

STADT NAUEN

BEBAUUNGSPLAN (§ 13a BauGB) „SB-MARKT LIETZOW-PLATZ“

BEGRÜNDUNG



Planungsstand: März 2014

Impressum

Planverfasser:

Lahr-Eigen & Partner
Stadtplaner und Architekten
Motzstr. 59
10777 Berlin

Garten- und Landschaftsarchitektin
A. Jahn
Heidelberger Str. 65/66
12435 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB	1
1.4	Planungsablauf	2
2	Anlass der Planung	3
2.1	Planungsgegenstand	3
2.2	Planungsnotwendigkeit	3
3	Bindungen aus übergeordneten Planungen	4
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP B-B)	4
3.2	Regionalplan Havelland-Fläming	6
3.3	Flächennutzungsplan Nauen	8
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen	9
3.5	Nachrichtlich zu übernehmende Satzungen der Stadt Nauen	12
3.6	Sonstige Bindungen	14
4	Örtliche Verhältnisse	14
4.1	Bestandsangaben zum Plangebiet	14
4.2	Eigentumsverhältnisse	15
5	Planinhalt des Bebauungsplanes	15
5.1	Städtebauliche Festsetzungen	15
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.1.3	überbaubare Grundstücksfläche	18
5.1.4	Bauweise	18
5.1.5	Ein- und Ausfahrten; Stellplatzanlage	19
5.1.6	Nebenanlagen; Werbeanlagen	20
5.1.7	Lärmschutzmaßnahmen	20
5.1.8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
5.1.9	Bestandsdarstellung Abwasserdruckleitung	21
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	22
5.2.1	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	22
5.2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
5.2.3	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
5.2.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
5.2.5	Pflanzenliste	24
5.3	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	24
5.3.1	Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	24
5.3.2	Schlussfolgerungen für das Bebauungsplanverfahren (Artenschutzhinweis)	25

6	Flächenbilanz	25
7	Auswirkungen der Planung	25
8	Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans	28

Anhang

Anlage 1	„Nauener Sortimentsliste“ [Auszug Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen; Tabelle 23]
Anlage 2	Liste zentrenrelevanter Sortimente gemäß Festsetzung im Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen
Anlage 3	Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ (Büro Garten und Landschaft, Berlin, Februar 2014)

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen durchgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das am Lietzow-Platz gelegene Flurstück 488 der Flur 20, Gemarkung Nauen und besitzt eine Größe von etwa 3.934 m² (ca. 0,4 ha).

Die Fläche war bisher Teil des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ werden dessen Festsetzungen die bis dahin innerhalb des Geltungsbereichs gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ ablösen.

1.3 Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dafür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt [siehe Kapitel 2 „Anlass der Planung“ und Kapitel 4 „Örtliche Verhältnisse“].

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) kann abgesehen werden;
- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen und § 4c BauGB nicht angewendet;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

1.4 Planungsablauf

Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat auf ihrer Sitzung am 02.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.01. bis 20.01.2014 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. In der Bekanntmachung über die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt wird.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen eingegangen oder zur Niederschrift gegeben worden. Ein Erfordernis, während des Unterrichtszeitraums seitens der Öffentlichkeit geäußerte Anregungen und Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, bestand daher nicht.

Die Planunterlagen lagen danach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01. bis 27.02.2014 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Alle Einwendungen wurden nach Abschluss der durchgeführten Beteiligungsverfahren ausgewertet und zur Abwägung vorgelegt. Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergaben sich keine wesentlichen Planänderungen, sodass die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens nicht erforderlich war.

Auf der Sitzung am hat die Stadtverordnetenversammlung Nauen den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ gefasst.

Mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Stadt Nauen tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2 Anlass der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Auf dem am Lietzow-Platz gelegenen Eckgrundstück Hamburger Straße / Schillerstraße ist im Jahr 2003 ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) errichtet worden, der seitdem als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete dient. Das Gebäude soll nun durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Der Baukörper soll – wie bisher – als Grenzbebauung auf dem nördlichen Grundstücksteil errichtet werden; mit Eingangsbereich und Vordach auf der Westseite, der Leergutannahme mit Leergutlager auf der Südseite sowie der Anlieferung auf der Ostseite. Im Bereich der neu gestalteten Außenanlagen werden durch die Vergrößerung des Baukörpers gegenüber dem bisherigen Bestand voraussichtlich etwa 15 Stellplätze entfallen. Die Ein- und Ausfahrten an der Hamburger Straße und an der Schillerstraße sowie die Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze sollen unverändert erhalten bleiben.

2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Stadt Nauen dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans nachgekommen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gilt für das Bebauungsplangebiet „SB-Markt Lietzow-Platz“ zurzeit noch der Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“, in welchem das Plangebiet als Mischgebiet mit einer GRZ 0,3 und GFZ 0,9 festgesetzt ist. Das Bebauungsplangebiet liegt außerdem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen. Des Weiteren verfügt die Stadt Nauen über ein „Einzelhandelskonzept“ zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet.

Da der am Nahversorgungsstandort „Lietzow-Platz“ geplante Neubau den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) überschreiten soll, könnte ein entsprechender Bauantrag weder auf der Grundlage des zurzeit gültigen Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ noch auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden. Es muss daher ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den Standort gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausweist.

Der neue Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen zu entwickeln. Die Festsetzungen sind in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ und dem Einzelhandelskonzept zu treffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planinhalte neu zu regeln:

- Bestimmung der zulässigen Art der Nutzungen (Gebäudenutzungen und Freianlagen);
- Bestimmung des zulässigen Umfangs und Charakters der baulichen Nutzung (Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Zulässigkeit von Nebenanlagen);
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

Nach Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans lösen dessen Festsetzungen die bis dahin innerhalb des Geltungsbereichs gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ ab. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“, die nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ ersetzt werden, bleiben weiterhin gültig.

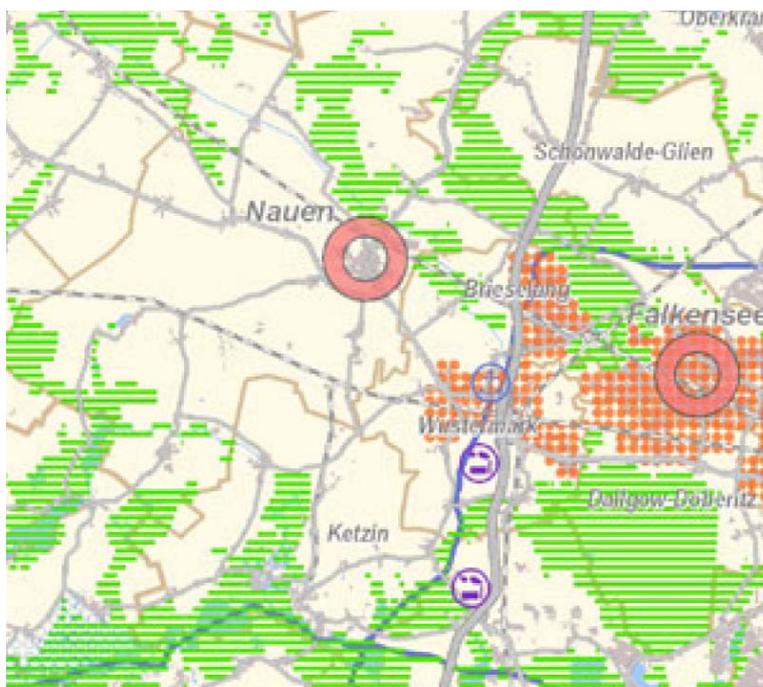
3 Bindungen aus übergeordneten Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP B-B)

Am 15.05.2009 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 in Kraft getreten und hat die bis dahin gültig gewesenen Regelungen des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEPeV) abgelöst.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) besteht aus der einem Textteil und einem zeichnerischen Teil. Im Textteil werden die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt. Der zeichnerische Teil („Festlegungskarte 1 – Gesamttraum“; „Festlegungskarte 2 – Städtische Kernbereiche“) enthält die auf die Ziele und Grundsätze bezogenen räumlichen Festlegungen. Die Ziele der Raumordnung sind bei nachgeordneten Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die Grundsätze der Raumordnung sind Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Die Stadt Nauen ist gemäß Ziel 2.9 LEP B-B im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft (siehe Textteil LEP B-B: III - Textliche Festlegungen, Kapitel 2 – Zentrale-Orte-System, sowie zeichnerische Darstellung: „Festlegungskarte 1 – Gesamttraum“).



Planausschnitt aus der Festlegungskarte 1 LEP B-B (unmaßstäblich)

Die Funktionen der Mittelzentren werden in den Grundsätzen 2.10 und 2.12 LEP B-B wie folgt festgelegt:

2.10 (G) *In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:*

- *Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,*
- *Einzelhandelsfunktionen,*
- *Kultur- und Freizeitfunktionen,*
- *Verwaltungsfunktionen,*
- *Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie*
- *überregionale Verkehrsknotenfunktionen.*

Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden.

.....

2.12 (G) *Die Mittelzentren sollen gemeinsam mit den Gemeinden ihres Mittelbereiches Entwicklungskonzepte für den Mittelbereich entwickeln. Auf dieser Basis soll eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches angestrebt werden.*

Bezogen auf die Funktion der Stadt Nauen als Mittelzentrum enthält der LEP B-B für die Planung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen folgende Ziele und Grundsätze (siehe Textteil LEP B-B: III - Textliche Festlegungen, Kapitel 4 - Steuerung der Siedlungsentwicklung):

4.7 (Z) (1) *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Kon-zentrationsgebot).*

.....

(3) *Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion ent-sprechen (Kongruenzgebot).*

.....

4.8 (G) (1) *Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).*

(2) *Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsan-*

bindung, insbesondere im Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind.

.....

(5) Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in der Metropole und in Oberzentren 5000 Quadratmeter sowie in den Mittelzentren 2500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.

Da Nauen gemäß Ziel 2.9 LEP B-B im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft ist, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich zulässig (Ziel 4.7 LEP B-B). Allerdings befindet sich das Bebauungsplangebiet „SB-Markt Lietzow-Platz“ nicht in einem städtischen Kernbereich [s.a. Kapitel 3.4 „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ und Kapitel 3.5 „Nachrichtlich zu übernehmende Satzungen der Stadt Nauen“], sodass die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nicht nach Ziffern 1 und 2, sondern nach Ziffer 5 Grundsatz 4.8 LEP B-B zu beurteilen ist.

Die Planinhalte des Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ sind mit Ziffer 4.8. (5) LEP B-B vereinbar: Die geplante Verkaufsfläche von 1.150 m² unterschreitet die mögliche Verkaufsfläche von 2.500 m² deutlich. Mit einem Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente von mindestens 90 % der Verkaufsfläche wird der mindestens geforderte Anteil von 75% übertroffen. Der Standort gewährleistet die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Die Planung ist mit den Entwicklungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen vereinbar und beachtet die Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel der Stadt Nauen [s.a. Kapitel 3.4 „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“, Kapitel 3.5 „Nachrichtlich zu übernehmende Satzungen der Stadt Nauen“ sowie Kapitel 5.1.1 „Art der baulichen Nutzung“ und 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“].

In Ihrer Stellungnahme vom 22.01.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

3.2 Regionalplan Havelland-Fläming

Die Stadt Nauen liegt in der Region "Havelland-Fläming" - dem in der Regionalen Planungsgemeinschaft zusammengefassten Territorium der Landkreise Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und Havelland sowie der kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg / Havel. Für diese Region wurde ein Regionalplan aufgestellt, der am 23.02.1998 genehmigt, sodann jedoch mit Beschluss vom 09.10.2002 durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg für nichtig erklärt wurde.

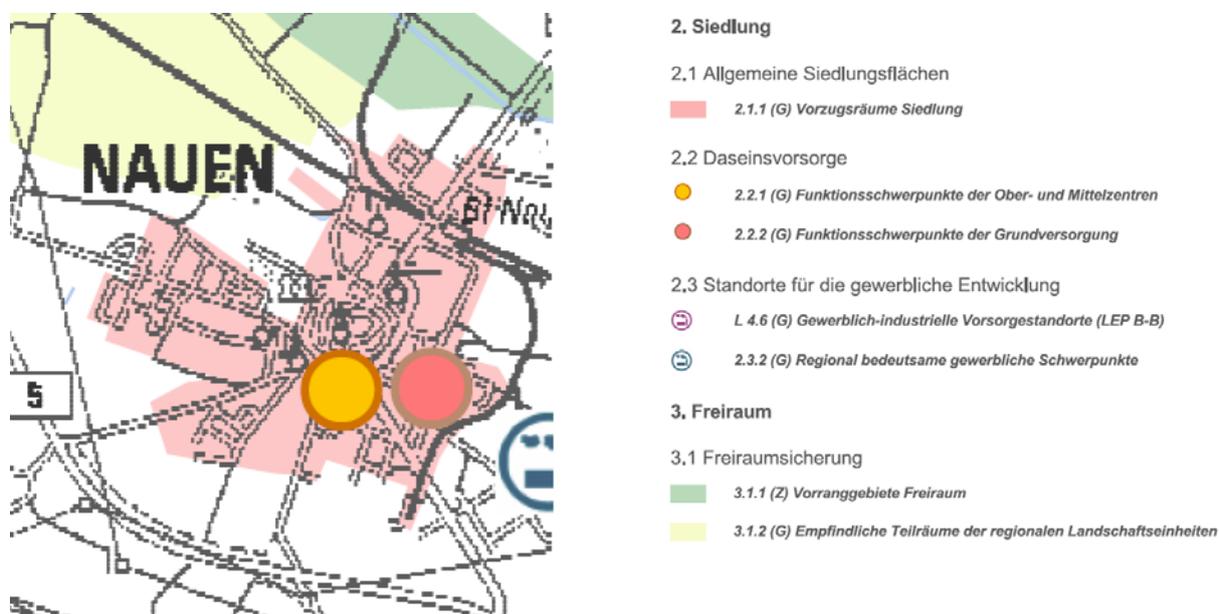
Auf ihrer Sitzung am 25.03.2010 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming einen ersten Arbeitsentwurf für einen neuen Regionalplan diskutiert. Auf der Regionalversammlung am 26.04.2012 wurde die Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 beschlossen. Der Entwurf lag ab dem 11.06.2012 für die Dauer von 3 Monaten öffentlich aus. Der 2. Entwurf (Arbeitsstand vom 24.10.2013) hat vom

09.12.2013 bis zum 10.02.2014 erneut zur Beteiligung ausgelegen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bereits zu berücksichtigen.

Wie der Landesentwicklungsplan (LEP B-B) besteht auch der Entwurf des Regionalplans aus einem Textteil und einem zeichnerischen Teil, in denen die beachtungspflichtigen Ziele (Z) und abwägungsrelevanten Grundsätze (G) der Regionalentwicklung festgelegt werden.

Bezogen auf die Entwicklungsziele und Lage des Bebauungsplangebiets „SB-Markt Lietzow-Platz“ enthält der 2. Regionalplanentwurf folgende Festlegungen:

In der Festlegungskarte [siehe Abbildung] ist das Stadtgebiet der Stadt Nauen als Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz 2.1.1 dargestellt. Das Bebauungsplangebiet befindet sich an dessen westlichem Rand. Für Nauen gelten die Festlegungen als Funktionsschwerpunkt Mittelzentrum (Grundsatz 2.2.1) sowie als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (Grundsatz 2.2.2).



Planausschnitt (unmaßstäblich) aus der Festlegungskarte 2. Entwurf Regionalplan Havelland-Fläming 2020

In den Festlegungen des Textteiles wird dazu ausgeführt:

2.1.1 (G) Vorzugsräume Siedlung

Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. Vorzugsräume Siedlung sind in der Festlegungskarte des Regionalplans als Fläche dargestellt. Vorzugsräume Siedlung sind ausgewiesen in

-
- Landkreis Havelland
- Stadt Nauen: Ortslage Nauen
-

Durch die Festlegung der Vorzugsräume Siedlung soll die Innenentwicklung gefördert und die Inanspruchnahme von Freiräumen verringert werden.

2.2.1 (G) Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren

In Funktionsschwerpunkten der Ober- und Mittelzentren sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren sind in der Festlegungskarte des Regionalplans als Symbol dargestellt. Die Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren sind die Ortslagen der Städte selbst, nicht jedoch die bis zur kommunalen Gebietsreform 2003 in den Städten aufgegangenen, ursprünglich selbständigen Gemeinden. Wo erforderlich, sind zusätzliche Stadtteile benannt oder ausdrücklich ausgenommen. Die Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren sind:

.....
 Stadt Nauen: Ortslage von Nauen

2.2.2 (G) Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung

In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Die Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung sind in der Festlegungskarte durch ein Symbol dargestellt. Die Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung sind die folgenden Ortslagen der vor der kommunalen Gebietsreform 2003 ursprünglich selbständigen Städte und Gemeinden ohne ihre heutigen Ortsteile. Wo erforderlich, sind zusätzliche Ortsteile benannt oder ausdrücklich ausgenommen:

.....
Landkreis Havelland
 Stadt Nauen: Ortslage Nauen ohne Ortsteile

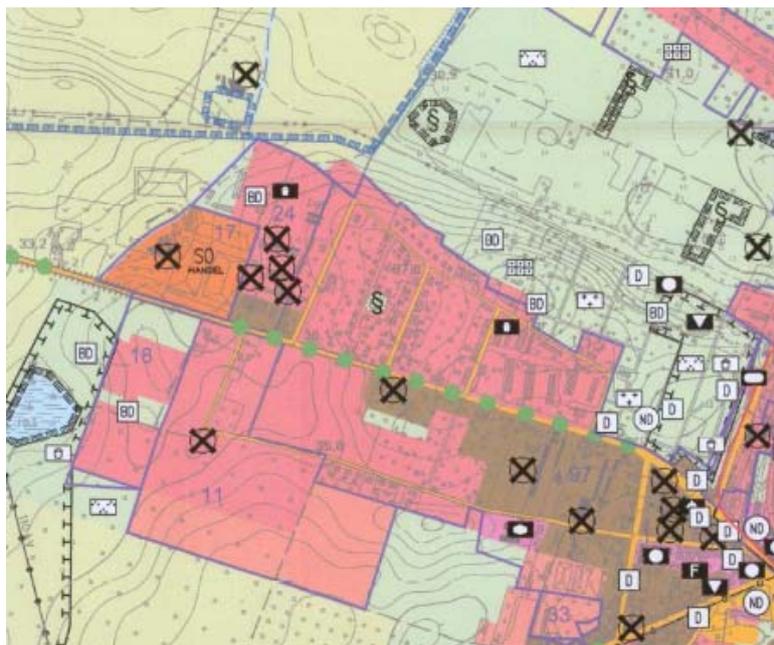
Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in Ihrer Stellungnahme vom 22.01.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ mitgeteilt, dass die Absicht, einen bestehenden Nahversorgungsmarkt durch Neubau zu erweitern, in Übereinstimmung mit den Belangen der Regionalplanung steht.

3.3 Flächennutzungsplan Nauen

Für die Stadt Nauen und Ortsteile existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP).

Das Bebauungsplangebiet „SB-Markt Lietzow-Platz“ ist im Teilplan 14 (Stadtgebiet Nauen) als Teil einer Gemischten Baufläche - Bestand - (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt [siehe Abbildung]. Außer dem Bebauungsplangebiet gehört zu der im FNP dargestellten Gemischten Baufläche der östlich daran angrenzende Bereich bis zum Gartenweg, der im Bestand mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Nördlich und östlich der Gemischten Baufläche sind im FNP Wohnbauflächen - Bestand - (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Westlich grenzt das Sondergebiet „Handel“ - Bestand - (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO) an, das den Bereich des Einzelhandelsstandorts „Luchcenter“ umfasst. Südlich der Hamburger Straße, die als geschützte Allee dargestellt ist, befinden sich weitere Wohnbauflächen - Bestand -.



FNP Nauen, Ausschnitt Teilplan 14 – Stadt Nauen (unmaßstäblich)

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ stimmt nicht mit der Darstellung des Plangebiets im FNP als Teil einer Gemischten Baufläche überein. Aus Teilen einer im FNP dargestellten Gemischten Baufläche können im Bebauungsplanverfahren davon abweichend üblicherweise nur Wohngebiete oder Gewerbegebiete entwickelt werden.

Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße (ca. 3.934 m²; d.h. weniger als 1 ha) jedoch nicht vorgesehen. Der FNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

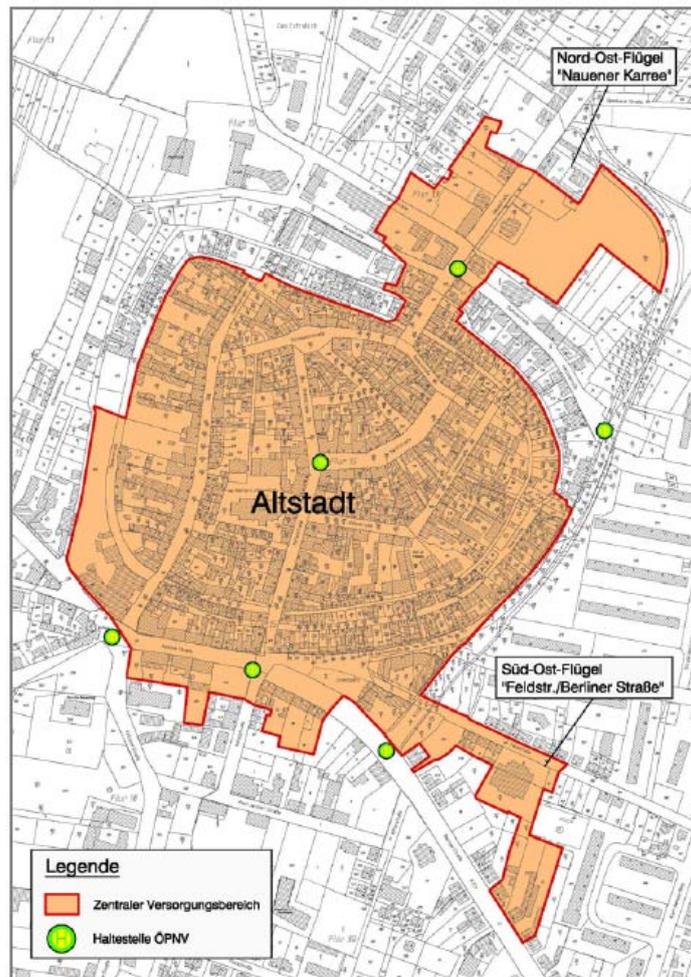
3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen

Die Stadt Nauen verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand 22.03.2010; reaktionell ergänzt 18.05.2010), in welchem die Rahmenbedingungen, Ziele und Grundsätze sowie Handlungsempfehlungen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dargelegt werden. Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden sollen.

Wesentliche Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist es, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Nauener Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Zentraler Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ und ergänzende Einzelhandelsstandorte

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Nauen zu erreichen, wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Nauener Innenstadt (Altstadt) gegenüber dem übrigen Stadtgebiet als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt [siehe Abbildung].



Zentraler Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sogenannte ergänzende Einzelhandelsstandorte definiert, die insbesondere für die Nahversorgung von Bedeutung sind. Als einer dieser ergänzenden Standorte wird das „Luchcenter“ benannt. Dieser Standort umfasst nicht nur den Bereich des in den 1990er Jahren auf der Grundlage des Bebauungsplans NAU 0022/94 „EKZ – Hamburger Straße“ entwickelten heutigen Einkaufszentrums „Luchcenter“ sondern auch den östlich angrenzenden Nahversorgungsstandort, für den vorliegend der Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ aufgestellt wird [siehe Abbildung].



Ergänzender Einzelhandelsstandort „Luchcenter“

Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Zur räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Nauen werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Grundsätze formuliert:

Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Altstadt konzentriert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich Altstadt anzusiedeln.

Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zugelassen werden.

Betriebe für die Nahversorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren müssen auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an geeigneten Standorten bestehen und zugelassen werden können. Dafür bieten sich insbesondere die identifizierten ergänzenden Versorgungsstandorte an. Betriebsformen, die der Nahversorgung eines Gebiets dienen, sind: Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² (diese können regelmäßig zugelassen werden), die sog. „Nachbarschaftsläden“; das sind wohngebietsverträgliche kleine Nahversorgungsläden, überwiegend reine Lebensmitteleinzelhändler, mit einer ortstypischen Verkaufsfläche bis zu maximal 500 m² (diese sollten nur ausnahmsweise zugelassen werden können). Auch Supermärkte mit Verkaufsflächen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² liegen, können vornehmlich der Nahversorgung in ihrem unmittelbaren Umfeld dienen. Fachmärkte, die nur bestimmte Waren in Mengen und mit großer Auswahl anbieten (z. B. Getränkemärkte, reine Drogeriemärkte) sowie Läden, die Waren des mittel- oder gar langfristigen Bedarfs vertreiben, dienen grundsätzlich nicht mehr der Nahversorgung eines Gebiets. Besonders unerwünscht ist die räumliche Konzentration solcher Betriebe (Einzelhandelsagglomerationen) an ungeeigneten Standorten.

Grundsatz 3: Der großflächige Einzelhandel muss durch Planung an verträgliche Standorte gelenkt werden.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (über 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) soll nur kraft Bauleitplanung möglich sein. Sie bedarf des schlüssigen Nachweises ihrer städtebaulichen Verträglichkeit. Es dürfen insbesondere keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Nauen und der Nachbargemeinden zu erwarten sein. Der schlüssige Nachweis über die Verträglichkeit ist vom Vorhabensträger zu erbringen.

Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dürfen in allen Gebieten bis zu 10 % der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten führen.

Grundsatz 5: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein.

Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben und von produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben können am Standort des Betriebs ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Die Ausnahmeregelung über die Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben erstreckt sich sowohl auf zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente. Die Ausnahmeregelung erfasst zudem auch Tankstellenshops im Zusammenhang mit Tankstellen, welche regelmäßig zentrenrelevante Warensortimente anbieten. Dabei ist zu beachten, dass die Verkaufsfläche des Tankstellenshops in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen muss und auch den ortsüblichen Umfang von 150 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Grundsatz 6: Leerstand soll verhindert werden.

Im Interesse der Verhinderung von Leerstand und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände, kann die Nachnutzung leer stehender Einzelhandelsflächen unter 800 m² VKF auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und der identifizierten ergänzenden Einzelhandelsstandorte wünschenswert sein. Die Nachnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten ist aber nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn schädliche Auswirkungen auf die Stadtstrukturen nachweislich ausgeschlossen werden können.

„Nauener Sortimentsliste“

Auf der Grundlage der identischen Sortimentslisten im Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg (Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung - MIR Brandenburg - vom 10. April 2007) und in Tabelle 4 der Begründung zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen unter Berücksichtigung der ortstypischen Begebenheiten und Rahmenbedingungen eine modifizierte, ortsspezifische „Nauener Sortimentsliste“ erarbeitet. Darin werden zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Warensortimente unterschieden. Unter Berücksichtigung der Grundsätze des Einzelhandelskonzepts sind in der Kategorie der zentrenrele-

vanten Sortimente zudem die nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgewiesen. Die jeweiligen Sortimente sind in Tabelle 23 (siehe Kapitel 4.3, S. 75/76) zusammengestellt.

Die „Nauener Sortimentsliste“ ist der vorliegenden Bebauungsplanbegründung in Anlage 1 beigelegt.

Vereinbarkeit der Planungsziele für den Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der durch den Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ vorbereitete Ersatz des am Standort vorhandenen Lebensmittel-Discounters durch einen Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche ist mit den Entwicklungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen vereinbar.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält zwar für den ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Luchcenter“, zu dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ gehört, die Empfehlung, dass eine *„... Erweiterung des nahversorgungsrelevanten sowie des weiteren zentrenrelevanten Angebots über den Bestand hinaus ... im Hinblick auf die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts städtebaulich nicht zu befürworten ...“* ist. Die Standortverträglichkeit des geplanten Vorhabens gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 ist jedoch aus folgenden Gründen gegeben:

Der neu geplante SB-Markt wird auch weiterhin überwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten dienen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die das Warenangebot zu einem Anteil von mindestens 90 % auf die in Tabelle 23 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts enthaltenen „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ beschränken. Eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ kann dadurch ausgeschlossen werden. Die Entstehung einer Konkurrenzsituation ist auch aufgrund der verhältnismäßig großen räumlichen Distanz zwischen dem zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ und dem Nahversorgungsstandort „Lietzow-Platz“ (Entfernung bis ins Stadtzentrum etwa 1,2 km) nicht zu erwarten.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche um maximal etwa 350 m² ist angesichts des in den letzten Jahren bereits erfolgten und noch zu erwartenden Wachstums der Einwohnerzahlen im (fußläufigen) Einzugsbereichs des Nahversorgungsstandortes „Lietzow-Platz“ angemessen. Seit Fertigstellung des vorhandenen Lebensmittel-Discounters im Jahr 2003 sind sowohl im Bereich des östlich angrenzenden Bestandsgebietes als auch im neu erschlossenen Wohngebiet „Am Mahlbussen“ eine große Anzahl neuer Wohngebäude (überwiegend Einfamilienhäuser) entstanden. Die Anzahl der Einwohner wird sich künftig weiter erhöhen, wenn auch die vorgesehene Bebauung im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Luchblick“ realisiert wird.

3.5 Nachrichtlich zu übernehmende Satzungen der Stadt Nauen

In den Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ sind folgende Satzungen der Stadt Nauen nachrichtlich zu übernehmen:

Bebauungsplan „Einzelhandel“

Der Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen wurde am 17.05.2010 als Satzung beschlossen und ist durch Bekanntmachung am 05.06.2010 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst bis auf einige Randbereiche nahezu das gesamte Nauener Stadtgebiet und wird entsprechend den konkreten Zielstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in unterschiedliche Teilgebiete gegliedert. Der Bebauungsplan setzt die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente abschließend fest [siehe Anlage 2: Liste zent-

renrelevanter Sortimente gemäß Festsetzung im Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen] und regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den jeweiligen Teilgebieten.

Das Bebauungsplangebiet „SB-Markt Lietzow-Platz“ liegt im Teilgebiet A 4.2 des Bebauungsplans „Einzelhandel“ auf der im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ als Mischgebiet festgesetzten Teilfläche. Für diese mit „MI 7“ gekennzeichnete Teilfläche regelt sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach der Textfestsetzung 7 (3) wie folgt:

- (3) *in den in Abs. 1 Satz 1 benannten Teilgebieten* sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente anbieten.*

[Hinweis: Zu den in Abs. 1 Satz 1 benannten Teilgebieten gehört auch das Teilgebiet A 4.2]*

In Kapitel 9.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan „Einzelhandel“ wird erläutert, dass im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für die Einzelhandelsbetriebe bewusst verzichtet wurde und somit im Rahmen der Einzelfallprüfung in den Mischgebieten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese der Nahversorgung dienen. Zur Teilfläche M 7 heißt es in der Begründung weiter:

... Im betroffenen Mischgebiet ist ein nicht großflächiger Lebensmittel-Discounter ansässig. Dessen planungsrechtliche Zulässigkeit wird durch TF 7.1 eingeschränkt: Die ausgeübte Nutzung genießt jedoch Bestandsschutz. Nach Erlöschen des Bestandsschutzes ist eine Nachnutzung der baulichen Anlage durch einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Waren nur unter der Voraussetzung, dass dieser ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortiment sowie ggf. in Ergänzung dazu auf maximal 10 % seiner Verkaufsfläche sonstige Sortimente als Randsortiment anbietet, ausnahmsweise zulässig.

Die für die nun gemäß des vorliegenden Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ vorgesehene Nachnutzung des Standortes können die o.g. Voraussetzungen erfüllt werden, wenn die geforderte Sortimentsbeschränkung erfüllt wird.

Stellplatzbedarfssatzung und Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen

Durch die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen vom 15.09.2004 und die Stellplatzablösesatzung vom 08.06.2005 wird für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Nauen geregelt, welche Anzahl von Stellplätzen bei Bauvorhaben nachzuweisen sind (Stellplatzbedarfssatzung) bzw. welche Ablösebeiträge zu zahlen sind (Stellplatzablösesatzung), wenn der erforderliche Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann.

Baumschutzsatzung der Stadt Nauen

Die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, der Geltungsbereiche der Bebauungspläne sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne im Gebiet der Stadt Nauen. Gemäß dieser Satzung ist es verboten, als geschützt eingestufte Bäume, Hecken und Sträucher zu beseitigen, zu beschädigen zu zerstören oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

3.6 Sonstige Bindungen

Sonstige Bindungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder –zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz). Im Plangebiet gibt es keine Altlastenverdachtsflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude und es sind bisher keine archäologischen Funde belegt. Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, wird auf folgende 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 (Abteilung Bodendenkmalpflege) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten 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. Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, müssen Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens übernommen werden. Nähere Hinweise werden in Verbindung mit jeder Baugenehmigung erteilt.

4 Örtliche Verhältnisse

4.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Auf dem am Lietzow-Platz gelegenen Eckgrundstück Hamburger Straße / Schillerstraße ist im Jahr 2003 ein Lebensmitteldiscounter errichtet worden, der seitdem als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete dient. Der eingeschossige Baukörper wurde als Grenzbebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Der Kundeneingang befindet sich auf der westlichen Giebelseite; die Anlieferung erfolgt auf der östlichen Seite des Gebäudes. Der südlich an das Gebäude anschließende Kundenparkplatz verfügt über 67 Stellplätze. Das Grundstück wird durch jeweils eine Zufahrt von der Hamburger Straße (Parkplatz und Anlieferung) und von der Schillerstraße (nur Parkplatz) erschlossen. Die östlich angrenzenden Wohngrundstücke am Gartenweg werden durch eine Schallschutzwand neben der Anlieferung vor Lärm geschützt.

Bis auf schmale Pflanzstreifen in den Randbereichen ist das Grundstück durch die Bebauung und die Freianlagen fast vollständig versiegelt. Die Zufahrten sind mit Betonsteinen belegt. Für die Stellplätze wurde so genanntes Ökopflaster (Sickerstein mit breiter Fuge) verwendet. Der Pflanzstreifen entlang der Hamburger Straße ist in lockerer Reihe (Pflanzabstand etwa 2 - 3 m) mit Einzelsträuchern (Hartriegel, Haselnuss, Heckenkirsche, Hundsrose und Kartoffel-Rose) bewachsen, die regelmäßig geschnitten werden und nur eine Größe von etwa 1,50 m Höhe und 1,50 m Breite haben. Der Pflanzstreifen an der westlichen Grundstücksseite ist dicht mit Kartoffel-Rose bepflanzt. Innerhalb dieses Streifens stehen zwei Bäume (Wild-Birne und Kugel-Robinie). Entlang des Gebäudes zieht sich ein schmaler

Pflanzstreifen (< 1 m) mit niedrigem Cotoneaster bepflanzt. Die Stellplatzfläche wird durch einen etwa 50 cm breiten, mit Hochborden eingefassten Rasenstreifen unterteilt.

Gemäß Biotopkartierung Brandenburg ist das Plangebiet der Kartiereinheit 12312 zuzuordnen: Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil. Auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und des Zustandes des Gebäudes sind im Plangebiet Tierarten nach Anhang VI der FHH-Richtlinie nicht zu erwarten. Es ist auch nachrichtlich nicht bekannt, dass Arten nach Anhang IV das Plangebiet als Lebensraum oder Teillebensraum nutzen. Weitere Angaben zum Artenbestand und Lebensraumqualitäten können der im Anhang zur Bebauungsplanbegründung beigefügten artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung entnommen werden [Anlage 3].

Nördlich schließt an die Bestandsnutzung die durch einen etwa 4 m breiten Rasenstreifen vom Plangebiet getrennte Brache der bisher nicht bebauten Wohngebietsflächen „Luchblick“ (BP NAU 0030/96) an, auf denen sich seit Aufgabe der früheren Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb ein dichter Baum- und Strauchbestand einschließlich einer Bodenvegetation als Sukzessionsfläche entwickelt hat.

Am westlichen Rand verläuft über das Plangebiet eine vermutlich bereits in den 1990er Jahren verlegte Abwasserdruckleitung DN 80 [siehe auch Kapitel 5.1.9 „Bestandsdarstellung Abwasserdruckleitung“]. Im Zuge der Errichtung des nun zum Abriss vorgesehenen ALDI-Marktes ist das Grundstück medientechnisch erschlossen worden. Das vorhandene Gebäude ist an die örtlichen Strom-, Wasser-, Abwasser- Erdgas- und Telekommunikationsnetze angeschlossen. Die Hausanschlüsse müssen in Verbindung mit dem geplanten Abriss des alten Gebäudes vorübergehend von den Netzen getrennt und später für den Ersatzneubau wieder neu hergestellt werden [siehe auch Kapitel 8 „Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans“].

4.2 Eigentumsverhältnisse

Das aus dem Flurstück 488 der Flur 20, Gemarkung Nauen bestehende Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum des dort ansässigen Einzelhandelsunternehmens.

5 Planinhalt des Bebauungsplans

5.1 Städtebauliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf der Grundlage von § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. In den städtebaulichen Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 wird die Zweckbestimmung „Nahversorgung“ näher definiert sowie die Vielfalt möglicher Nutzungen im Sinne dieser Zweckbestimmung begrenzt.

Die sich aus den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergebenden Nutzungsbeschränkungen dienen der Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Lietzow-Platz im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Nauen und stehen damit in Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Regelungen des § 9 Abs. 2a BauGB.

Mit der Beschränkung der Zweckbestimmung auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs folgt der Bebauungsplan den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen formulierten Grundsätzen zur Steuerung der Einzel-

handels- und Zentrenentwicklung [siehe Kapitel 3.4].

Die im vorliegenden Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung folgen den nachrichtlich übernommenen Inhalten des Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen, wonach auf der dort im Teilgebiet A 4.2 ausgewiesenen Fläche „MI 7“ Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausnahmsweise zulässig sind [siehe Kapitel 3.5]. Die ausnahmsweise Zulässigkeit wird im Bebauungsplan „Einzelhandel“ an die Voraussetzung geknüpft, dass die Einzelhandelsbetriebe ergänzend zu den nahversorgungsrelevanten Waren des Kernsortiments lediglich auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche auch andere Waren als Randsortimente anbieten dürfen. Dieser Forderung wird im vorliegenden Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ mit den Inhalten der städtebaulichen Textfestsetzung 1.2 vollumfänglich entsprochen. Die in der Festsetzung enthaltenen Regelungen zu den zulässigen Sortimenten basieren wie bei den Festsetzungen im Bebauungsplan „Einzelhandel“ auf der „Nauener Sortimentsliste“. Die „Nauener Sortimentsliste“ ist der vorliegenden Bebauungsplanbegründung im Anhang, Anlage 1 beigelegt.

Im Baugebiet SO „Nahversorgung“ ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 10% untergeordneten Randsortimenten zulässig. Das Kernsortiment des Lebensmittelmarktes - gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 1.2 Buchstabe a) - darf jedoch auch über Warenartikel der übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimente der „Nauener Sortimentsliste“ – städtebauliche Textfestsetzung 1.2 Buchstaben b) bis h) – verfügen. Die Anteile der jeweiligen Sortimentsgruppen werden nicht im Einzelnen vorgeschrieben, sodass das Warenangebot im Sinne einer optimalen Nahversorgung an die sich im Nutzungszeitraum gegebenenfalls ändernde Bedarfslage angepasst werden kann. Der Anteil der Artikel aus den Sortimentsgruppen b) bis h) darf allerdings insgesamt 30 % der Verkaufsfläche nicht übersteigen, sodass sich diese in ihrer Summe der durch die Artikel der Sortimentsgruppe a) geprägten Funktion „Lebensmittelmarkt“ stets deutlich unterordnen. Dies wäre zum Beispiel nicht mehr der Fall, wenn die Artikel aus der Sortimentsgruppe e) so stark vertreten wären, dass es sich primär nicht mehr um einen Lebensmittelmarkt handelt, sondern um einen Drogeriemarkt mit einem ergänzenden Lebensmittelangebot.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR 1.800 m²) und Höhe (OK 6,50 m) der baulichen Anlagen geregelt und durch die Festsetzung der anteilig zulässigen Verkaufsfläche (VF 1.150 m²) ergänzt. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Regelungen dazu, in welchem Umfang die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen – dies sind insbesondere Zufahrten, Stellplätze und sonstige untergeordnete Nebenanlagen - überschritten werden darf (GR Hauptnutzung und GR Nebenanlagen insgesamt maximal 3.350 m²) sowie um welche Höhe die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen durch Dachaufbauten überschritten werden darf (um maximal 1,00 m).

Grundfläche (GR) und Verkaufsfläche (VF)

Die zulässige Grundfläche wird mit GR 1.800 m² festgesetzt. Bezogen auf das insgesamt etwa 3.934 m² große Plangebiet entspricht dies einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,46. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der gemäß § 17 BauNVO in sonstigen Sondergebieten maximal zulässigen GRZ von 0,8.

Die als Ersatz für den bestehenden SB-Markt zulässige Bebauung ermöglicht damit im Vergleich zum bisherigen Bestand eine Erweiterung der Grundfläche um etwa 600 m².

Die mit VF 1.150 m² festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche erlaubt gegenüber dem

bisherigen Bestand eine Vergrößerung um etwa 350 m². Die zulässige Grundfläche und die davon anteilig zulässige Verkaufsfläche liegen oberhalb der durch die allgemeine Rechtsprechung verankerten Grenzen der Großflächigkeit (GR 1.200 m² und VF 800 m²). Die Überschreitung dieser Grenzen stellt jedoch keinen Widerspruch zu den in den vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen dar. Die im Bebauungsplan „Einzelhandel“ verankerten Kriterien für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe werden erfüllt [siehe Kapitel 3.5].

Für einen Lebensmittelmarkt ist häufig typisch, dass in die Nutzung Mietflächen für Konzessionäre, wie z.B. ein Backshop, integriert sind. Durch die Integration der Flächen für Konzessionäre darf die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² allerdings nicht überschritten werden.

Durch den als Ersatz für den bestehenden ALDI-Markt aktuell geplanten Neubau werden die festgesetzten Obergrenzen der Grundfläche und der Verkaufsfläche voraussichtlich nicht vollständig ausgeschöpft. Es verbleibt voraussichtlich eine Planungsreserve von etwa 200 m² Grundfläche und etwa 150 m² Verkaufsfläche, die für künftige Veränderungen genutzt werden kann, ohne dass der Bebauungsplan geändert werden muss. Der Bebauungsplan sichert damit den Nahversorgungsstandort auch über den aktuell geplanten Ersatzneubau hinaus.

zulässige Überschreitung der Grundfläche

Die städtebauliche Textfestsetzung 2 regelt, dass die zulässige Grundfläche von 1.800 m² durch folgende in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführte Anlagen bis zu einer Grundfläche von 3.350 m² überschritten werden darf:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Bezogen auf das insgesamt etwa 3.934 m² große Plangebiet entsprechen 3.350 m² Grundfläche einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,85. Dieser Wert liegt oberhalb der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geltenden so genannten „Kappungsgrenze“ von 0,8. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können in einem Bebauungsplan jedoch davon abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Die gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 2 zulässige Überschreitung der Kappungsgrenze um einen relativ geringfügigen Wert von 0,05 ist vertretbar, da es dadurch im Vergleich zum bisherigen Bestand zu keinen weiteren Bodenversiegelungen kommt. Alle bisher unversiegelten Flächen bleiben auch künftig erhalten.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan auf eine Oberkante (OK) von 6,50 m begrenzt. Dies entspricht einer allgemein üblichen Höhe von eingeschossigen Gebäuden für Einzelhandelsbetriebe, die – wie im Bebauungsplan festgesetzt – mit einem Flachdach ausgebildet werden [siehe auch Kapitel 5.1.8 „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“]. Die festgesetzte Oberkante bezieht sich gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 4.1 auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 35,30 m ü.NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92.

In der städtebaulichen Textfestsetzung 4.2 wird geregelt, dass die festgesetzte Oberkante durch Dachaufbauten um maximal 1,00 m überschritten werden darf. Dies ermöglicht insbe-

sondere die geplante Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des Baukörpers, lässt aber erforderlichenfalls auch die Unterbringung solcher haustechnischen Anlagen zu wie zum Beispiel Klimaaggregate oder Anlagen zur Be- und Entlüftung.

5.1.3 überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Die Fläche, innerhalb welcher die baulichen Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Durch die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ (St) wird außerdem bestimmt, welche Teile des Grundstückes für die Errichtung von Stellplätzen in Anspruch genommen werden dürfen.

Die durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmte Teilfläche des Grundstückes ist ausreichend groß, um einen Baukörper mit der zulässigen Grundfläche von maximal 1.800 m² zu errichten. Aus dem festgesetzten Verlauf der Baugrenzen ergibt sich, dass die zulässige Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes errichtet werden muss. Dies entspricht der Lage des zurzeit noch vorhandenen Baukörpers, der abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Wie bereits bei der bisherigen Bebauung darf auch der neue Baukörper bis an die nördliche Grundstücksgrenze heranrücken [siehe auch Kapitel 5.1.4 „Bauweise“].

Ähnlich wie bisher im Bestand sollen die Stellplätze für den als Ersatzneubau geplanten künftigen Lebensmittelmarkt wieder im südlichen und westlichen Grundstücksbereich untergebracht und über die Hamburger Straße sowie über die Schillerstraße erschlossen werden [siehe auch Kapitel 5.1.5 „Ein- und Ausfahrten; Stellplatzanlage“].

Da die Festsetzung der konkreten Geometrie der Bebauung und der Aufteilung der Stellplatzanlage kein Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen ist (kein vorhabenbezogener Bebauungsplan), überschneiden sich die durch die Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung und die Fläche für die Stellplatzanlage teilweise. Damit bleibt im Rahmen der künftigen Bauantragsplanung ein ausreichender Spielraum für die räumlich-funktionale Zuordnung und gestalterische Ausbildung der einzelnen Nutzungsbestandteile auf dem Grundstück, so zum Beispiel für die Lage und Gestaltung des Eingangsbereichs in Wechselwirkung zu den Stellplätzen und Wegeverbindungen für Fußgänger sowie sonstigen Außenanlagen.

Nicht überbaubar bleiben gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen wie im gegenwärtigen Bestand auch künftig die begrünten Randbereiche entlang der Hamburger Straße und der Schillerstraße sowie der östliche Grenzbereich des Plangebietes [siehe auch Kapitel 5.1.6 „Nebenanlagen“].

5.1.4 Bauweise

Da der als Ersatzneubau für den zurzeit noch bestehenden SB-Markt geplante Baukörper eine gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise zulässige Länge von 50 m überschreiten sowie nicht allseitig mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden soll, es sich aber auch nicht um eine geschlossenen Bebauung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO handelt, ist es erforderlich, im Bebauungsplan die zulässige Bauweise als „abweichende Bauweise“ (a) im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festzusetzen und näher zu bestimmen.

In der städtebaulichen Textfestsetzung 3.1 wird geregelt, dass die in abweichender Bauweise zulässige Bebauung über eine Gebäudelänge von maximal 70,00 m verfügen darf. Wird diese Länge ausgeschöpft, würde der Baukörper die durch die Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche in Ost-West-Richtung vollständig ausfüllen. Unterschreitet die

tatsächlich geplante Länge hingegen die zulässige Ausdehnung, verbleibt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein gewisser Spielraum für die konkrete Positionierung des Gebäudes. Auch in Nord-Süd-Richtung wäre gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 3.1 theoretisch eine Gebäudelänge von 70 m zulässig, wird aber durch die festgesetzten Baugrenzen auf eine Länge von maximal 31,00 m begrenzt. Die Festsetzung der Baugrenzen hat hier Vorrang vor der Festsetzung zur zulässigen Gebäudelänge.

Die städtebauliche Textfestsetzung 3.2 regelt, dass die in abweichender Bauweise zulässige Bebauung ohne Einhaltung eines Grenzabstandes direkt an die nördliche - mit der Plangebietsgrenze identische - Grundstücksgrenze heran gebaut werden darf. Im Interesse der Eindeutigkeit der Festsetzung sind in der Planzeichnung die Eckpunkte der Grundstücksgrenze, auf die in der Textfestsetzung 3.2 Bezug genommen wird, in der Planzeichnung mit A und B gekennzeichnet. Mit der in der Textfestsetzung 3.2 getroffenen Regelung soll die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass der als Ersatzneubau für den zurzeit noch bestehenden SB-Markt geplante Baukörper wie im gegenwärtigen Bestand an die nördliche Grundstücksgrenze heran gebaut werden kann.

Das zulässige Heranbauen an die nördliche Grundstücksgrenze ohne Einhaltung eines Grenzabstandes hebt nicht die Verpflichtung zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen auf. Das heißt, dass im Falle eines tatsächlichen Heranbauens an die nördliche Grundstücksgrenze die erforderliche Abstandsfläche des geplanten Baukörpers auf dem angrenzenden Nachbargrundstück nachgewiesen und gesichert werden muss. Ein entsprechender Bauantrag kann daher nur genehmigt werden, wenn der Eigentümer des Nachbargrundstücks einer entsprechenden Baulasteintragung zustimmt. Mit dem Grundstücksnachbar sind bereits entsprechende Vorabstimmungen eingeleitet worden. Kommt eine Vereinbarung nicht zustande – die alternativ auch einen Ankauf der benachbarten Fläche beinhalten könnte –, kann von der Regelung der Textfestsetzung 3.2 kein Gebrauch gemacht werden und der Baukörper müsste soweit von der Nachbargrenze abgerückt werden, dass die Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann.

5.1.5 Ein- und Ausfahrten; Stellplatzanlage

Die städtebaulichen Textfestsetzungen 5 und 6 regeln, dass Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Stellplatzanlage (St) zulässig sind und die Stellplatzanlage nur über die festgesetzten Einfahrtsbereiche E/A 1 und E/A 2 erschlossen werden dürfen. Außerhalb der Fläche St sind keine weiteren Stellplätze zulässig.

Die Lage der Stellplatzanlage und der Einfahrtsbereiche entspricht dem bisherigen Bestand. Es werden dadurch keine weiteren Flächen versiegelt.

Die genaue Anzahl der im künftigen Bauantragsverfahren nachzuweisenden notwendigen Stellplätze wird im Bebauungsplan noch nicht geregelt. Diese kann gemäß Stellplatzbedarfsatzung der Stadt Nauen erst auf Grundlage der tatsächlich geplanten Verkaufsfläche ermittelt werden. Allerdings ist bereits jetzt absehbar, dass innerhalb des Bebauungsplangebiets der Nachweis aller notwendiger Stellplätze (gemäß § 3 (1) Nr. 3.2 Stellplatzbedarfssatzung 1 Stellplatz pro 20 m² Bruttogrundfläche) voraussichtlich nicht erbracht werden kann. Auf der Grundlage von § 3 (2) der Stellplatzsatzung kann die Stadt Nauen im Einzelfall jedoch über eine Verringerung der Stellplatzzahl entscheiden. Eine Verringerung kann im vorliegenden Fall sowohl aus der festgesetzten Nutzungsbeschränkung des zulässigen Einzelhandelsbetriebs als „Nahversorger“ (hoher Anteil von Kunden in fußläufiger Entfernung) begründet werden, wie auch durch die günstige Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz (Bushaltestellen an der Hamburger Straße und im benachbarten Luch-Center) und die große Anzahl bereits vorhandener (nicht ausgelasteter) Stellplätze im Luch-Center.

Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Das Plangebiet ist durch die baulichen Anlagen der Hauptnutzung (Gebäude) und die Stellplatzanlage bereits stark ausgelastet. Weitere Nutzungen und Bodenversiegelungen sollen deshalb ausgeschlossen werden. Der vollständige Ausschluss von Garagen und Carports stellt keine unzumutbare Einschränkung für die künftige Nutzung dar, da Garagen und Carports auf Grundstücken, die ausschließlich für den Einzelhandel genutzt werden sollen, ohnehin untypisch sind.

5.1.6 Nebenanlagen, Werbeanlagen

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – das sind die begrünten Randbereiche entlang der Hamburger Straße und der Schillerstraße sowie der östliche Grenzbereich des Plangebietes [siehe auch Kapitel 5.1.3 „überbaubare Grundstücksfläche“] – wird gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 7 die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf solche Nebenanlagen beschränkt, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen und damit unerlässlich sind. Alle übrigen Nebenanlagen müssen innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der Fläche der Stellplatzanlage (St) untergebracht werden. Durch die Beschränkung soll erreicht werden, dass der ohnehin nur geringe Anteil der begrünten Flächen – insbesondere der bepflanzte Bereich entlang der Hamburger Straße und der Schillerstraße – nicht durch weitere Nebenanlagen zergliedert und deren gestalterische Wirkung beeinträchtigt wird.

Die Beschränkung gemäß Satz 1 der städtebaulichen Textfestsetzung 7 betrifft auch die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Werbeanlagen sollen gemäß Satz 2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen lediglich am Einfahrtbereich E/A 1 (in einem seitlichen Abstand von maximal 3 m) zugelassen werden. Dort befindet sich bereits im Bestand eine in die Heckenbepflanzung integrierte Werbeanlage. Alle übrigen gegebenenfalls zusätzlich geplanten Werbeanlagen müssen sich hingegen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen befinden.

5.1.7 Lärmschutzmaßnahmen

erforderlicher Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor im Plangebiet entstehendem Verkehrs- und Gewerbelärm

Zusammen mit dem im Jahr 2003 realisierten Bau des zurzeit noch im Bestand vorhandenen SB-Marktes wurde im östlichen Bereich des Grundstückes eine etwa 1,70 m hohe Lärmschutzwand aus Beton zum Schutz der Wohnnutzungen auf den benachbarten Grundstücken vor den mit dem Parkplatz- und Lieferverkehr verbundenen Geräuschen errichtet.

Im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist zur Beurteilung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes auf der Grundlage der aktuellen Gesetze und Vorschriften (DIN 18 005 und TA Lärm) eine Schallprognose für den Parkplatz- und den übrigen Gewerbelärm erarbeitet worden [*Schallprognose B-Plan „SB-Markt Lietzow-Platz“, Akustik-Ingenieurbüro G. Maus, 10.02.2014*]. Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die vorhandene 1,70 m hohe Lärmschutzwand ein ausreichender Schutz der östlich des Plangebiets bereits vorhandenen und auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ nördlich des Plangebiets zulässigen Wohnnutzungen vor dem vom Baugebiet SO „Nahversorgung“ ausgehenden Parkplatz- und Gewerbelärm auch unter Berücksichtigung der mit der aktuellen Planung dazu kommenden Lärmemissionen an allen untersuchten Immissionsorten gewährleistet wird. Gleiches gilt für die bestehenden Wohnnutzungen auf der dem Bebauungsplangebiet gegenüber liegenden Südseite der Hamburger Straße.

Den Belangen des Immissionsschutzes kann im aktuellen Planverfahren somit ausreichend Rechnung getragen werden, wenn die Schutzfunktion der bereits vorhandenen Lärmschutz-

wand auch in Zukunft erhalten bleibt. In der städtebaulichen Textfestsetzung 8 wird deshalb vorgeschrieben, dass die vorhandene – in der Planzeichnung dargestellte - Lärmschutzwand zu erhalten ist bzw. wenn ein Erhalt im Zuge des Abrisses des bestehenden SB-Marktes und der Errichtung des Ersatzneubaus aus technischen Gründen nicht möglich sein sollte, als Ersatz eine neue Lärmschutzwand zu errichten ist, die mindestens über die gleiche Höhe (1,70 m – bezogen auf die Geländeanschlusshöhe von 35,20 m ü. NHN im DHHN 92) wie die alte verfügt.

[Hinweis: Die zum Bebauungsplan erarbeitete Schallprognose ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan und kann auf Anfrage im Bauamt der Stadt Nauen eingesehen werden.]

kein Schutz der im Baugebiet SO „Nahversorgung“ geplanten Nutzungen vor von außen eindringendem Lärm erforderlich

Die im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ für die Außenbauteile von Gebäuden im Baugebiet MI seinerzeit noch festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, der von außen in das Baugebiet eindringt, sind für die künftig im Plangebiet zulässige Nutzung als Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung nicht mehr relevant. Diesbezügliche Festsetzungen müssen im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen werden.

5.1.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) zulässigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan auf die in der städtebaulichen Textfestsetzung 9 getroffenen Regelungen zum Ausschluss bzw. zum Anteil bestimmter Fassadenmaterialien beschränkt. Weitergehende baugestalterische Festsetzungen, insbesondere zu Dächern, Dachaufbauten oder Materialien zur Dacheindeckung sowie zu Einfriedungen sind nicht erforderlich, da im Plangebiet nur Flachdächer zulässig sind (keine einsehbaren Dachflächen) und Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden und auch in Zukunft nicht zu erwarten sind.

Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 9 sind Fassadenmaterialien, die glasierte oder in sonstiger Weise glänzende und reflektierende Wirkungen erzeugen, nur als Materialien für untergeordnete Gestaltungselemente – bis zu einem Anteil von maximal 10 Prozent jeder Fassadenfläche - zulässig, z.B. für Sockel oder zur gestalterischen Akzentuierung des Eingangsbereichs. Insgesamt soll das Erscheinungsbild der Fassaden aber durch Baustoffe geprägt werden, die sich zurückhaltend in das traditionell geprägte Erscheinungsbild der umgebenden Wohngebiete einfügen. Die Bebauung soll nicht in gestalterischen Kontrast zur vorhandenen Bebauung der Umgebung treten. Das von den gewerblichen Großbauten geprägte Erscheinungsbild des westlich an das Plangebiet angrenzenden Luch-Centers soll nicht als Gestaltungsmaßstab gelten.

5.1.9 Bestandsdarstellung Abwasserdruckleitung

Am westlichen Rand verläuft über das Plangebiet eine vermutlich bereits in den 1990er Jahren verlegte Abwasserdruckleitung DN 80 des Wasser- und Abwasserverbands Havelland (WAH). Da die Leitung auch in Zukunft zur Gewährleistung der Abwasserentsorgung in den westlich und nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Siedlungsbereichen erforderlich ist, wird der Leitungsbestand in die Planzeichnung übernommen (sonstige Planzeichen: Abwasserdruckleitung DN 80, unterirdisch – Bestand). Die Abwasserdruckleitung liegt außerhalb der im Bebauungsplan durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Ein vom WAH geforderter Abstandsbereich von mindestens 2,00 m beiderseits der Rohrachse, in welchem für die Dauer des Betriebes der Rohrleitung keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die

den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden können, sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien nicht zulässig ist, kann selbst bei maximal möglicher Ausschöpfung der gemäß Bebauungsplan zulässigen baulichen Nutzung eingehalten werden. Die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) liegen auch an dem der Rohrachse nächstgelegenen südwestlichen Eckpunkt mehr als 2,00 m entfernt. Von den Befestigungen der Stellplatzanlage gehen im Schutzbereich der Rohrleitung keine Einwirkungen aus, die deren Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden können. Sonstige Auswirkungen auf den Planinhalt des Bebauungsplans ergeben sich aus dem Leitungsbestand nicht.

Die Absicherung der erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des WAH erfolgt mittels eines Gestattungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer, der zurzeit zwischen den Vertragsparteien verhandelt wird.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Das Bebauungsplanverfahren "SB-Markt Lietzow-Platz" wurde im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB gelten für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sind dennoch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht gemäß § 44 und § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zwingendes Recht, welches außerhalb der planerischen Abwägung zu prüfen und zu beachten ist. Es gilt somit für alle Verfahren der Bauleitplanung und für alle sonstigen Bauvorhaben, die einer baurechtlichen Zulassung unterliegen. Um dieser Anforderung gerecht zu werden, ist eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vorgenommen worden [siehe Kapitel 5.3 „Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung“].

Die Umsetzung der Planung beeinträchtigt keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BNatSchG.

Der Versiegelungsgrad der Planung wird nicht höher liegen als der des gegenwärtigen Bestandes. Das geplante Gebäude sowie die Stellplätze und Zufahrten werden nur Flächen in Anspruch nehmen, die bisher auch überbaut oder versiegelt waren. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Gleichfalls können in diesem Sinne erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Kultur und Sachgüter sowie Pflanzen ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls notwendige Baumrodungen sind im Rahmen der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Um das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit beurteilen zu können, wurde eine Schallprognose für den Parkplatz- und den übrigen Gewerbelärm erarbeitet. Diese hat ergeben, dass den Belangen des Lärmschutzes im Planverfahren ausreichend Rechnung getragen werden kann, wenn die Schutzfunktion der bereits vorhandenen Lärmschutzwand auch in Zukunft erhalten bleibt. Die vorhandene – in der Planzeichnung dargestellte - Lärmschutzwand ist daher zu erhalten bzw. wenn ein Erhalt im Zuge des Abrisses des bestehenden SB-Marktes und der Errichtung des Ersatzneubaus aus technischen Gründen nicht möglich sein sollte, ist als Ersatz eine neue Lärmschutzwand zu errichten, die mindestens über die gleiche Höhe (1,70 m – bezogen auf die Geländeanschlusshöhe von 35,20 m ü. NHN im DHHN 92) wie die alte verfügt. [siehe Kapitel 5.1.7 „Lärmschutzmaßnahmen“]

Zur Minderung negativer Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, insbesondere aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes, enthält der Bebauungsplan folgende grünordnerischen Festsetzungen:

5.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die grünordnerische Textfestsetzung 1 regelt, dass bei der Befestigung der Stellplatzflächen sowohl für die Oberflächenbeläge als auch für deren Unterbau keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit nicht zulässig. Zulässig sind hingegen mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel sogenanntes Öko-Pflaster).

Die Festsetzung dient dem Ziel, die Beeinträchtigungen durch den hohen Versiegelungsanteil im Plangebiet zu begrenzen. Teilversiegelungen statt Vollversiegelungen dienen insbesondere dem Schutz des Bodens. Zudem ist in teilversiegelten Flächen die Anreicherung des Grundwassers möglich.

Aufgrund der hohen Nutzungsfrequenz und der Belastungen durch Liefer- und Rettungsfahrzeuge im Bereich der Zufahrten, Fahrgassen und Anlieferflächen müssen diese mit einem massiven Unterbau ausgebildet werden. Eine Vollversiegelung ist deshalb in diesen Bereichen unvermeidbar und kann nicht ausgeschlossen werden.

5.2.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Die an der Ecke Schillerstraße im Plangebiet stehenden drei Bäume bilden ähnlich wie die im Straßenraum der Hamburger Straße stehenden Alleebäume eine natürliche Begrenzung zwischen öffentlichem Straßenraum und der Stellplatzfläche im Plangebiet. Die Bäume strukturieren höhenmäßig den ansonsten mit Sträuchern bepflanzten Randbereich des Plangebiets, was sich positiv sowohl auf das Erscheinungsbild der Gehölzpflanzung als auch auf die Wertigkeit als Teillebensraum vor allem für Vögel (Ansitzmöglichkeit) auswirkt. Aus diesem Grund wird die Erhaltung der Bäume in der Planzeichnung und durch die grünordnerische Textfestsetzung 2 festgesetzt. Da über einen längeren Zeithorizont der Abgang eines Baumes nicht ausgeschlossen werden kann, wird in der Textfestsetzung geregelt, dass in einem solchen Fall ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen ist. Die räumlichen und ökologischen Wirkungen können dadurch auch langfristig gesichert werden.

5.2.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Bei vollständiger Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung verbleiben im Plangebiet etwa 600 m² nicht überbaubare und begrünte Flächen. Davon entfallen etwa 230 m² auf den bereits im Bestand teilweise mit Sträuchern bepflanzten Randstreifen an der Grenze zur Hamburger Straße und Schillerstraße.

Gemäß der grünordnerischen Textfestsetzung 3 soll mindestens ein Anteil von 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Sträuchern oder Hecken bepflanzt werden. Der übrige Anteil ist durch Rasenansaat dauerhaft zu begrünen. Die bereits vorhandenen Strauchpflanzungen können auf die festgesetzte Bepflanzung angerechnet werden. Durch die Einbeziehung der vorhandenen Sträucher und ergänzende Nachpflanzungen kann im Randbereich des Plangebiets eine Gehölzstruktur aufgebaut werden, die sich gestalterisch

positiv auf das Gesamtbild auswirkt sowie auch kleinklimatisch (staubbündend) und als Teil-lebensraum z. B. für Vögel (Schutz, Nahrung) stärker wirksam wird als bisher.

5.2.5 Pflanzenliste

Die den grünordnerischen Textfestsetzungen angefügte Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Sträucher und Bäume, welche für die Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes und als – zumindest temporäre - Lebensräume der im Siedlungsumfeld heimischen Tierwelt besonders geeignet sind.

Die Pflanzenliste besitzt empfehlenden Charakter und ist nicht abschließend.

5.3 Berücksichtigung Artenschutzrechtlicher Belange

Unberührt von den Verfahrensbesonderheiten des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB war daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Verfügt die Gemeinde hingegen bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes über Kenntnisse, die für einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, muss sie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen und ggf. diese Prüfung als besonderen Teil "Artenschutzrechtliche Anforderungen" in die Begründung des Bebauungsplanes aufnehmen.

5.3.1 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Zum Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ liegt eine im November 2013 vom Büro Garten und Landschaft, Berlin erarbeitete und im Februar 2014 ergänzte Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vor. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Bericht wie folgt zusammengefasst:

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung ergab keine Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FHH-Richtlinie. Eventuelle vorhabensbedingte Störungen auf ggf. benachbarte Vorkommen sind in jedem Fall als nicht erheblich zu bewerten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

Bei den Vogelarten erfolgte eine Potentialabschätzung mit dem Ergebnis, dass "gewöhnliche" und weit verbreitete Arten im Plangebiet vorkommen können. Wahrscheinlich nutzen diese Vogelarten die vorhandenen Gehölze nur zeitweilig als Ansitz und Nahrungshabitat (Kartoffel-Rose). Nistplätze waren nicht nachweisbar. Um jedoch eine Tötung von Individuen nahezu vollständig auszuschließen, wird für Abriss- und Rodungsarbeiten der Zeitraum von Oktober bis März empfohlen. Eventuelle vorhabensbedingte Störungen sind nicht erheblich. Somit werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht ausgelöst.

Der vollständige Untersuchungsbericht ist der Bebauungsplanbegründung in Anlage 3 beigelegt.

Aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab sich kein Anhaltspunkt für die Notwendigkeit weiter gehender artenschutzrechtlicher Prüfungen. Im Bebauungsplan müssen keine Festsetzungen getroffen werden, die der Einhaltung der Artenschutzbestimmungen dienen.

5.3.2 Schlussfolgerungen für das Bebauungsplanverfahren (Artenschutzhinweis)

Aus der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung zur Betroffenheit europarechtlich und national geschützter Arten haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter führende artenschutzrechtliche Ermittlungen und die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz geschützter Arten erfordern.

Da eine Betroffenheit geschützter Arten sowohl durch künftige Baumaßnahmen als auch durch - gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige - Baumfällungen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird in den Bebauungsplan der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.“

Der Hinweis ist in künftigen Bauantragsverfahren sowie Baumfällanträgen zu berücksichtigen.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 3.934 m² (ca. 0,4 ha). Die gesamte Fläche wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt.

Von der 3.934 m² großen Grundstücksfläche dürfen 1.800 m² durch die baulichen Anlagen der Hauptnutzung überbaut werden. Dies entspricht einer GRZ von etwa 0,46.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch sonstige bauliche Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Anlieferflächen etc.) bis zu einer Grundfläche von 3.350 m² überschritten werden. Die entspricht einer GRZ von insgesamt etwa 0,85.

Die Verkaufsfläche darf maximal 1.150 m² betragen.

Der Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche beträgt mindestens 586 m². Davon sind 200 m² mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind durch Rasenansaat dauerhaft zu begrünen. 3 vorhandene Bäume sind zu erhalten.

7 Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird bereits im Bestand als Einzelhandelsstandort genutzt. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Auswirkungen werden sich daher nicht wesentlich von denen unterscheiden, die bereits von der bisherigen Nutzung ausgehen. Aus den in Kapitel 2 (Anlass der Planung) erläuterten Gründen, war es dennoch erforderlich, die im Plangebiet bisher gültig gewesenen Festsetzungen des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ zu ersetzen.

Änderung des Bau- und Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geschaffen, dessen Errichtung bisher weder auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ noch – bei dessen ersatzloser Aufhebung – auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig gewesen wäre.

Durch die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (Baugebiet SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und die getroffenen Sortimentsbeschränkungen wird der Standort wie bisher vorrangig der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen.

Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den Entwicklungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen sowie mit dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen.

Durch den Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ werden keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ vorbereitet.

Auswirkungen auf die Umwelt

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde, war die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird (Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat jedoch nicht dazu geführt, dass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) in der Planung und Abwägung unberücksichtigt geblieben sind. Es ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

Durch die künftige Bebauung (Ersatzneubau für den bisherigen SB-Markt) und Nebenanlagen wird es trotz der größeren Grundfläche des Hauptbaukörpers zu keinen zusätzlichen Bodenversiegelungen kommen. Die Erweiterung der Gebäudegrundfläche erfolgt ausschließlich im Bereich von Flächen, die bisher bereits durch Nebenanlagen vollständig versiegelt waren. Die bisher nicht überbauten und begrünt Grundstücksflächen bleiben unverändert erhalten. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Gleichfalls können in diesem Sinne erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Kultur und Sachgüter sowie Pflanzen ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls notwendige Baumrodungen sind im Rahmen der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Um das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit beurteilen zu können, wurde eine Schallprognose für den Parkplatz- und den übrigen Gewerbelärm erarbeitet. Diese hat ergeben, dass den Belangen des Lärmschutzes im Planverfahren ausreichend Rechnung getragen werden kann, wenn die bereits vorhandenen Lärmschutzwand auch in Zukunft erhalten bleibt bzw. wenn ein Erhalt im Zuge des Abrisses des bestehenden SB-Marktes und der Errichtung des Ersatzneubaus aus technischen Gründen nicht möglich sein sollte, als Ersatz eine neue Lärmschutzwand errichtet wird, die mindestens über die gleiche Höhe wie die alte verfügt.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes enthält der Bebauungsplan sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft, zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Umsetzung der Planung beeinträchtigt keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BNatSchG.

Aus der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung zur Betroffenheit europarechtlich und national geschützter Arten haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter führende artenschutzrechtliche Ermittlungen und die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz geschützter Arten erfordern.

Da eine Betroffenheit durch künftige Baumaßnahmen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird in den Bebauungsplan ein Artenschutzhinweis zur Berücksichtigung möglicherweise auftretender artenschutzrechtlicher Sachverhalte im Rahmen künftiger Bauantragsverfahren aufgenommen.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Der Bebauungsplan erzeugt keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes (technische Infrastruktur). Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über zwei bereits vorhandene Zufahrten an die Hamburger Straße und an die Schillerstraße angebunden, die auch künftig genutzt werden sollen. Alle Medien zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes liegen im Bestand bereits an. Die Hausanschlüsse müssen in Verbindung mit dem geplanten Abriss des alten Gebäudes vorübergehend von den Netzen getrennt und später für den Ersatzneubau wieder neu hergestellt werden.

Die am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene Abwasserdruckleitung (DN 80) wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse

Da im Plangebiet keinerlei Nutzungen zulässig sind, die zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl in der Stadt Nauen führen können, entsteht durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Bedarf im Bereich von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Durch den Bebauungsplan wird das Plangebiet langfristig als Standort für die Versorgung der in den umliegenden Wohngebieten ansässigen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs gesichert. Ein mittel- bis langfristig absehbarer Anstieg der Einwohnerzahl aufgrund der Mobilisierung bisher nicht ausgeschöpfter Wohnbaupotenziale im Umfeld des Standortes wurde berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen

Die in Verbindung mit der Erarbeitung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von der Grundstückseigentümerin des Flurstückes 488 der Flur 20, Gemarkung Nauen, aus dem das Plangebiet ausschließlich besteht, getragen. Der Stadt Nauen entstehen somit keine diesbezüglichen Kosten. Das Verfahren zur Durchführung der Behördenbeteiligung wurde auf der Grundlage von § 4b BauGB dem mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragten Planungsbüro übertragen. Innerhalb der Bauverwaltung der Stadt entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

Der Bebauungsplan erzeugt keine Auswirkungen, die Erweiterungen der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Maßnahmen in den Bereichen Verkehrs- und Medienerschlie-

ßung erfordern. Diesbezügliche Folgekosten für die Stadt Nauen sind daher nicht zu erwarten.

Entstehende Kosten für eventuell erforderliche Änderungen oder Ergänzungen der Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebiets hat die Grundstückseigentümerin selbst zu tragen.

Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

8 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans

Die im Rahmen des gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten zum Teil Hinweise zu Belangen, die nicht im Bebauungsplan regelbar sind, sondern die anschließende Umsetzung der Planung betreffen. Es handelt sich insbesondere um die Hinweise aus folgenden Stellungnahmen:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege

Aus Sicht der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale bestehen gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Der Antragsteller ist jedoch für den Fall des Auftretens von Funden auf die Regelungen des § 11 BbgDSchG (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) hinzuweisen.

Dies bedeutet:

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, Abteilung 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 Festlegungen zu belehren.

Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. [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]

Landkreis Havelland

Untere Naturschutzbehörde

Das zum Abriss vorgesehene Gebäude kann als potentielle Lebensstätte für Fledermäuse im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG eingestuft werden. Vor diesem Hintergrund muss das zum Abriss vorgesehene Gebäude durch einen fachlich qualifizierten Sachverständigen auf das Vorhandensein von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Fledermäusen kontrolliert werden. Gleichzeitig sind die Gebäude brütenden Vogelarten zu berücksichtigen. Das Begehungsprotokoll ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Das Plangebiet ist aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung im Altlastenkataster als sanierter Altstandort registriert. Es handelt sich um eine Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes der gärtnerischen Produktionsgenossenschaft (GPG) Nauen. 1998 erfolgte der vollständige Rückbau der vorhandenen Bebauung. Dabei wurden die festgestellten Kontaminationsbereiche ausgehoben und mit geeignetem Baumaterial verfüllt. Die entsprechenden Unterlagen über die Sanierungsmaßnahme liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vor. Sollten bei künftigen Baumaßnahmen dennoch Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist dies der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten sind in diesem Falle einzustellen, bis die notwendigen Maßnahmen getroffen wurden (§ 31 ff Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Das Plangebiet ist über die Hamburger Straße erschlossen. Gemäß § 5 der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland ist der neue Einzelhandelsbetrieb nach seiner Fertigstellung wieder an die Abfallentsorgung anzuschließen und es ist ein ausreichend großes Behältervolumen vorzuhalten.

Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz

1. Es muss eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 120 m vom Bauvorhaben entfernt sein.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
6. Bei Erfordernis ist unbedingt der örtlich zuständige Sachbearbeiter Brandschutz der Stadt Nauen in die weiterführende Planung einzubeziehen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Deren Lage ist in dem der Stellungnahme beigefügten Plan dargestellt. Vor und während vor-gesehener Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich der Bauausführende in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lässt und den Schutz der Anlagen gewährleistet.

e.dis AG, Regionalbereich West Brandenburg

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis. Deren Lage ist in dem der Stellungnahme beigefügten Plan dargestellt. Eventuell notwendige Umverlegungen dieser Anlagen sind vom Erschließungsträger zu beantragen. Die Erschließung des neuen SB-Marktes ist aus dem bestehenden Versorgungsnetz möglich.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Seitens der NBB bestehen für das Plangebiet zurzeit keine eigenen Planungen. Im Plangebiet befindet sich bereits eine Gashausanschlussleitung der NBB. Deren Lage ist in dem der Stellungnahme beigefügten Plan dargestellt. Die Leitung muss bei Umsetzung des geplanten Ersatzneubaus getrennt werden. Dies ist zu gegebener Zeit zu beantragen.

Die Stellungnahme enthält desweiteren allgemeine Hinweise, die bei künftigen Baumaßnahmen und Bepflanzungen in Nähe bestehender Leitungen zu beachten sind.

Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH)

Über das Flurstück 488 verläuft an der westlichen Grenze des Plangebietes eine Abwasserdruckleitung DN 80. Eine Überbauung sowie Überpflanzung der Leitungstrasse ist nicht zulässig. Für etwaige Bepflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem die aus Richtung der Hamburger Straße hergestellten Grundstücksanschlussleitungen für Trink- und Schmutzwasser. Die entsprechenden Aufmaßblätter vom 05. und 08.07.2003 sind der Stellungnahme in Kopie beigefügt.

[Hinweis: Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des WAH wurde die Lage der Abwasserdruckleitung in die Planzeichnung des Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ aufgenommen. Ein im Rahmen weiterer Abstimmungen vom WAH geforderter Abstandsbereich von mindestens 2,00 m beiderseits der Rohrachse, in welchem für die Dauer des Betriebes der Rohrleitung keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden können, sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien nicht zulässig ist, kann selbst bei maximal möglicher Ausschöpfung der gemäß Bebauungsplan zulässigen baulichen Nutzung eingehalten werden [siehe auch Kapitel 5.1.9 „Bestandsdarstellung Abwasserdruckleitung“].

Anhang

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | „Nauener Sortimentsliste“ (Tabelle 23) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen |
| Anlage 2 | Liste zentrenrelevanter Sortimente gemäß Festsetzung im Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen |
| Anlage 3 | Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ (Büro Garten und Landschaft, Berlin, Februar 2014) |

Anlage 1

„Nauener Sortimentsliste“

[Auszug Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen, Tabelle 23]

[Hinweis: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen ist online verfügbar unter www.nauen.de]

Tab. 23: „Nauener Sortimentsliste“

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	
– abschließende Auflistung der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen –	
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogeneartikel (l. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
47.78.1	Augenoptiker
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	
– abschließende Auflistung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen –	
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 Sesselaufgaben 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
Nicht zentrenrelevante Sortimente ⁹⁷	
45.11	Kraftwagen
45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
45.4	Kraftträder, Kraftträderteile und -zubehör
47.30	Motorenkraftstoffe (Tankstellen)
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte

47.51 (tlw.)	Textilien (Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.; Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren; nicht aber: Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurz- und Kleisenwaren, Bauelemente aus Metall und Kunststoff, Werkzeuge, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
47.53	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen; nicht aber: Elektrokleingeräte)
47.59.1	Wohnmöbel, Büromöbel
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme; nicht aber: Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren)
47.76.1 (tlw.)	Pflanzen, Samereien und Düngemittel (nicht aber: Blumen)
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote; nicht aber: Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung)
47.78.9	Heizöl, Flaschengas, Kohle, Holz
47.78.9	Sonsiger Einzelhandel a. n. g.
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

⁹⁷ Die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist im Gegensatz zur Liste der nahversorgungsrelevanten und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht zwingend abschließend; die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anlage 2

Liste der zentrenrelevanten Sortimente gemäß Festsetzung im Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen

[Hinweis: Der Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen ist online verfügbar unter www.nauen.de]

Sortimentsliste

Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen

Bezifferung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversorgungs- relevant
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	Blumen	
(tlw.)	(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	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für (tlw.) 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	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; (tlw.) 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	Haushaltsgegenstände (u. a. Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flecht- (tlw.) waren; 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	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoor- (tlw.) bekleidung; 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

Anlage 3

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ (Büro Garten und Landschaft, Berlin, Februar 2014)

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung
zum Bebauungsplan der Stadt Nauen
„SB-Markt Lietzow-Platz“

Februar 2014



Verfasser:

Planungsbüro Garten und Landschaft
Dipl.-Ing. A. Jahn
Heidelberger Str. 65 / 66
12435 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	2
2. Rechtliche Grundlagen	2
3. Beschreibung des Plangebietes.....	3
4. Wirkfaktoren des Vorhabens.....	4
5. Bestand und Betroffenheit der geschützten Arten	4
Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	4
Europäische Vogelarten	4
6. Zusammenfassung	5
7. Fotos	6

1. Aufgabenstellung

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „SB-Markt Lietzow-Platz“ ist im Rahmen einer artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zu untersuchen, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden könnten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (Gemarkung Nauen, Flur 20, Flurstück 488) war bisher als Mischgebiet in dem bestehenden Bebauungsplan „Lietzow-Platz“ aus dem Jahre 2001 festgesetzt. Auf der dafür vorgesehenen Fläche wurde im Jahre 2003 ein Lebensmitteldiscounter (Aldi-Markt) errichtet. Die nunmehr geplante Erweiterung des Marktes ist aus verschiedenen Gründen nur durch Abriss und Neubau für das Unternehmen wirtschaftlich vertretbar. Da dabei die bisher festgesetzte GRZ und der Schwellenwert der Großflächigkeit überschritten werden, wird aus planungsrechtlichen Gründen ein neuer Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ aufgestellt.

Die übrigen Flächen des bestehenden Bebauungsplanes „Lietzow-Platz“, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, wurden bisher nicht erschlossen und bebaut. Auf dieser Brache konnte sich ein dichter Baum- und Strauchbestand sowie Bodenvegetation als Sukzessionsgesellschaft entwickeln, die sich nördlich, getrennt durch einen etwa 4 m breiten Rasenstreifen, dem hier zu untersuchendem Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „SB-Markt Lietzow-Platz“ anschließt.

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde auf der Grundlage einer Ortsbegehung einschließlich Kontrolle des Gebäudes und der angrenzenden Bereiche sowie der nachrichtlichen Übernahme von Informationen zu vorkommenden Tierarten vorgenommen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung beschäftigt sich mit den streng und besonders geschützten Tierarten gemäß der Begriffsdefinition des § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung: Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten. Neben der Artengruppe Vögel sind bei diesem Vorhaben die Fledermäuse als Anhang IV-Art in der Ersteinschätzung zum Artenschutz zu betrachten.

Für die besonders geschützten Tierarten gelten nach § 44 BNatSchG Absatz 1 folgende Vorschriften:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ...“

Diese Verbote werden durch den Absatz 5 des § 44 ergänzt:

„(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 3.934 m² liegt im Kreuzungsbereich der Hamburger Straße / Schillerstraße und gliedert sich in den Baukörper (etwa 1.160 m² Grundfläche) und in Zufahrts- und Stellplatzflächen (Foto 1). Die westlichen und südlichen Ränder des Grundstücks werden von etwa 2 m breiten Pflanzstreifen eingefasst. Gemäß Biotopkartierung Brandenburg ist das Plangebiet der Kartiereinheit 12312 zuzuordnen: Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil.

Die Zufahrten sind mit Betonsteinen belegt. Für die Stellplätze wurde sogenanntes Ökopflaster (Sickerstein mit breiter Fuge) verwendet.

Auf dem Pflanzstreifen entlang der Hamburger Straße findet man in lockerer Reihe (Pflanzabstand etwa 2 bis 3 m) Einzelsträucher (Hartriegel, Haselnuss, Heckenkirsche, Hunds-Rose und Kartoffel-Rose) vor, die regelmäßig geschnitten werden und nur eine Größe von etwa 1,50 m Höhe und 1,50 m Breite haben (Foto 2). Der Pflanzstreifen an der westlichen Grundstücksseite ist dicht mit Kartoffel-Rose bepflanzt (Foto 3). Innerhalb dieses Streifens stehen zwei Bäume (Wild-Birne und Kugel-Robinie). Entlang des Gebäudes zieht sich ein schmaler Pflanzstreifen (< 1m) mit niedrigem Cotoneaster bepflanzt. Die Stellplatzfläche wird durch einen etwa 50 cm breiten, mit Hochborden eingefassten Rasenstreifen unterteilt.

Die Flächen nördlich des Gebäudes liegen außerhalb des Plangebietes. Wie bereits oben beschrieben, schließt sich hier ein etwa 4 m breiter Rasenstreifen und die Sukzessionsfläche des bestehenden Bebauungsplanes „Lietzow-Platz“ an.

Das Gebäude wurde 2003 errichtet, verfügt über intakte Außenwände und Satteldach. Der Dachüberstand ist mit Brettern verschalt.

4. Wirkfaktoren des Vorhabens

Der Abriss des Gebäudes und der damit einhergehende Verlust von Sommerquartieren (Fledermäuse) stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Möglicherweise sind auch mehrjährig genutzte Neststandorte von Vögeln betroffen.

Das Maß der Versiegelung/Überbauung erhöht sich durch den Gebäudeneubau mit einer größeren Grundfläche jedoch insgesamt nicht und ist daher als Wirkfaktor auch nicht relevant.

Der Erhalt der drei Bestandsbäume wird mittels grünodnerischer Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

5. Bestand und Betroffenheit der geschützten Arten

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Während der Begehung konnten keine Anhang IV-Arten festgestellt werden. Es ist jedoch nachrichtlich übermittelt worden, dass Fledermäuse Teile des Gebäudes im Sommer nutzen. Derzeit ist jedoch nicht bekannt, um welche Fledermausart es sich handelt und ob die Quartiere als Wochenstube oder Schlafplatz der Männchen genutzt werden.

Der Abriss des Gebäudes ist zeitlich den artenschutzrechtlichen Erfordernissen anzupassen. Ab Mitte März ist mit der Aufsuche der Sommerquartiere durch die Fledermäuse zu rechnen. Bis dahin sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Einflugöffnungen zum Sommerquartier zu verschließen und Fledermauskästen in geeigneter Lage und Anzahl aufzustellen. Wenn durch die vorgezogenen Maßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Vor dem Abriss des Gebäudes sollte durch einen Fachkundigen vorsorglich festgestellt werden, ob sich dennoch Fledermäuse im Gebäude befinden und in welcher Art und Weise das Quartier ggf. genutzt wird. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren. Werden noch Fledermäuse im Gebäude festgestellt, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist zu entscheiden, ob ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt und eine Ausnahmepfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durchzuführen ist oder ob ein Verbotstatbestand nicht erfüllt ist und das Vorhaben planmäßig umgesetzt werden kann.

Auf andere Tierartengruppen der Anhang IV-Arten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Eine baubedingte Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) von geschützten Tierarten, die ggf. in der nördlich anschließenden Sukzessionsfläche vorkommen oder diese zeitweilig nutzen, ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Diese möglicherweise auftretende Störung würde aber nur den Randbereich der Sukzessionsfläche beeinflussen und mit Sicherheit nicht zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Population führen.

Inwiefern die sich anschließende Sukzessionsfläche von streng zu schützenden Tierarten bewohnt oder anderweitig in Anspruch genommen wird, kann im Rahmen dieser Ersteinschätzung nicht beurteilt werden.

Europäische Vogelarten

Die nachfolgende Tabelle listet mögliche vorkommende Vogelarten auf:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Brandenburg	Rote Liste Deutschland	EU-VRL	BNatSchG
Amsel	Turdus merula				§
Blaumeise	Parus caeruleus				§
Elster	Pica pica				§
Hausperling	Passer domesticus		V		§
Kohlmeise	Parus major				§
Rabenkrähe	Corvus corone				§

V Vorwarnliste
 § besonders geschützt
 EU-VRL Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union
 BNatSchG Schutzstatus nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG

Bei der Begehung wurden keine Niststätten gesichtet. Der überwiegende Teil der Fläche (Gebäude, Stellplätze, Zufahrt) bietet keine geeigneten Lebensraumstrukturen für die heimische Vogelwelt. Die wenigen Sträucher und Bäume in den Pflanzstreifen am Rand des Gebietes können von den Vögeln nur als Ansitz und Nahrungshabitat genutzt werden. Auf dem Parkplatz ist allenfalls die Rabenkrähe beim Plündern der Abfallbehälter anzutreffen.

Eine baubedingte Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist daher nicht zu erwarten. Um jedoch eine Tötung von Individuen nahezu vollständig auszuschließen, wird für eventuelle Rodungs- und Abrissarbeiten der Zeitraum außerhalb der Brutzeiten von Oktober bis Februar empfohlen.

Zur sicheren Feststellung europäischen Vogelarten sind bei der Kontrolle des Gebäudes auf Fledermausquartiere auch Gebäude brütenden Vogelarten zu berücksichtigen. Sollten dabei Vögel, Gelege und/oder mehrjährig genutzte Nistplätze festgestellt werden, so sind je nach vorkommender Vogelart geeignete Maßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Abrissarbeiten umzusetzen, damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auftreten kann.

Bau- und betriebsbedingte Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind als nicht erheblich zu bewerten. Die potentiell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten finden in der näheren Umgebung (Sukzessionsfläche, Gärten) besser geeignete Habitatstrukturen und Lebensräume. Es sind auch keine erheblichen Störungen von Vorkommen europäischer Vogelarten in den angrenzenden Flächen (Sukzessionsfläche und Gärten) zu erwarten.

6. Zusammenfassung

Nachrichtlich ist bekannt, dass Fledermäuse das Gebäude als Sommerquartier nutzen. Um die Vorschriften für besonders geschützte Tierarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Abriss des Gebäudes einzuhalten, ist eine erneute Nutzung als Sommerquartier durch das Verschließen der Einflugöffnungen zu verhindern. Gleichzeitig sind Fledermauskästen in geeigneter Lage und Anzahl aufzustellen. Die Maßnahmen sind vor dem möglichen Bezug der Sommerquartiere bis spätestens Mitte März abzuschließen. Wenn durch die vorgezogenen Maßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Bei den europäischen Vogelarten erfolgte eine Potentialabschätzung mit dem Ergebnis, dass „gewöhnliche“ und weit verbreitete Arten im Plangebiet vorkommen können. Wahrscheinlich nutzen diese Vogelarten die vorhandenen Gehölze nur zeitweilig als Ansitz und Nahrungshabitat (Kartoffel-Rose). Nistplätze waren nicht nachweisbar. Um jedoch eine Tötung von Individuen

nahezu vollständig auszuschließen, wird für Abriss- und Rodungsarbeiten der Zeitraum von Oktober bis März empfohlen.

Vor dem Abriss ist das Gebäude vorsorglich auf das Vorhandensein von Fledermäusen, Vögeln und Gelegen und/oder mehrjährig genutzten Nestern zu kontrollieren. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren. Werden Individuen und/oder mehrjährig genutzte Nester festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wenn trotz vorgezogener Maßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintritt, so ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durchzuführen

Vorhabenbedingte Störungen auf möglicherweise benachbarte Vorkommen von Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten sind in jedem Fall als nicht erheblich zu bewerten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

7. Fotos



Foto 1: Das Plangebiet liegt am Kreisverkehr der Hamburger Straße / Schillerstraße



Foto 2: Die Flächenbefestigungen der Stellplätze und Zufahrten sind mit Sickerpflaster und Betonsteinen belegt. Die Stellplatzfläche wird südlich entlang der Hamburger Straße durch einen 2 m schmalen Pflanzstreifen begrenzt.

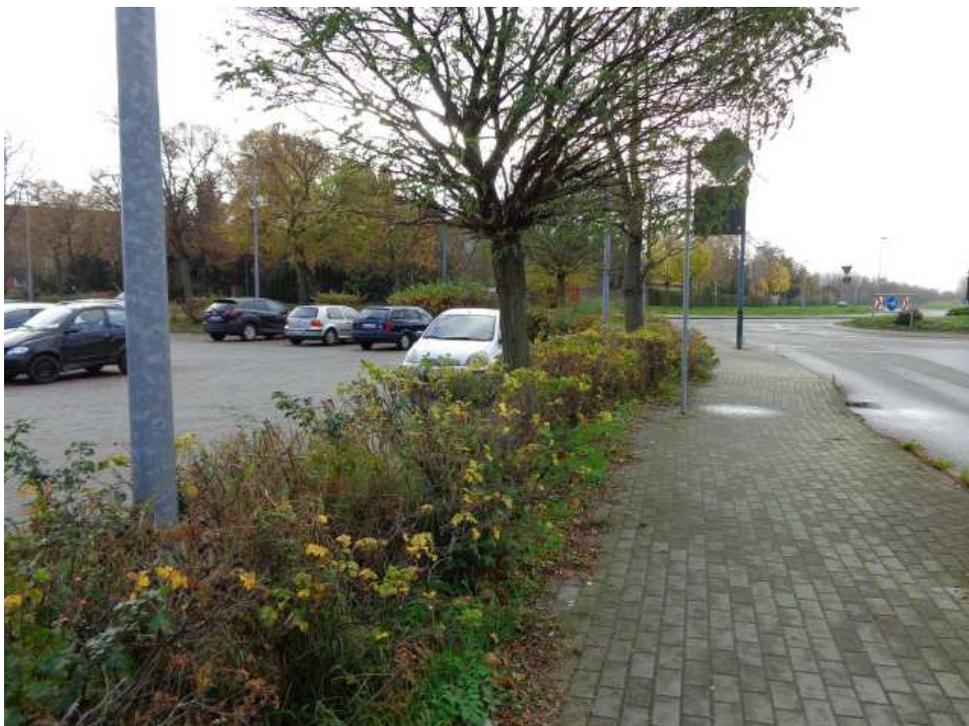


Foto 3: Der schmale Pflanzstreifen an der westlichen Grundstücksseite ist mit Kartoffel-Rose bepflanzt.



Foto 4: Das Gebäude des Einkaufsmarktes steht auf der Grundstücksgrenze. Zwischen der sich nördlich anschließenden Sukzessionsfläche des bestehenden Bebauungsplanes „Lietzow-Platz“ und dem hier betrachtetem Plangebiet „SB-Markt Lietzow-Platz“ liegt ein etwa 4 m breiter Rasenstreifen.