalb des Plangebietes der 3. Änderung befindet und das Wasserhaushaltsgesetz die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen regelt, werden folgende im Ursprungsplan dazu getroffene Festsetzungen nicht in die 3. Änderung übernommen:

23. *Das Regenwasser-Rückhaltebecken ist als naturnahes Gewässer mit unterschiedlichen Wassertiefen anzulegen und zu bepflanzen.*
24. *Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern.*

Abfallentsorgung

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

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

Dieser teilt dazu (Stellungnahme Landkreis Havelland vom 18.11.2015) mit, dass aufgrund der Sackgasse zum Plangebiet, ohne ausreichende Wendemöglichkeit für dreiaxlige Müllfahrzeuge, eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht zu gewährleisten ist und damit folgende Forderungen gelten:

1. Die Abfall- und Wertstoffbehälter, sowie Sperrmüll sind am nächsten gefahrlos anfahrbaren Bereitstellungsart, hier: an der Straße Märkischer Ring links oder rechts neben der Privatstraßen-Einmündung zur Entsorgung bereitzustellen.
2. In Phasen der tatsächlichen Bautätigkeit ist die Abfall- und Wertstoffentsorgung der Anlieger des Märkischen Ringes zu gewährleisten.

Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen 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.

Seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Stellungnahme Landkreis Havelland vom 18.11.2015) bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung, wenn nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden:

Im Plangebiet sind im Altlastenkataster derzeit keine Altlastverdachtsflächen registriert, jedoch ist die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen. 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; siehe Ausführungen unter 1.5.2).

Löschwasserversorgung

Gegen den Planentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes (Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 18.11.2015) keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Punkte im Bebauungsplan bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden:

1. Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Ausführung hat entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu erfolgen. Die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Sofern die Zu- oder Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bei Stichstraßen (Länge > 50 m) müssen entsprechende Wendemöglichkeiten für die Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen werden.
2. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens **48 m³/h** (Allgemeines Wohngebiet) für die Dauer von mindestens 2 Stunden weiterhin zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 100 m von den jeweiligen Gebäuden entfernt sein.
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.
4. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die

Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 14 t erreichbar sein.

5. 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 Einsichtnahme vorzulegen.
6. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
7. Der örtlich zuständige Stadtwehrlführer der Stadt Nauen bzw. der Sachbearbeiter Brandschutz der Stadt Nauen sind in die weiterführenden Planungen einzubeziehen.
8. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

3 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange

Weil durch die 3. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Im vereinfachten 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 Bebauungsplans NAU 0015/93 "SW A 2" hat die Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zum Ziel. Außerdem soll eine Baugrenze um 3 m Richtung Osten erweitert werden. Die Geschossigkeit wird ebenfalls reduziert, da ein konkretes Vorhaben zur Bebauung mit einem Wohngebäude,

Auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans sind hier keine wesentlichen Änderungen bezogen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Das Plangebiet ist umgeben von wohnlich genutzten Grundstücken. Dieser Bereich ist daher bereits anthropogen vorgeprägt. Immissionen durch die geplante Nutzung werden durch die getroffenen Einschränkungen begrenzt (vgl. Abschnitt 2.5).

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet weist keine Beeinträchtigungen in Form von Vollversiegelung (Gebäude, Betonflächen) oder Teilversiegelung (Pflaster) auf, so dass hier von keiner hohen anthropogenen Beeinträchtigung ausgegangen werden kann, da die natürliche Bodenhorizontierung nicht gestört ist und dem Boden in diesem Bereich seine die Funktion als Bodenfilter, Vegetationsstandort und Wasserspeicher bisher erhalten geblieben ist. Das Plangebiet wird als Gartenland genutzt.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde die Bebaubarkeit der Baugrundstücke durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt. Durch die Festsetzung für Neuanpflanzungen und Erhaltung von Gehölzen werden schwerwiegende Konflikte bezogen auf das Schutzgut Boden ausgeschlossen.

Nach bisherigen Kenntnissen der Stadt besteht für das Plangebiet kein Altlastenverdacht. Zudem liegt nach bisherigem Kenntnisstand das Plangebiet auch nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da keine höhere Versiegelung der Baugrundstücke bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht wird.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist derzeit nicht versiegelt. Die Versickerung anfallender Niederschläge ist daher keiner Beeinträchtigungen unterworfen. Durch die zulässige Versiegelung der vorliegenden Änderung wird die Versickerung jedoch beeinträchtigt. Durch die im Ursprungsbebauungsplan und in die 3. Änderung übernommene maximale Versiegelung der Baugrundstücke durch eine Grundflächenzahl, die einen geringen Versiegelungsgrad und damit den Belangen der Bodenschutzklausel (sparsamer Umgang) entspricht, ist die Wasserversickerungsfläche sowie damit die potenzielle Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet nur bedingt eingeschränkt.

Die Bodenschichten bestehen aus oberem Geschiebemergel, der durch lehmigen Sand gekennzeichnet ist. Eine Versickerung innerhalb des Plangebiets möglich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da keine höhere Versiegelung der Baugrundstücke bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht wird.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Havelland, der klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1 °C im kältesten (Januar) und 18,3 °C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 550 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest). Das Klimapotential beinhaltet neben großklimatischen Aussagen eine Auswertung des Mikroklimas mit den bestimmenden Parametern Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchtigkeit, Windrichtung und -stärke usw. sowie Aussagen zur Lufthygiene, d. h. den Belastungsgrad der Luft. Die genannten Faktoren sind wesentlich für die Existenz und das Wohlbefinden von Pflanzen, Tieren und Menschen verantwortlich. Kleinräumig kann sich das Klima durch örtliche Gegebenheiten wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit bzw. Nutzung verändern. Die klimatischen Verhältnisse des Siedlungsbereiches unterscheiden sich aufgrund verdichteter Bebauung von der offenen Landschaft durch niedrigere Windgeschwindigkeiten, modifizierte Windrichtungen, erhöhte Temperatur, geringere Feuchte, geringere Sonneneinstrahlung, eventuell mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad. Hinzu kommen die im Vergleich zum Umland höheren Luftverunreinigungen. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtbereich von Nauen. Aufgrund der Stadtlage und der vorhandenen Bebauung kann von einer relativ geschützten Lage ausgegangen werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet bzw. der angrenzenden Umgebung liegen jedoch städtische Klimaverhältnisse vor. Aufgrund der Lage an einer befahrenen Straße im Siedlungsbereich (Hamburger Straße B5, >5.000 Kfz täglich), ist infolge von Lufterwärmungen mit Temperaturerhöhungen sowie mit siedlungs- und verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen (Warmluft, Hausbrand, Kfz-Verkehr) im Plangebiet zu rechnen.

Das Klima innerhalb des Plangebiets kann als städtisch geprägt bezeichnet werden. Aufgrund der vorhandenen großflächigen Bebauung, die das Plangebiet umgibt und im Zentrum sowie dem Kfz-Verkehr auf der weiter nördlich des Plangebiets befindlichen Hamburger Straße (B5), liegen negativ wirkende klimatische Beeinträchtigungen vor, die bis in das Plangebiet wirken können. Das Plangebiet kann somit aus klimatischer Sicht als relativ stark vorbelastet bezeichnet werden.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten bzw. Naturdenkmalen, Geschützten Landschaftsbestandteilen, Bodendenkmalen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind demnach durch die Änderung nicht betroffen.

Der Siedlungsbereich ist bereits stark durch die umgebende Wohnnutzung anthropogen beeinflusst. Vor allem das östlich des Plangebiets befindliche Geschosswohnungsbaugewerbe weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dementsprechend stellen sich die im Siedlungsbereich vorhandenen Gehölze als potenzieller Gesamtjahreslebensraum bzw. Rückzugsgebiet und Nahrungsraum für

siedlungstypische Vögel und Kleinsäuger dar. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG werden zwar wie o.g. nicht erwartet, eine Eignung als potenzielle Fortpflanzungsstätte für höhlen-, halbhöhlen- und buschbrütende Vögel kann für das Plangebiet jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut und stellt sich als Gartenland mit Einzelbäumen (6er Nadelgehölzgruppe) und einer Baumreihe aus 6 Ahorngehölzen, 1x gerodet im nordöstlichen Grundstückseck (östliche Flurstücksgrenze), sowie einer Hecke ebenfalls aus Nadelgehölz zur westseitigen Nachbargrundstücksgrenze dar. Im Südwesten ist einmal Prunus zu verzeichnen, mit zwei weiteren eingekürzten Gehölzen, die von Efeu bewachsen sind. Weiter südlich befindet sich eine weitaus größere und zusammenhängende Grünfläche mit Gehölz in Form von Büschen und Bäumen, die sich ebenfalls als Lebensraum und damit Ausweichstandort für Tiere, vor allem Kleinsäuger, Vögel und Insekten mit den zuvor genannten Funktionen darstellt.

Ein negativer Einfluss auf den Naturhaushalt bzw. die Schutzgüter durch die zulässige Bebauung ist gering. Durch die bereits umgebenden anthropogen beeinflussten Flächen ergeben sich durch die Planung keine Änderungen in Bezug auf die Schutzgüter Vegetation und Tierwelt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Eine gesonderte Prüfung, ob das an der östlichen Flurstücksgrenze vorhandene Gehölz durch eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB nach Hinweis der Stellungnahme vom 18.11.2015 gesichert werden sollte, wird für nicht notwendig erachtet. Die Gehölze sind in ihrer derzeitigen Ausprägung durch die Baumschutzsatzung Nauen geschützt. Für den Fall der Notwendigkeit einer Fällung ist eine Genehmigung einzuholen und die vorgegebenen Zeiträume zu beachten. Zudem sind sie durch ihre Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht vorrangig gefährdet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild erfolgen durch die Änderung des Bebauungsplans mit der geplanten Erweiterung der Baugrenze sowie der Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse nicht. Im Ursprungsbebauungsplan sind Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig (zusätzlich ist ein sogenanntes „Staffelgeschoss“ zulässig). Diese Festsetzung wird aufgrund eines konkreten Vorhabens zur Bebauung des Plangebiets mit einem Wohngebäude als Bungalow und ausgebautem Dachgeschoss, nicht in die 3. Änderung übernommen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird daher im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan auf zwei Vollgeschosse reduziert. Eine stärkere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch den Ursprungsbebauungsplan, erfolgt daher in der vorliegenden Änderung nicht. Die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen stehen der gebietstypischen Nutzung im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet nicht entgegen. Auf eine Begrünung ungegliederter Außenwandflächen von Wohngebäuden ab einer Größe von 100 qm kann verzichtet werden, da mit den Festsetzungen der vorliegenden Änderung Wohngebäude geringeren Ausmaßes als durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig, planungsrechtlich ermöglicht werden und deren ggf. ungegliederte Außenwandflächen keine Beeinträchtigung des Orts- und

Landschaftsbildes darstellen, die durch eine Festsetzung zur Begrünung vermindert werden müsste.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sowie in der unmittelbar angrenzenden Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale und Bodendenkmale.

Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile finden sich ebenfalls nicht im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

3.4 Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote

In Pkt. 3.2 erfolgte der Hinweis, dass durch die vorliegende Änderung des B-Planes keine artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Diese Aussage erfolgte aufgrund der Annahme auf Planungsebene, dass keine Konflikte zu erwarten sind, welche die Vollzugsfähigkeit des B-Planes gefährden und damit zu einer (Teil-) Nichtigkeit führen könnten, welches durch eine Erstbegehung bestätigt wurde. Im Folgenden sollen fachliche Begründungen vorgenommen werden, aus denen sich diese Aussage ableiten lässt. Hierzu wurde eine Begehung des Plangebietes vorgenommen.

Rechtliche und methodisch fachliche-Grundlagen

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind Teil der besonders geschützten Arten). Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 3 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

Streng geschützte Arten

Die Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;

Besonders geschützte Arten

Die Arten aus Anhang B der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten, die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung sowie die streng geschützten Arten (s.o.)

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).

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).

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

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Für die Gruppe der

Amphibien/Reptilien, insbesondere Eidechsen, bestehen keine geeigneten Biotopbedingungen. Auch sind keine Feuchtbiotope vorhanden.

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

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

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Ng)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	+	U
Ringeltaube (Ng,Df)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02- E11	-	-	-	+	PG/ U
Nebelkrähe (Df)	Corvus corone cornix	F	2a	1		E04- A05	-	-	-	+	U

Legende:

RLD: Rote Liste Deutschland (2008)

RLBB: Rote Liste Brandenburg (2008)

BArtSchV: + = in der Bundes-Artenschutzverordnung als streng geschützte Art aufgelistet

EU-VSchRL: + = im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgelistet

Status: BV = Brutvogel, V = Brutverdacht, Ng = Nahrungsgast, W = Wintergast / Überwinterer,
DZ = Durchzügler / Rastvogel, Df = Durchflug, S= Singwarte

Rote Liste: 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet,
R = Art mit geographischer Restriktion, V = Vorwarnliste, u = unregelmäßig brütende
Arten

Fundort (FO): PG: Plangebiet, U: Umgebung

Neststandort

B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

Als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt

1 = Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz

2 = i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern), Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung)

eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, Beeinträchtigung eines o.

mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

3 = i.d.R. Brutkolonie, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie

(<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

4 = Nest und Brutrevier

5 = Balzplatz

§ = zusätzlich Horstschutz nach BNatSchG

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte

3 = mit der Aufgabe des Reviers

4 = fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers

Wx = nach x Jahren (gilt nur für ungenutzte Wechselhorste in besetzten Revieren)

Fortpflanzungsperiode

A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20., 21.-30/31. eines Monats)

Vorkommen in B

Ag = Ausnahmegast, Bg = Brutgast, Dz = Durchzügler, uB = unregelmäßiger Brutvogel, Wg = Wintergast

Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

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

Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten

Wurden in den geplanten Baubereichen nicht vorgefunden.

Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

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

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

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

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

Alle drei Vogelarten sind Brandenburg und der Region häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen. Diese Arten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an den Siedlungsbereich und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Störungen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die vorhandenen Störungen (z. B. Verkehr, Wohnnutzung, gärtnerische Tätigkeiten usw.) werden von diesen Arten toleriert, da sie trotz intensiver Nutzung des Areals hier ihre Nistplätze und Reviere haben. Zudem liegen die Brutplätze in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Bebauung. Somit ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für diese Arten durch den B-Plan bzw. ein geplantes Bauvorhaben nicht zu rechnen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten, **so dass von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG hier nicht auszugehen ist. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist hier nicht erforderlich.**

3.5 Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 (1) als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

Als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen.

3.5.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist auch im Verfahren nach § 13 BauGB zu berücksichtigen (Hinweis Bauordnungsamt, Stellungnahme vom 18.11.2015). Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird auf Bauleitpläne, bei denen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, angewandt. Hierzu zählt auch die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und die Aufstellung eines Bebauungsplans im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Obwohl die umweltbezogene Verfahrensaspekte, d. h. Umweltbericht, Alternativenprüfung und Monitoring entfallen, ist die Eingriffsregelung

nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden und „die Umweltbelange sind in der Abwägung uneingeschränkt zu beachten“ (WALLRAVEN-LINDL et al. 2007: 148). Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Diese Bebauungspläne unterliegen dann nicht der förmlichen Umweltprüfung und Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden. Allerdings müssen nach § 1 Abs. 4 BauGB Umwelt- und Naturschutzbelange in die planerische Abwägung eingestellt (und dazu zuvor erhoben und aufbereitet) werden. Aus der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes NAU 0015/93 „SW A2“ gehen keine direkten Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft hervor, so dass über die Berücksichtigung der aufgeführten Umweltbelange hinaus kein Anlass zu einer vollumfänglichen Abhandlung der Eingriffsregelung besteht.

Vermeidungsmaßnahme

Bei Gehölzentfernungen ist grundsätzlich zu beachten, dass die Beseitigung (Fällung/Schnitt) von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit von 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen sind als Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Entfernte Gehölze sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzieren und auszugleichen.

Pflanzliste

In Anlehnung an die übernommene grünordnerische Festsetzung 3.2 unter 2.5 ist folgende Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzename		Eignung für			Bemerkungen
deutsch	botanisch	Hecke	Ufer	Solitär	
Kletterpflanzen					
Efeu	Hedera helix	0	X	0	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelnahrung)
Geißblatt	Lonicera carpifolium	0	0	0	Nachtfalterblüten, stark duftend, Rankhilfe
Hopfen	Humulus lupulus	0	X	0	Halbschatten, zweihäusig (männl. keine Früchte), Rankhilfe
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum	X	0	0	Nachtfalterblüten, stark duftend, Rankhilfe

Waldrebe	Clematis vitalba	X	X	0	Halbschatten, Nistplatz, Rankhilfe
----------	------------------	---	---	---	------------------------------------

4 Fotodokumentation



Blick in den teilversiegelten Zufahrtsweg der anliegenden Flurstücke („Privatstraße“)



Blick nach Südwesten



Blick nach Westen über das eigentliche Grundstück



Gehölzreihe (6x Acre Platanoides) ca. 1m von östlicher Grund-/Flurstücksgrenze



Blick nach Westen, Hedera helix auf Stamm und ein Prunus-Exemplar, Laubhügel aus Gartenarbeit



Blick nach Süden/Südosten zum gegenüberliegenden Flurstück

5 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des 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 Bebauungsmöglichkeiten für Ein- und Mehrfamilienhäuser südwestlich der Ortslage Nauen angeboten, wodurch die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung vorangetrieben wird. Die geplante Baustruktur entspricht durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 der ortsüblichen Bebauung.

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

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

Plangebietsgröße	ca. 734 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 734 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>exkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	ca. 220,2 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>inkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	ca. 403,7 m ²