

Stadt Nauen
Landkreis Havelland

Bebauungsplan NAU 40 / 01
Sportzentrum „Ludwig-Jahn-Straße“

Dezember 2004

Begründung

Durchgeführt von der

Stadt Nauen
SG Stadtplanung
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Tel.: 03321 / 408240

in Zusammenarbeit mit:

Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·
Umweltmanagement · Tourismusentwicklung
AIV, BDLA, SRL, VDL

Brunnenstraße 181
10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44
Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiter:
Dr. Clemens Szamatolski
Dipl.-Ing. Andreas Butzke

Technische Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karin Maaß

Nauen, im Dezember 2004

Inhaltsverzeichnis

1	GEGENSTAND DER PLANUNG	1
1.1	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	1
1.2	PLANUNGSZIELE	1
2.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	2
2.1	LAGE, GRÖÖE UND VERKEHRliche ANBINDUNG	2
2.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	3
2.3	BESTAND	3
2.3.1	<i>Derzeitige Nutzung</i>	3
2.3.2	<i>Verkehrliche Erschließung, Bestand Erschließungsanlagen</i>	4
2.3.3	<i>Naturraum, Topografie, Baugrund</i>	5
2.3.4	<i>Wasserhaushalt, Trinkwasserschutz</i>	5
2.3.5	<i>Altlasten / Kampfmittelbelastung</i>	5
2.3.6	<i>Klima, Lufthygiene, Vorbelastungen durch Schall</i>	7
2.3.7	<i>Biotopausstattung, Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht</i>	7
2.3.8	<i>Orts- und Landschaftsbild</i>	10
2.3.9	<i>Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	11
2.4	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	12
2.4.1	<i>Raumordnung</i>	12
2.4.2	<i>Kreisentwicklungskonzeption</i>	13
2.4.3	<i>Örtliche Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	13
3	PLANINHALT	15
3.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN, INTENTION DES PLANES	15
3.2	WESENTLICHER PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG	15
3.2.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	15
DAS VORHABEN „SPORTZENTRUM LUDWIG-JAHN-STRABE“ DER STADT NAUEN IST BESTANDTEIL EINER UNMITTELBAR ANSCHLIEßENDEN – WESTLICH GELEGENEN – GROÖEN ÜBERGEORDNETEN GRÜNFLÄCHE MIT MEHREREN BESTEHENDEN SPORTANLAGEN. DAS NUNMEHR IN AUSSICHT GENOMMENE VORHABEN STELLT SOMIT LEDIGLICH EINE FUNKTIONALE UND GESTALTERISCHE ERGÄNZUNG ZU DEN BESTEHENDEN ANLAGEN UND FLÄCHEN DAR.....		
DIE STADT KAM DAHER ZU DER ÜBERZEUGUNG, DASS DER GELTUNGSBEREICH DES NEUEN B-PLAN-BEREICHES ENGER GEZOGEN WERDEN KONNTE, DA SICH IN DEM GROÖEN BEREICH DER WESTLICH ANGRENZENDEN GRÜNFLÄCHE KEINE VERÄNDERUNGEN ERGEBEN, EINE REDUZIERUNG DES GELTUNGSBEREICHES DAHER AUCH AUS DEM KOSTENVERMEIDUNGSGEBOT FÜR DIE GEMEINDE UND FÜR DEN SPORTVEREIN ANGEMESSEN ERSCHIEN.....		
3.2.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	16
3.2.3	<i>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen, Festsetzungen von Geländehöhen</i>	17
3.2.4	<i>Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	17
3.2.5	<i>Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen</i>	17
3.2.6	<i>Immissionsschutz</i>	18
3.2.7	<i>Grünfläche</i>	18
3.2.8	<i>Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen)</i>	18

3.2.9	Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie.....	19
3.2.10	Textliche Festsetzungen.....	20
3.3	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	23
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
4.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN UND DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR, GRUNDSTÜCKSSITUATION.....	24
4.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERKEHRLICHE SITUATION	24
4.3	AUSWIRKUNGEN DER EMISSIONEN.....	24
4.4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT, EINGRIFFSREGELUNG	25
4.5	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KOMMUNALEN HAUSHALT.....	30
5	FLÄCHENBILANZ.....	30
	PLANUNTERLAGE.....	30
6	VERFAHREN	31
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	32
8	LITERATUR / QUELLEN.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	ÜBERSICHTSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN NAU 40/01: „SPORTZENTRUM LUDWIG-JAHN-STRASSE“ DER STADT NAUEN (MAßSTAB 1 : 50.000).....	2
Abbildung 2:	BLICK NACH WESTEN IN RICHTUNG SPORTPLATZ UND BLICK NACH NORDWESTEN.....	3
Abbildung 3:	BLICK NACH NORDEN ZUR SCHIESSPLATZANLAGE; BLICK NACH NORDOSTEN ZUR ANGRENZENDEN FELDFLUR.....	4
Abbildung 4:	BLICK NACH WESTEN UND NACH OSTEN JEWEILS ZUR LUDWIG-JAHN-STRASSE.....	4
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen vom 05.11. 2001.....	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Vorhandener Bestand an Einzelbäumen im Geltungsbereich des B-Plans NAU 40 / 01.....	8
Tabelle 2:	Bäume im angrenzenden, östlichen Bereich (Flurstck. 580).....	9
Tabelle 3:	Schutzgutspezifische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	29
Tabelle 4:	Flächenbilanz des B-Planes NAU 40 / 01	30

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan NAU 40 / 01, „Sportzentrum-Ludwig-Jahn-Straße“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vereinsheims des VFL Nauen mit integriertem Sportzentrum schaffen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da das Plangebiet derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ist.

Das Vorhaben „Sportzentrum Ludwig-Jahn-Straße“ der Stadt Nauen ist Bestandteil einer unmittelbar anschließenden – westlich gelegenen – großen übergeordneten Grünfläche mit mehreren bestehenden Sportanlagen (vgl. auch Nr. 3.2.1). Das nunmehr in Aussicht genommene Vorhaben stellt somit lediglich eine funktionale und gestalterische Ergänzung zu den bestehenden Anlagen und Flächen dar.

Da es sich bei der geplanten Erweiterungsfläche aber bisher um einen unbeplanten und unbebauten Teil der Stadt Nauen handelt, ist zu einer geregelten städtebaulichen Ordnung ein Bebauungsplan aufzustellen (Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan dient zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung, Steuerung und Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Er schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die angestrebte städtebauliche Ordnung.

Hierzu wurde am 24. 10. 2001 durch die Stadtverordnetenversammlung Nauen ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (Beschluss Nr.: 478/2001).

1.2 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes NAU 40 / 01, „Sportzentrum-Ludwig-Jahn-Straße“ der Stadt Nauen ist die planungsrechtliche Sicherung der Errichtung eines Vereinsheims des VFL Nauen mit integrierten Sporträumen sowie den dazu erforderlichen Erschließungsflächen und der Flächen für den ruhenden Verkehr.

Dieser Neubau ist notwendig, weil

- zum Einen das alte Gebäude auf der westlichen Seite des Sportplatzes (Hauptplatz) in Teilen baupolizeilich gesperrt ist und ein erheblicher Umbau ebenfalls ein Planungserfordernis begründet hätte und
- zum Anderen ein Vereinsheim benötigt wird, dass hinsichtlich der sanitären, sporträumlichen und sporttechnischen Ausstattung sowie den wachsenden Mitgliedszahlen, der beabsichtigten Intensivierung der Jugend- und Breitensportarbeit in der Stadt Nauen den heutigen, in die Zukunft gerichteten Entwicklungen genügen kann.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes soll auch die planungsrechtliche Angleichung mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen für die westlich benachbarten Flächendarstellungen erfolgen; der B-Plan NAU 40 / 01 wird – mit kleinen Korrekturen, die wegen ihrer geringen Größe keine Auswirkungen auf den gültigen FNP haben - aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage, Größe und verkehrliche Anbindung

Die brandenburgische Stadt Nauen befindet sich im östlichen, zum Land Berlin gelagerten Raum des Landkreises Havelland. Die Stadt mit z. Zt. rd. 11.000 Einwohnern (stand 31. Dezember 2002) liegt ca. 25 km nördlich der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam und etwa 20 Km vom westlichen Stadtrand Berlins.

Die Gemarkung der amtsfreien Stadt Nauen hat eine Gesamtgröße von 6.034 ha und ist neben seinen historischen Altstadtquartieren überwiegend landschaftlich geprägt.

Die Stadt Nauen ist in verkehrlicher Hinsicht außerordentlich günstig gelegen. Es besteht Anschluss an die überregionalen Bahnstrecken mit der Hauptverbindung Berlin – Hamburg. Weiterhin liegt sie an einem bedeutenden Schifffahrtsweg, dem Havelkanal. Und schließlich kreuzen sich in der Stadt die beiden Bundesstraßen B 5 (Berlin – Hamburg) und B 273 (Potsdam – Oranienburg). Über die B 5 ist auch der Anschluss an die BAB A 10 (Berliner Ring) gegeben.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Nauen (vgl. Abbildung 1) und umfasst einschließlich der als Verkehrsflächen vorzusehenden Flächen rund 1,12 ha. Die Ausdehnung beträgt rund 215 Meter in Nord-Süd-Richtung; der Zugang zum Grundstück erfolgt an der südlichen Stirnseite zur Ludwig-Jahn-Straße. Nördlich an das Plangebiet schließt sich das Gelände der „Schützengilde Nauen e. V. 1704“ an.

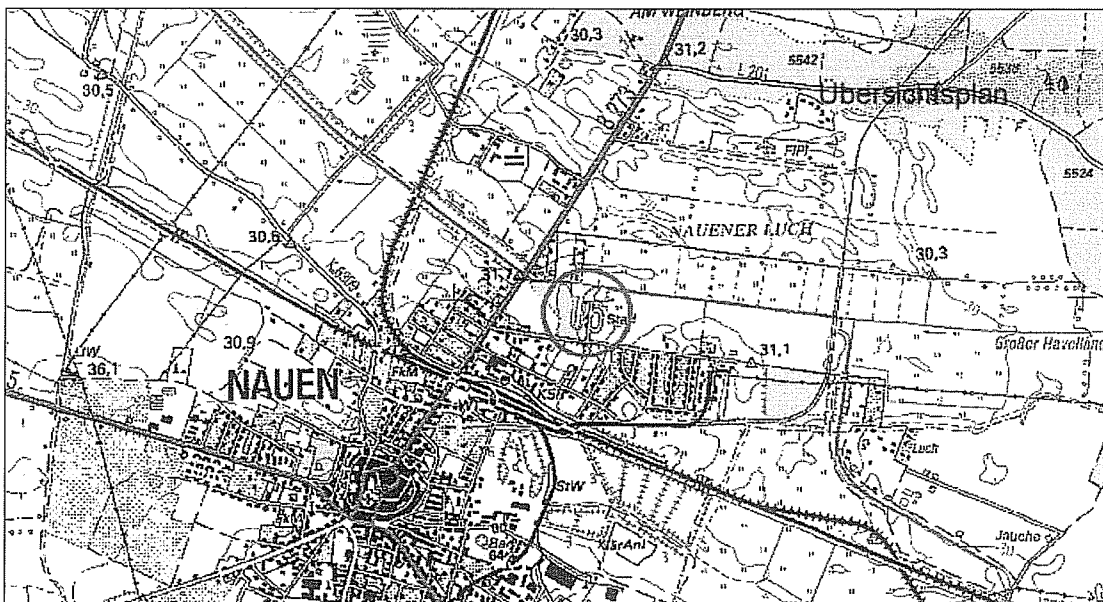


ABBILDUNG 1: ÜBERSICHTSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN NAU 40/01: „SPORTZENTRUM LUDWIG-JAHN-STRASSE“ DER STADT NAUEN (MAßSTAB 1 : 50.000)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes 582 (alt: 110) der Flur 10 der Gemarkung Stadt Nauen mit einer Fläche von rd. 10.890 m².

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch das Sportstadion der Stadt Nauen (VFL Nauen, Flur 10, Teile des Flurstückes 582), vgl. Abbildung 2 ,
- im Norden durch die Flächen der „Schützengilde Nauen e. V. 1704“ Flur 10, Flurstück 581, vgl. Abbildung 3,
- im Osten durch die Flächen des Flurstückes 580, vgl. Abbildung 3 und
- im Süden durch die Ludwig-Jahn-Strasse, vgl. Abbildung 4.

Die Grundstücke der Gemarkung Nauen, Flur 10, Flurstücksnummer 582 (alt: 110) und 580 befinden sich im Eigentum der Stadt Nauen.

Auf dem Gelände des Plangebietes sind Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) grundbuchlich für den Eigentümer des nördlich anschließenden Grundstückes „Schützengilde Nauen e. V. 1704“ gesichert.

2.3 Bestand

2.3.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist z. Zt. als eine überwiegend als ruderalisierte, mit einigen Bäumen und Gehölzinseln bestandene Fläche zu charakterisieren, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportgelände und von dieser durch einen Zaun abgetrennt liegt. Von der Ludwig-Jahn-Strasse aus und von der östlich gelegenen *Feldflur* ist das Gelände ungehindert zugänglich. Eine unbefestigte Wegefläche von der Ludwig-Jahn-Strasse abgehend, dient z. Zt. als Erschließung für die im hinteren Bereich gelegene Schützenanlage.

Das Plangebiet ist nahezu unversiegelt. Allerdings sind größere Bereiche des Geländes als Aufschüttungsflächen verwandt worden. Dies wird im Folgenden noch weiter beleuchtet werden.



Abbildung 2: BLICK NACH WESTEN IN RICHTUNG SPORTPLATZ UND BLICK NACH NORDWESTEN.



Abbildung 3: BLICK NACH NORDEN ZUR SCHIESSPLATZANLAGE; BLICK NACH NORDOSTEN ZUR ANGRENZENDEN FELDFLUR.



Abbildung 4: BLICK NACH WESTEN UND NACH OSTEN JEWEILS ZUR LUDWIG-JAHN-STRASSE.

2.3.2 Verkehrliche Erschließung, Bestand Erschließungsanlagen

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes ist über die unmittelbar angrenzende Ludwig-Jahn-Straße gesichert. Diese mündet in nur kurzer Entfernung in westlicher Richtung in die Graf-Arco-Straße (B 273), die nördlich in Richtung Kremmen geführt wird und in südwestlicher Richtung unmittelbar in die Stadtmitte von Nauen führt. In nur rd. 500 m vom Plangebiet entfernt befindet sich der Fernbahnhof Nauen.

In unmittelbarer Nähe ist zudem eine Haltestelle der Stadtbuslinie vorhanden.

2.3.3 Naturraum, Topografie, Baugrund

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum flachen, durch weite Grünlandflächen und Gräben gekennzeichneten Nauener Luch, welches Teil des Havelländischen Luchs ist.

Das Geländere relief ist eben mit einer natürlichen Geländehöhe von ca. 30 m ü. NHN. Der Boden besteht aus kalkhaltigen Flachmoortorfen. Der Anteil bindiger Substrate liegt hier bei < 20 %.

Zur Ermittlung der Baugrundsituation wurde im Zusammenhang mit einem vorgezogenen Bauantrag im September / Oktober 2001 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese liegt bereits vor.

Das wesentliche Ergebnis der Baugrunduntersuchung wird hier wiedergegeben:

„ Die Auswertung der Aufschlüsse und Laborergebnisse ergab, dass an der Oberfläche generell eine nur bedingt tragfähige, locker gelagerte Auffüllung aus Fein- bis Mittelsand mit humosen bis stark humosen sowie teilweisen schwach grobsandigen und schwach schluffigen bis schluffigen Anteilen, durchsetzt mit Bauschutt, Schlacke, Keramik- und Glasresten, vorhanden ist, deren Schichtstärke zwischen ca. 1,30 m und 2,05 m schwankt.

Unterhalb der Auffüllung wurde bis ca. 4,75 m Tiefe nicht tragfähiger schwach bis stark zersetzter Torf, weicher Konsistenz bzw. organischer Mudde, breiiger Konsistenz, festgestellt.

Erst darunter wurde tragfähiger Baugrund erkundet, bei dem es sich um mitteldicht gelagerten Mittelsand mit feinsandigen, überwiegend schwach grobsandigen bis grobsandigen sowie schwach fein- bis schwach mittelkiesigen Beimengungen im unteren Bereich handelt. Zu bemerken ist noch, dass ab ca. 8,00 m Tiefe Steine angetroffen wurden“.

2.3.4 Wasserhaushalt, Trinkwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Oberflächengewässer befinden sich mit dem Alten Freibad etwa 30 m nordwestlich und mit dem Havelländischen Großen Hauptkanal etwa 100 m nördlich des Plangebietes. Ein weiteres künstliches Gewässer liegt etwa 160 m westlich der Grenze des Geltungsbereiches dieses B-Plans.

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet durchschnittlich bei 29 m ü. NHN und damit ca. 0,5 bis 2 m unter Flur. Nach Aussage des Landschaftsplans der Stadt Nauen ist das Grundwasser hier auf Grund des geringen Flurabstandes und des Bodenaufbaus gegenüber flächenhaften Schadstoffeinträgen ungeschützt.

Wasserschutzzonen werden durch das Plangebiet nicht berührt.

2.3.5 Altlasten / Kampfmittelbelastung

Auf dem Grundstück befindet sich im zu überbauenden Bereich eine im Flächennutzungsplan dargestellte Altlast. Diese ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter der Nr. 0334630052 registriert. Es handelt sich dabei um einen Altlastenverdacht auf Grund der früheren Nutzung des Grundstücks als Müllkippe. Zwischen 1960 und 1970 wurden hier

Hausmüll und feste Siedlungsabfälle eingelagert. Eine weitergehende Untersuchung lag zunächst für das Grundstück nicht vor. Eine weitergehende Erkundung der betroffenen Flächen wurde vorbereitet (vgl. dazu auch Baugrunduntersuchung 2.3.3). Die Stadtverwaltung Nauen (Bauamt) hatte dann im Benehmen mit dem Vorhabensträger Angebote für eine Altlastenuntersuchung eingeholt, die nunmehr durch den Vorhabensträger beauftragt wurde.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind zusammengefasst wie folgt zu werten:

Es ist ein „heterogener Abfallkörper gefunden und untersucht worden, der im Hinblick auf seine

1. Gefährdung für Mensch und Grundwasser
2. auf die Abfallproblematik gem. Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sowie
3. auf ggf. zu erwartende Auswirkungen auf das Bauvorhaben (Betonschädlichkeit)

diskutiert und mit Empfehlungen für besondere Maßnahmen versehen wurde. Es sind Schadstoffe nachgewiesen worden, die gutachtliche Empfehlungen erforderten.

Zu 1. sind gewisse Konzentrationen des Schadstoffs PAK gefunden worden, die aber keine Gefährdungen für das Grundwasser darstellen. jedoch ist die Ausbreitung durch Stäube oder der unmittelbare Kontakt mit Menschen (Kinder) zu vermeiden. Sollte das Vorhaben nicht weiter verfolgt werden, ist eine Bodenabdeckung mit einer rd. 0,35 cm dicken Schicht vorzunehmen.

Zu 2. wird es als notwendig angesehen, im Rahmen der geplanten Baumaßnahme den anfallenden Bodenaushub pro 500 m³ Aushub deklarationsanalytisch gem. LAGA untersuchen zu lassen.

Zu 3. sind die im Grundwasser gefundenen Sulfatgehalte auf ihre Betonschädlichkeit erneut zu untersuchen. Darüber hinaus wird durch das Gutachten auf die arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften beim Bodenaushub hingewiesen.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden unmittelbar der zuständigen Behörde des Kreises mitgeteilt; den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise der Gutachter werden im weiteren Baugeschehen beachtet werden. Die Umsetzung des Planungsvorhabens wird die ggf. notwendigen Maßnahmen beinhalten.

Die in der Altlastenuntersuchung dargelegten Sachverhalte machen deutlich, dass in den Bereichen, in denen Eingriffe in das Bodengefüge z.B. durch Baumaßnahmen in größerem Umfang zu erwarten sind, ggf. vorbeugende bzw. schützende Maßnahmen vorzunehmen sind. Es ist in jedem Fall eine ständige Kontrolle der Gefährdung zu dokumentieren. Als eine wesentliche Schutzmaßnahme kann dabei die Überbauung von bisher belasteten Flächen angesehen werden, weil durch sie z.T. ein Bodenaustausch und/oder aber durch die Bebauung eine Versiegelung und damit Überdeckung von Flächen erfolgt, eine Gefährdung hier also nicht mehr fortbesteht.

Andererseits kann aus dem vorliegenden Gutachten auch abgeleitet werden, dass in den Bereichen, in denen keine Nutzungsänderungen oder eine Intensivierung der Nutzung vorgesehen werden, keine Gefährdungen in Zukunft zu befürchten sind. In diesen Flächen ist auch in Zukunft keine intensive Flächennutzung vorgesehen.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Die betreffenden Flächen sind zur Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung (vgl. dazu die o.a. Altlastenuntersuchung) durch Zeichen Nr. 15.12 PlanzVO kenntlich gemacht und damit nachrichtlich übernommen.

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des B-Planes ist zur Zeit nichts bekannt. Die Stadt Nauen hat jedoch mit Schreiben vom 30.06.2003 den Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg um Prüfung auf Kampfmittelbelastung und um eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung für das Grundstück Flur 10, Flurstück 582 (alt: 110) gebeten. Die Stellungnahmen des Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg vom 01.08.2003 und vom 22.08.2003 bestätigen, dass „eine konkrete Kampfmittelbelastung für die betreffenden Flächen nicht bekannt ist; eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung nicht erforderlich ist“. Es wird zudem auf die Kampfmittelverordnung (KampfmV) des Landes Brandenburgs verwiesen.

2.3.6 Klima, Lufthygiene, Vorbelastungen durch Schall

Der Planungsraum liegt in der Übergangszone vom Küsten- zum Binnenlandklima mit relativer Niederschlagsarmut und sommerlicher Wärme. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5° C. mit Januarwerten um - 1° C. und Juliwerten von ca. 18 ° C. Die Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 500 und 550 mm.

Das Plangebiet liegt inmitten des Kaltluftentstehungsgebietes Havelländisches Luch. Durch die Lage im Außenbereich ist das Gebiet zudem lufthygienisches Ausgleichsgebiet für die Siedlungsflächen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG, emittierende landwirtschaftliche Betriebe, Hausbrand, o.ä. sind nicht bekannt.

Südwestlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet, südöstlich grenzt ein Wohngebiet an.

Vorbelastungen durch Schall sind insbesondere durch den KFZ - Verkehr auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Ludwig-Jahn-Straße gegeben. Diese dient hauptsächlich der Erschließung des südöstlich angrenzenden Wohngebietes.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (zum vorab eingereichten Bauantrag) erfolgte eine Beteiligung des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel. Dieses stimmt dem Vorhaben zu, sofern die von ihnen geforderten Nebenbestimmungen eingehalten werden 3.2.6.

2.3.7 Biotopausstattung, Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Die Vegetation im Plangebiet besteht im südlichen Abschnitt, der für die Bebauung vorgesehen ist, aus Wiesen und Staudenfluren, durchsetzt von offenen Bereichen mit stark verdichtetem Boden, die als Stellplätze für KFZ sowie als Zufahrtsweg zum nördlich des Plangebietes gelegenen Flurstücks genutzt werden. Innerhalb dieser Ruderalfluren befinden sich Einzelbäume, die unter die Vorschriften der Baumschutzverordnung fallen, und Gebüschaufwuchs. Nach Norden hin schließen sich ein Erlen-Eschen-Waldbestand sowie Hochstaudenfluren durchsetzt mit Gebüschaufwuchs und Baumgruppen an. Diese Flächen werden von Bebauung freigehalten.

Auf der Grundlage des Biotopschlüssels des Landes Brandenburg lassen sich im Plangebiet die folgenden Biotoptypen kartieren:

05141	Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte
05142	Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte
07102	Laubgebüsche frischer Standorte
08110	Erlen-Eschen-Wälder
10120	Ruderalfluren

Die folgenden Biotoptypen grenzen an das Plangebiet an:

05131	Aufgelassenes Grasland feuchter Standorte
05132	Aufgelassenes Grasland frischer Standorte
05141	Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte
05142	Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte
07102	Laubgebüsche frischer Standorte
08110	Erlen-Eschen-Wälder
10171	Sportplatz
12131	Hauptstraße
071412	lückige Allee mit heimischen Baumarten
12126	Gewerbeflächen (z.T. mit Wohnbebauung)

Die lückige Allee ist entlang der Grenze des Plangebietes unterbrochen und weist hier keinen entsprechenden Baumbestand auf. Die Ruderalfluren und Laubgebüsche im zu überbauenden südlichen Teil des Plangebietes haben insgesamt eine mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Hierbei haben vor allem die Laubgebüsche eine Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind die Waldbestände, Staudenfluren und Laubgebüsche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

Als Vorbelastung ist die Nutzung eines Teils der Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes als Parkplatz zu werten.

Tabelle 1: Vorhandener Bestand an Einzelbäumen im Geltungsbereich des B-Plans NAU 40 / 01.

Im Folgenden sind lediglich einzeln stehende Bäume aufgeführt. Bäume im flächigen Bestand sind in der Bestandskarte in der Anlage im Verfahrensordner dargestellt.

Baum-Nr. im Plan	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Zustand
1	Salix sp.	Weide	110, 90, 70, 60, 50	10	+
2	Sorbus aucuparia	Eberesche	30	4	+
3	Sorbus aucuparia	Eberesche	30	4	+
19	Betula pendula	Sand-Birke	25	3	+
20	Ulmus glabra	Berg-Ulme	50, 40, 25	6	+
21	Ulmus glabra	Berg-Ulme	50, 30	5	+
22	Salix sp.	Weide	70, 40, 30, 20	8	+

Baum-Nr. im Plan	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang (cm)	Kronen-durchmesser (m)	Zustand
23	<i>Salix sp.</i>	Weide	90	8	+
24	<i>Populus sp.</i>	Pappel	75, 70, 60	8	+
25	<i>Malus sp.</i>	Apfel	40	5	+
28	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	60, 40	6	+
29	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	70, 30	6	+
31	<i>Salix sp.</i>	Weide	50, 30, 30, 20	6	+
34	<i>Malus sp.</i>	Apfel	40, 20	5	+
35	<i>Salix sp.</i>	Weide	20, 15	4	+
36	<i>Malus sp.</i>	Apfel	35, 30	5	+
37	<i>Salix sp.</i>	Weide	20, 20, 20, 15	5	+
38	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	30	4	+
39	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	40	5	+
40	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	40	5	+
41	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	50	6	+
42	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	100, 60, 50, 40	9	+
43	<i>Acer sp.</i>	Ahorn	90	9	+

Datengrundlage: Kartierung DR. SZAMATOLSKI + PARTNER Juni 2003

Tabelle 2: Bäume im angrenzenden, östlichen Bereich (Flurstck. 580)

Baum-Nr. im Plan	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang (cm)	Kronen-durchmesser (m)	Zustand
4	<i>Acer negundo</i>	Eschen-Ahorn	30	5	+
5	<i>Malus sp.</i>	Apfel	30, 25	4	+
6	<i>Acer negundo</i>	Eschen-Ahorn	40	5	+
7	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	20	3	+
8	<i>Salix sp.</i>	Weide	50, 50, 35, 30, 25, 20, 20	6	+
9	<i>Salix sp.</i>	Weide	60, 60, 50, 40, 35	7	+
10	<i>Salix sp.</i>	Weide	35	4	+
11	<i>Salix sp.</i>	Weide	80	7	+
12	<i>Salix sp.</i>	Weide	70, 60, 40, 30, 20, 20	8	+
13	<i>Salix sp.</i>	Weide	30	4	+
14	<i>Salix sp.</i>	Weide	60, 35	6	+
15	<i>Salix sp.</i>	Weide	30	4	+
16	<i>Salix sp.</i>	Weide	35, 30, 30	5	+
17	<i>Salix sp.</i>	Weide	45, 40	5	+
18	<i>Malus sp.</i>	Apfel	20, 15, 15, 15	4	+
26	<i>Salix sp.</i>	Weide	90, 40	8	+
27	<i>Salix sp.</i>	Weide	100, 90	10	+
30	<i>Malus sp.</i>	Apfel	40	5	+
32	<i>Malus sp.</i>	Apfel	30	4	+
33	<i>Malus sp.</i>	Apfel	30	4	+

Verwendete Abkürzungen:

Stufen der Zustandsbewertung:

- + gut
- o befriedigend, Schäden vorhanden
- stark geschädigt

Die *kursiv* gestellten Bäume befinden sich auf dem östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück.

Einen Überblick über den derzeitigen Bestand (Vegetation, Biotoptypen, Baumbestand, Versiegelung) und bekannte Restriktionen gibt die Bestandskarte in der Anlage des Verfahrensordner.

Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG

Im Landschaftsplan der Stadt Nauen sind keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope dargestellt. Jedoch befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes sehr kleinflächige Röhrichtbestände und teilweise aufgelassenes Grasland feuchter Standorte, die als geschützte Biotope zu kartieren sind. Auch der Erlen-Eschen-Waldkomplex im nördlichen Bereich ist ggf. als geschützt zu klassifizieren. Diese Bereiche sind jedoch von der Bebauung nicht betroffen.

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, FFH-Gebiet „Nauener Luch“

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht. Das nördlich gelegene FFH-Gebiet „Leitsakgraben“ ist auf Grund der Entfernung von ca. 1500 m nicht von der Planung betroffen. Eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.3.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Stadtrand von Nauen südlich des Plangebietes und der offenen Luchlandschaft des Nauener Luchs. Im Westen grenzen ein Sportplatz und ein Trainingsplatz an, die Bestandteil der Grünanlage Bürgerpark sind. Im Norden grenzt das Vereinsgelände der Schützengilde Nauen eV. 1704 mit Vereinsgaststätte und Schießständen an. Das Plangebiet gehört als Teil des Nauener Luchs zu einem größeren Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Jedoch ist diese Eignung auf Grund der Nutzung als Parkplatz und der Zufahrt zum Gelände der Schützengilde hier stark eingeschränkt. Weitere Wegeverbindungen existieren nicht.

Die lückige Allee an der Ludwig-Jahn-Straße hat im Bereich des Plangebietes nur eine eingeschränkte Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

2.3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale jedweder Art gefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Funde unverzüglich zu melden.

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

2.4 Planerische Ausgangssituation

2.4.1 Raumordnung

Landesplanung

Die Stadt Nauen gehört gemäß § 4 des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) zum sogenannten engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin. Gemäß § 6 LEPro sind im Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und Entwicklungspotentiale so zu organisieren, dass Investitions- und Ansiedlungswünsche auf räumlich konkretisierte Angebote treffen und die Siedlungsentwicklung auf raumverträgliche Standorte konzentriert wird.

Der Landesentwicklungsplan I -Zentralörtliche Gliederung- (LEP I) legt Ober- und Mittelzentren fest. Weitergehende Festlegungen von Zentren niedriger Stufe werden in den Regionalplänen vorgenommen (s. u.).

Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEPeV) wird die Stadt Nauen als „Zentrum im engeren Verflechtungsraum“ eingestuft. Der LEPeV legt die weiteren Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im „Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin“ (LEPeV, Potsdam, März 1998) liegt die Fläche des B-Planes zwar im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz, sie ist jedoch damit keinem besonderem Schutzanspruch zugeordnet. Hinzuweisen ist dabei, dass im Zuge der Genehmigung des FNP Nauen die dort ausgewiesene Flächennutzung, „z. T. Wald, z. T. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport“, bereits abgewogen worden ist.

Auf die Planungsanzeige der Stadt Nauen vom 27.05.2003 zum B-Plan NAU 40 / 01 (Anfrage nach den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Artikel 12 Abs. 1 sowie Artikel 17 und 20 Landesplanungsvertrag) hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung am 08. Juli 2003 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland - Fläming von 1998 benennt im Kap. 2 die Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung in der Region. Wenngleich er auch für Nichtig erklärt wurde¹, sollen seine wesentlichen inhaltlichen Aussagen gleichwohl wiedergegeben werden.

Unter Abschnitt 2.2 werden die Zentralen Orte charakterisiert und beschrieben.

¹ Dieser Regionalplan ist z. Zt. der Bearbeitung des vorliegenden B-Planes durch Gerichtsbeschluss [OVG Urteil vom 09.10.2002 (3D 81/00.NE)] nicht in Kraft. Die Regionale Planungsgemeinschaft bereitet z.Zt. die neue Bekanntmachung des Regionalplanes im „Gesetz- und Verordnungsblatt“ des Landes Brandenburg vor. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die Inhalte des bisherigen Regionalplanes nicht wesentlich ändern werden. Es wird daher weiter auf die Aussagen des bisherigen Regionalplanes Bezug genommen.

Die Stadt Nauen wird im ReP Havelland - Fläming als Mittelzentrum eingestuft und stellt damit einen höherwertigen Versorgungsort für ein großes, überwiegend ländlich geprägtes Gebiet dar.

Darüber hinaus ist Nauen als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen und Arbeiten für den westlichen, engeren Verflechtungsraum eingestuft.

Nauen gehört als Zentrum des engeren Verflechtungsraumes zu den Zentren der dezentralen Konzentration gemäß LEPro - Entwurf (2000). Es ist darüber hinaus Handlungsschwerpunkt gemäß LEPeV - Entwurf.

Durch eine eMail vom 03. Juni 2003 hat die regionale Planungsgemeinschaft mit Hinweis auf das OVG Urteil vom 09.10.2002 (3D 81/00.NE) mitgeteilt, dass sie „zur Zeit über den Themenbereich Windenergie hinaus keine Rolle als Träger öffentlicher Belange wahrnimmt“.

2.4.2 Kreisentwicklungskonzeption

Die Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Havelland liegt in der Fassung der 3. Fortschreibung mit Stand vom Oktober 2000 vor. Sie stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch – da sie den Stand kreislicher Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Sie nimmt dabei ausdrücklich Bezug auf die Inhalte und Vorgaben der Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung und entwickelt diese auf kreislicher Ebene weiter.

Im Abschnitt 3.3.6 auf Seite 100 des Regionalplanes werden bei der Formulierung der Entwicklungsziele vor allem die Attraktivierung vorhandener Anlagen, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie vor allem eine höhere Auslastung und die Einbeziehung der Anlagen für touristische Angebote benannt. Im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Teil der älteren Mitbürger wird auch ein höheres Augenmerk auf den Breitensport, insbesondere auch für diese Altersgruppen gefordert.

Das Vorhaben des VFL Nauen nimmt ausdrücklich Bezug auf die in der Kreisentwicklungsplanung formulierten Ziele und will sein Raumangebot auch dafür ertüchtigen.

2.4.3 Örtliche Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen, der seit dem 05.11.2001 wirksam ist, zum Teil als Waldfläche, zum Teil als „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Sport“ dargestellt. Die Stadt geht daher davon aus, dass die beabsichtigten Festsetzungen im B-Plan NAU 40/01 weitestgehend als aus dem FNP abgeleitet gelten können. Sofern eine Änderung der Nutzungskategorie von „Wald“ in „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport“ ca. 2.380 m² (2.374 m²) vorgenommen werden muss, ist dies hier unerheblich. . *Auf Grund der fehlenden Parzellenschärfe des FNP und der daraus resultie-*

renden Darstellungsungenauigkeit im Maßstab 1 : 10.000 ist hier eine F-Plan-Änderung nicht erforderlich.

Für diese rd. 2.380 m², die in der Festsetzung des B-Planes einer Nutzungsänderung gegenüber den Darstellungen des FNP (sowie auch nach Auskunft der Revierförsterei) unterzogen werden muss, wurde durch die Stadt ein Antrag auf Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde gestellt.

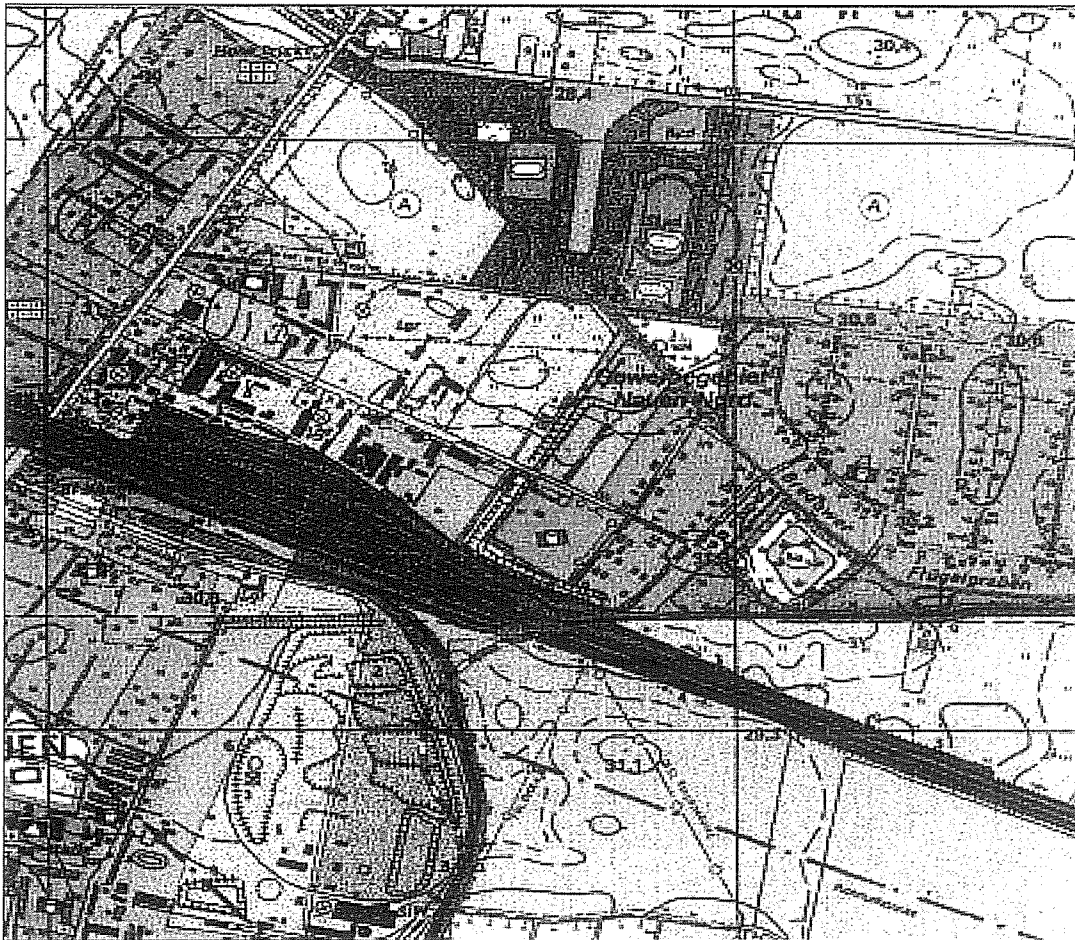


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen vom 05.11. 2001.

Landschaftsplan

Der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitete Landschaftsplan der Stadt Nauen vom Mai 2000 stellt das Plangebiet analog zum Flächennutzungsplan als Waldfläche und im östlichen Bereich als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage/Sport dar.

Das Vorhaben Sportzentrum „Ludwig-Jahn-Straße“ war zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplanes noch nicht bekannt. Daher ist hierfür auch die Eingriffsregelung (vgl. Kap. 4.4) noch nicht behandelt worden. Dennoch werden im Landschaftsplan Flächen dargestellt,

die für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auch durch diesen Bebauungsplan geeignet sind und noch keine anderslautende Zuordnung erfahren haben.

Es handelt sich dabei um die Fläche des Bürgerparks, für den eine ökologische Aufwertung und die Gestaltung von Feuchtwiesen angestrebt ist, und um die Eierhorstwiesen im Nauer Luch, die zu Feucht- und Nasswiesen entwickelt, wiedervernässt und in ihrer Struktur angereichert werden sollen.

Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans nicht möglich ist.

3 Planinhalt

3.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention des Planes

Die Stadt Nauen beabsichtigt auf dem Grundstück Ludwig Jahn Straße (Flur 10 / Flurstück 110) einen Bebauungsplan aufzustellen - Bebauungsplan NAU 40/01 „Sportzentrum Ludwig-Jahn-Straße“. Die Stadt will damit ein Vorhaben des Sportvereins VFL Nauen ermöglichen, der im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Sportplätze ein Vereinsgebäude mit einer kleinen Turnhalle errichten möchte. Dieses zweigeschossige Vereinsgebäude mit den an heutigen Standards ausgerichteten Umkleide-, Ruhe- und Sanitärräumen, einer Küche, Räume für Versammlungsmöglichkeiten und einer kleinen Turnhalle mit Kleinspielfeld für Trainingszwecke und den Winterbetrieb soll in begrenztem Umfang auch anderen Personen (ggf. Jugendgruppen, Schulen, ältere Mitbürger) zur Verfügung stehen. Weiterhin soll für den Platzwart bzw. für das betreuende Personal eine Einliegerwohnung mit angeboten werden.

Die gesamte bauliche Anlage wird auf dem rd. 1,12 ha umfassenden B-Plangelände insgesamt auf einer Fläche von ca. 3.787 m², davon rd. 2.334 m² überbaubare Grundstücksflächen und rd. 1.453 m² Verkehrsflächen, realisiert werden. Zusätzlich sind noch 370 m² für Stellplätze festgesetzt. Eingeschlossen ist die Verkehrsfläche, die im hinteren Grundstücksbereich als Erschließung für die „Schützengilde Nauen e. V. 1704“ bereits grundbuchlich mit Grunddienstbarkeiten gesichert sind.

3.2 Wesentlicher Planinhalt und Begründung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um im Plangebiet die Möglichkeit zur Entwicklung eines modernen Vereinsheimes mit dem vorab beschriebenen Raumangebot und den erforderlichen Versorgungs- und Verkehrsflächen zu schaffen, werden Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NAU 40 / 01 (ca. 2000 m²) statt der Nutzungsdarstellung Wald im FNP (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB)

nunmehr als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport“ (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt.

Das Vorhaben „Sportzentrum Ludwig-Jahn-Straße“ der Stadt Nauen ist Bestandteil einer unmittelbar anschließenden – westlich gelegenen – großen übergeordneten Grünfläche mit mehreren bestehenden Sportanlagen. Das nunmehr in Aussicht genommene Vorhaben stellt somit lediglich eine funktionale und gestalterische Ergänzung zu den bestehenden Anlagen und Flächen dar.

Die Stadt kam daher zu der Überzeugung, dass der Geltungsbereich des neuen B-Plan-Bereiches enger gezogen werden konnte, da sich in dem großen Bereich der westlich angrenzenden Grünfläche keine Veränderungen ergeben, eine Reduzierung des Geltungsbereiches daher auch aus dem Kostenvermeidungsgebot für die Gemeinde und für den Sportverein angemessen erschien.

Gemessen am Gesamtraum der – auch im FNP dargestellten – Grünfläche war daher das Vorhaben im angemessenen Rahmen und somit „mit der Festsetzung als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Sport vereinbar“.

Die verbleibenden Flächen werden – wie im FNP – weiter als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung werden Straßenverkehrsflächen (Privatstraße) sowie Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) festgesetzt (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßfestsetzungen im Plangebiet werden bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 1 BauNVO). Eine Differenzierung der baulichen Dichte im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche (GR) wird im Plangebiet mit maximal 1.700 m² festgelegt, um eine möglichst orts- und vor allem landschaftsbildverträgliche Bebauungsdichte zu gewährleisten. Es gelten die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Eine Festsetzung hierfür wird nicht erforderlich.

Zahl der zulässigen Geschosse

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,5 m über festgesetzter Geländeoberfläche (NHN im DHHN92) für das Vereinsheim und mit maximal 12 m über festgesetzter Geländeoberfläche

(NHN im DHHN92) für die Turnhalle festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die Möglichkeit eines Hinausragens der Gebäudekeller um rund 2,2 m über der festgesetzten Geländeoberfläche (NHN im DHHN92).

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe dient der Einbindung der Bebauung in das Stadt- und Landschaftsbild.

3.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen, Festsetzungen von Geländehöhen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet festgesetzt durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO. Zur Sicherung einer landschaftlichen Einbindung des Vorhabens wird ein Abstand der straßenseitigen Baugrenze zur Ludwig-Jahn-Strasse von 18,0 m zur Grundstücksgrenze festgelegt. Der Abstand zum westlich angrenzenden Sportplatz beträgt einschließlich der angrenzenden Verkehrsfläche 5,5 m. Der durchschnittliche Abstand der Baugrenze zur östlichen Flurstücksgrenze beträgt ca. 8,5 m (Abstand variiert zwischen 8 m und 10 m).

Innerhalb des Baufeldes (in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen) werden die vom Vermesser angegebenen und eingezeichneten Höhenpunkte als Festsetzungen übernommen.

3.2.4 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des B-Plangebietes ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Ludwig-Jahn-Strasse gesichert. Dies gilt für die verkehrliche Erschließung sowie für alle Versorgungsmedien der technischen Infrastruktur. Das Grundstück wird an die öffentliche Entwässerung angeschlossen.

Zur Erschließung des Grundstückes wird um das durch die Baugrenze markierte Baufeld eine 4 m breite Privatstraße ausgebildet, die jeweils durch eine Einfahrt mit der Ludwig-Jahn-Straße verbunden sein soll. Die Haupteerschließung ist die westlich vom Baufeld gelegene Einfahrt von der Ludwig-Jahn-Strasse.

Die westliche Einfahrt und der westliche Teil dieser Privatstraße wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger der „Schützengilde Nauen e. V. 1704“ festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird auf der auch bisher festgesetzten Trasse, die auf dem nördlichen Grundstücksteil liegt (bisherige Zufahrt zur Schützengilde), beibehalten.

3.2.5 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen, z. B. zu Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Firstrichtung sind zur Erzielung eines gewissen Maßes an Flexibilität für die zukünftige Nutzung nicht vorgesehen. Im Plan wird daher auf Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht verzichtet.

3.2.6 Immissionsschutz

Besondere Aufmerksamkeit ist bei der Festsetzung des vorgesehenen Vereinsheims möglichen Emissionsquellen zu widmen. In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befindet sich das südöstlich angrenzende Wohngebiet.

Das Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel stimmt dem Vorhaben zu, sofern die von ihnen geforderten Nebenbestimmungen eingehalten werden. Diese werden im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt.

3.2.7 Grünfläche

Die als Grünfläche festgesetzte Fläche erhält die Zweckbestimmung „Sport“ (gem. FNP für die westlich gelegenen und sportlich genutzten Bereiche) und wird mit einem Vereinsgebäude mit Sporthalle sowie der dafür notwendigen Verkehrsflächen bebaut. Die nicht bebauten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 BbgBO zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Es verbleiben insgesamt ca. 588 m² für die Begrünung.

Die nordöstlich anschließende Grünfläche behält weiterhin (gem. FNP Nauen) die Zweckbestimmung „Parkanlage“.

3.2.8 Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen)

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB - u.a. zur Minimierung der durch die Neuversiegelung zu erwartenden kleinklimatischen Belastungen - werden Pflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt:

Die als Grünfläche festgesetzten Flächen sind anteilig mit Bäumen zu bepflanzen. Je angefangene 600 m² der entsprechenden Flächen sind mindestens ein großkroniger Laubbaum („Bäume erster Ordnung“) oder zwei mittelkronige Laubbäume („Bäume zweiter Ordnung“) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ist die lückige Allee der Ludwig-Jahn-Straße durch Neupflanzungen im Bereich der bestehenden Sportanlagen und des Plangebietes zu ergänzen. Da außerhalb des Geltungsbereiches für diesen B-Plan keine Festsetzungen getroffen werden können, sollen diese Ersatzmaßnahmen durch einen Vertrag (städtebaulicher Vertrag) zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Nauen als Eigentümer der Flächen gesichert werden.

Die mit SPE 1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind als freiwachsende Hecke mit Arten der Pflanzliste Nr. 1 „Bäume zweiter Ordnung“ sowie „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“ (Pflanzliste Nr. 3) dicht zu bepflanzen. Die textliche Festsetzung Nr. III.4.4 konkretisiert die Qualitäten und Größen der zu pflanzenden Gehölze hinreichend. Dies dient der positiven Ortsrandgestaltung durch die Eingrünung der Sportanlage nach Osten sowie dem Ausgleich der Verluste beim Baumbestand und des Laubge-

büschs. Darüber hinaus trägt diese Anpflanzung zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden bei.

Auf den mit SPE 2 gekennzeichneten Flächen sind Obstgehölze zu pflanzen und die Fläche ist zu einer Streuobstwiese zu entwickeln und als solche zu erhalten. Die zu verwendenden Gehölze sind der Liste „Obstgehölze“ im Anhang zu entnehmen. Diese Fläche dient als Ausgleich für die Verluste des Biotoptyps Ruderalflur.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten, zeitnahen Ausgleichsfunktion werden Mindestqualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze festgesetzt. Gleiches gilt für die Festsetzung der Anzahl der zu pflanzenden Gehölze (Pflanzdichte). Im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich (ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze) sowie zur Ortsbildpflege wird für Pflanzungen gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Arten anhand von Pflanzlisten festgesetzt.

Dem Schutz des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB dienen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen. Festsetzungen zur Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers werden nicht getroffen. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG).

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da es sich lediglich um ein Flurstück handelt und sämtliche festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich der aus der Bebauung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Träger der Baumaßnahme zu realisieren sind.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Pflanzung von 13 Alleebäumen an der Ludwig-Jahn-Straße) wird vom Vorhabensträger vorgenommen.

3.2.9 Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie

Die Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zum B-Plan-Gebiet erfolgt durch Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Zur Erschließung des Grundstückes wird um das durch die Baugrenze markierte Baufeld eine 4 m breite Privatstraße ausgebildet, die jeweils durch eine Einfahrt mit der Ludwig-Jahn-Straße verbunden sein kann. Die Haupteinfahrt ist die westlich vom Baufeld gelegene Einfahrt von der Ludwig-Jahn-Strasse.

Zwischen der Ludwig-Jahn-Straße, der westlichen und östlichen Einfahrt sowie der Baugrenze sind Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellflächen für Kfz) festgesetzt. Zusätzlich dazu ist innerhalb der durch die Baugrenze definierten Fläche die zusätzliche Errichtung von bis zu 12 Stellplätzen für Kfz zulässig (vgl. dazu auch Kap. 3.2.10, Nr. 1. 2).

3.2.10 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes NAU 40 / 01 geregelt:

I. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

1. In der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Sport - ist innerhalb der durch eine Baugrenze definierten Fläche die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes (Vereinsheim) und einer Turnhalle mit den erforderlichen, den Nutzungen der Gebäudes dienenden Nebenanlagen zulässig.
2. Innerhalb der durch die Baugrenze definierten Fläche ist die zusätzliche Errichtung von bis zu 12 Stellplätzen für Kfz zulässig.
3. Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 9,5 m über der festgesetzten Geländeoberfläche (NHN im DHHN92) für das Vereinsheim und mit maximal 12 m über der festgesetzten Geländeoberfläche (NHN im DHHN92) für die Turnhalle festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die Möglichkeit eines Hinausragens der Gebäudekeller um rund 2,2 m über der festgesetzten Geländeoberfläche (NHN im DHHN92).
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14, 16 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO.

II. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

In der Grünfläche und in der Verkehrsfläche sind nach Abschluss der Bauarbeiten pro angefangene 600 m² festgesetzter überbaubarer Fläche und Verkehrsfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste Nr. 1 „Bäume erster Ordnung“ oder mindestens zwei Bäume der Pflanzliste Nr. 1 „Bäume zweiter Ordnung“ oder mindestens zwei Bäume der Pflanzliste Nr. 2 „Obstbäume“ zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei erfolgen die Berechnung und die Herstellung des Ausgleichs für die Grünfläche und die Verkehrsfläche gemeinsam.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

III. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Sämtliche Fußwege, Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2. Die mit SPE 1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind mit Arten der Pflanzliste Nr. 1 „Bäume zweiter Ordnung“ sowie Arten der Pflanzliste Nr. 3 „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“ als freiwachsende Hecke dicht zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB

3. Die mit SPE 2 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind mit insgesamt 8 Obstgehölzen der Arten der Pflanzliste Nr. 2 „Obstbäume“ als Streuobstwiese locker zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB

Für die festgesetzten Grünflächen an der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze fehlt die Festsetzung einer Zweckbestimmung.

Es wird hier bewusst keine Zweckbestimmung vorgenommen, da diese Grünflächen nur für Bepflanzungen vorgesehen sind.

4. Bei den Pflanzungen gemäß zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind folgende Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:

4.1 Anpflanzen von Arten der Pflanzliste Nr. 1 „Bäume erster Ordnung“:
Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20

4.2 Anpflanzen von Arten der Pflanzliste Nr. 1 „Bäume zweiter Ordnung“:
Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16

4.3 Anpflanzen von Obstbäumen in Sorten:
Anpflanzung von Hochstämmen der Sortierung 10/12

4.4 Anpflanzen von Gehölzen der Pflanzlisten Nr. 1 „Bäume zweiter Ordnung“, Pflanzliste Nr. 3 „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“ als freiwachsende Hecke (auf der Fläche SPE 1):

Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.

Insgesamt sind 6 Bäume der Pflanzliste Nr. 1 „Bäume zweiter Ordnung“ und je 100 m² Fläche mit Anpflanzgebot 40 Sträucher der Pflanzliste Nr. 3 nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu pflanzen.

IV. Sonstige Festsetzungen

1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2. Die im Plan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Schützengilde Nauen e. V. 1704 zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Pflanzlisten:

Pflanzliste Nr. 1

Bäume erster Ordnung

- auch als Heister verfügbar -

Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
Eschen-Ahorn (*Acer negundo*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Nordische Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Silber-Pappel (*Populus alba*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Weiß-Erle (*Alnus incana*)

Bäume zweiter Ordnung

- auch als Heister verfügbar -

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kultur-Apfel (*Malus domestica*)
Kultur-Birne (*Pyrus communis*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)
Wild-Kirsche (*Prunus avium*)

Pflanzliste Nr. 2

Obstbäume (in ortsübliche, pflegeextensiven Sorten)

Apfelsorten: „Blenheim“, „Goldparamäne“, „Gravensteiner“, „Kaiser Wilhelm“, „Breuhahn“, „Prinzenapfel“, „Roter Bellefleur“, „Champagner Renette“, „Erwin Baer“, „James Grieve“, „Ontario“, „Cox Orange“, „Landsberger Renette“
Birnsorten: „Kuhfuß“, „Gellerts Butterbirne“, „Gute Luise“, „Clapps Liebling“, „Sommermuskateller“, „Konferenz“, „Williams Christ“,
Kirschsornten: „Dankelmann“, „Fromms Herzkirsche“, „Große Prinzessinkirsche“, „Kassins Frühe“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Werdersche Braune“, „Werderaner Glaskirsche“, „Korneol“

Pflaumen- und Zwetschensorten: „Anatolia“, „Certina“, „Haferpflaume“, „Nancy Mirabelle“, „Hauszwetsche“, „Graf Altmanns Reneclode“, „Bühler Frühzwetsche“, „Oullins Reneclode“

Pflanzliste Nr. 3

Sträucher erster Ordnung

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Weißdorn (*Crataegus spec.*)
Weiß-Erle (*Alnus incana*)

Sträucher zweiter Ordnung

Apfel-Rose (*Rosa rugosa*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Umweltgefährdende Stoffe

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Die betreffenden Flächen sind zur Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung (vgl. dazu die o.a. Altlastenuntersuchung) durch Zeichen Nr. 15.12 PlanzVO kenntlich gemacht und damit nachrichtlich übernommen.

Geschützte Biotop nach § 32 BbgNatSchG

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop sind für den Geltungsbereich dieses Bauungsplans im Landschaftsplan der Stadt Nauen nicht dargestellt. Sehr kleinflächig befinden sich jedoch nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop (Erlen-Eschen-Wald, Röhrichtbestände, aufgelassenes Grasland feuchter Standorte) im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Diese Biotop sind von den Festsetzungen dieses Bauungsplanes nicht betroffen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet tangiert nach derzeitigem Stand keine nach dem BbgDSchG geschützten Bodendenkmale. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 22.07.1991.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzszonen.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen und die Siedlungsstruktur, Grundstückssituation

Die im Bereich der Ludwig-Jahn-Straße bereits vorhandene sportliche und vereinsgebundene Nutzung und die damit verbundenen gesellschaftlichen Aktivitäten werden durch die Verwirklichung des Planungsvorhabens gestärkt.

Auswirkungen auf die Stadt bzw. auf die Siedlungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme und Umnutzung dieser Flächen besteht Einvernehmen mit der Stadt als Eigentümer sowie mit den unmittelbaren Nachbarn, der Schützengilde Nauen e. V. 1704.

Für die rd. 2.380 m² Waldfläche, die *als Grünfläche - Zweckbestimmung Sport - neu definiert werden, ist gemäß der Stellungnahme des Amtes für Forstwirtschaft vom 19. August 2003 ein Waldumwandlungsverfahren nicht erforderlich.*

4.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Mit der Umsetzung der Planung werden sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr ergeben. Die durch das zu errichtende Vereinsheim entstehenden vermehrten Verkehrsbewegungen werden im wesentlichen nur eine Verlagerung der Nutzung der bisherigen Gebäude westlich des Sportstadions an den neuen Standort sein; ein ggf. sich erhöhender Verkehr wird sich in einem quantitativ kaum relevanten Rahmen bewegen.

Nach der Brandenburgischen Bauordnung dürfen gem. § 52 Abs. 1 Gebäude nur errichtet werden, wenn Stellplätze / Garagen in ausreichender Größe und Beschaffenheit hergestellt werden. Neben den bereits vorhandenen Stellflächen im östlichen Bereich des Sportplatzes werden nunmehr weitere Stellflächen angeboten. Mit einer relevanten Belastung des sonstigen Gemeindegebietes durch den ruhenden Verkehr ist daher nicht zu rechnen.

4.3 Auswirkungen der Emissionen

Durch die Planung und ihre Realisierung wird nicht mit erheblich verstärkten Emissionen gerechnet. Lediglich in Zeiten, in denen ein Gebäude neu errichtet wird, ist von erhöhter Lärmbelastung und Luftverunreinigung auszugehen. Aber auch diese werden sich üblichen Rahmen bewegen.

Hinsichtlich ggf. zu erwartenden Lärm- und Geruchsemissionen sind durch umfängliche Hinweise, die im folgenden Baugenehmigungsverfahren beachtet werden, ausreichende Vorkehrungen getroffen worden, sodass keine wesentlichen Auswirkungen hierdurch zu gewärtigen sind.

4.4 Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsregelung

Umweltverträglichkeit

Das Städtebauprojekt der Stadt Nauen für ein „Sportzentrum Ludwig-Jahn-Straße“ bleibt mit einer zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 4.505 m² deutlich unterhalb des vorgesehenen Prüfwertes für eine Vorprüfung des Einzelfalls im Bebauungsplanverfahren. Die mit dem Städtebauprojekt verbundenen Umweltauswirkungen werden von der Gemeinde als nicht erheblich i. S. d. vorgesehenen *Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz* eingeschätzt. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Es wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsfolgenabschätzung erfolgt auf der Grundlage einer Bestandskarte (Vegetation, Biotoptypen, Baumbestand, Versiegelungsgrad) und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet.

Nachfolgend werden die Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Schutzgüter ermittelt und bewertet sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Der derzeitige Bestand im Plangebiet ist dem Kapitel 2.3.3 der Begründung zu entnehmen. Einen Überblick gibt die Bestandskarte im Anhang der Begründung.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Biotope“

Die im Plangebiet vorhandenen Biotope werden lediglich im südlichen Bereich bis zu 90 m nördlich von der Ludwig-Jahn-Straße verändert. Der nördlich davon gelegene Bereich des Plangebietes dient der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die Bebauung des südlichen Bereichs gehen insgesamt ca. 4.505 m² Biotopfläche verloren. Diese Biotopfläche setzt sich aus den folgenden Biotopen zusammen.

ca. 770 m ²	offene, unversiegelte Fläche, die als Parkplatz bzw. Zufahrtsweg genutzt wird
ca. 3.655 m ²	Ruderalfluren
ca. 80 m ²	Laubgebüsch frischer Standorte.

Die übrigen in Kapitel 2.3.7 aufgeführten Biotoptypen sind von der Bebauung nicht betroffen. Mit dem Verlust dieser Biotoptypen von mittlerem bis hohem (Laubgebüsche) Wert wird sich die Artenzusammensetzung von Flora und Fauna verändern.

Ein Ausgleich hierfür kann durch die Wiederherstellung gleichwertiger oder die Schaffung höherwertiger Biotope innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Durch die Ermöglichung der Bebauung resultiert der Verlust von bis zu 12 Einzelbäumen, die nach der Brandenburgischen Baumschutzverordnung unter Schutz stehen. Die in Kapitel 2.3.7 in der Tabelle zum Bestand der Einzelbäume unter den Nummern 22 - 24 aufgeführten Bäume liegen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Für sie sind Ersatzpflanzungen zuleisten. Die Bäume mit den Nummern 2, 3, 19, 21, 28 und 31 liegen im Bereich der

Verkehrsflächen und können voraussichtlich ebenfalls nicht erhalten werden. Die Verkehrsflächen sind jedoch in der Ausführung so zu gestalten, dass die Einzelbäume weitgehend erhalten werden können.

Demzufolge sind 59 Ersatzbäume mit der Sortierung 12/14 oder 20 Bäume der Sortierung 16/18 zu pflanzen.

Hinzu kommen 8 großkronige Laubbäume zum Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Zum Ausgleich der Verluste an Einzelbäumen ist die lückige Allee der Ludwig-Jahn-Straße entlang des Plangebietes sowie der angrenzenden Sportplatzanlagen beidseitig ergänzend mit Alleebäumen der Art *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) zu bepflanzen. Das entspricht bei einem Pflanzabstand von 15 m einer Neupflanzung von 13 Alleebäumen. Weitere 9 Bäume standortheimischer Arten sind in den gärtnerisch anzulegenden Bereichen und den Stellplatzflächen zu pflanzen. Mit den sechs Bäumen im Bereich der Heckenpflanzung (s.u.) sind damit die Baumverluste ausgeglichen.

Darüber hinaus sind nach § 9 Abs. 1 BbgBO die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Insgesamt bleiben so auf den als Grünfläche und Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen ca. 588 m² zur Begrünung.

Der Verlust des Biotoptyps Laubgebüsch mit ca. 80 m² kann durch die Anpflanzung einer Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Überbauung (220 m²) kompensiert werden. In diese Hecke sind sechs einzeln stehende großkronige Bäume zur Kompensation der Baumverluste zu integrieren.

Der Verlust von 3655 m² Ruderalfluren wird durch die Entwicklung einer Ruderalflur zu einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 540 m² teilweise kompensiert. Die zu entwickelnde Streuobstwiese bilden dann ein einheitliches Erscheinungsbild mit den Obstgehölzen auf der östlich angrenzenden Grundstücksfläche.

Ausgleichend wirkt auch die Heckenpflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze. Auf Grund der höheren Wertigkeit der zu entwickelnden Biotope als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sind diese Ausgleichsmaßnahmen ausreichend zur Kompensation in das Schutzgut Arten und Biotope.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten, zeitnahen Ausgleichsfunktion werden Mindestqualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze festgesetzt. Gleiches gilt für die Festsetzung der Anzahl (Pflanzdichte) der zu pflanzenden Gehölze. Im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich (ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze) sowie zur Ortsbildpflege wird für Pflanzungen gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Arten anhand von Pflanzlisten festgesetzt.

Im Plangebiet wird Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf insgesamt 1.036 m² festgesetzt.

Sollten während des Baugeschehens noch seltene Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (geschützte Lebensstätten) besonders geschützter Arten gefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und LUA N, Ref. N 4 zur Kenntnis zu geben. Auf § 42 BNatSchG wird gesondert verwiesen.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“

Die Böden im Plangebiet sind insbesondere im zu bebauenden Bereich durch die ehemalige Nutzung als Müllkippe stark vorbelastet. In Teilbereichen ist der Boden zudem stark verdichtet durch das Befahren mit Kraftfahrzeugen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist die weitgehende Überbauung des südlichen Planbereichs zulässig. Daher resultieren dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden aus der Versiegelung der Flächen. Dabei erfolgt auf den Grundflächen der Baukörper mit ca. 1162 m² eine vollständige Versiegelung, so dass die Böden dort ihre Funktionen vollständig einbüßen.

Auf den Flächen für Zufahrten, Wege und Stellplätze (ca. 2040 m²) kann die Versiegelungswirkung vermindert werden. Hierfür wird festgesetzt, dass diese Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. In den Verkehrsflächen sind Flächen für Baumpflanzungen und weitere Bepflanzungen enthalten. Dadurch ist auf diesen Flächen von einem Versiegelungsgrad von nur ca. 70 % auszugehen.

Daraus resultiert eine Gesamtversiegelung von ca. 2590 m².

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind im Plangebiet durch Rückbau und Entsiegelung vorhandener Gebäude und Anlagen nicht schutzgutbezogen ausgleichbar. Daher werden Baumpflanzungen, eine Heckenpflanzung und die Herstellung von Feuchtbiotopen als Ersatzmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen zugleich auch der Kompensation für Eingriffe in andere Schutzgüter.

Als Baumpflanzungen ist je 600 m² festgesetzter Grün- und Verkehrsfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Daraus resultiert die Pflanzung von acht großkronigen Laubbäumen oder 16 mittelkronigen Laubbäumen.

Zusätzlich dient eine an der östlichen Grenze des Plangebietes zu pflanzende Hecke als Kompensation für die Versiegelung, zugleich aber auch zum Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Mit diesen Maßnahmen gelten die Versiegelung und die Verluste von Bodenfunktionen als kompensiert.

Während der Bauphase wird durch die Bearbeitung des Bodens mit schwerem Gerät mit einer erheblichen Verdichtung zu rechnen sein. Mit Durchführung geeigneter Lockerungsmaßnahmen kann diese Beeinträchtigung als temporär betrachtet werden. Zum Schutz des Bodens ist während der Bauphase ein geeignetes Baustellenmanagement anzuwenden.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

Der Oberflächenabfluss wird durch die beabsichtigte Versiegelung erhöht, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate niederschlägt. Diese Eingriffsfolgen können durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Schichtaufbauten und Verlegearten bei Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen minimiert werden. Diese Forderung findet als textliche Festsetzung daher Eingang in den Bebauungsplan.

Die Pflicht zur Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf Baugrundstücken regelt sich nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Wasserge-

setzes. Die Anlage von naturnah gestalteten Geländemulden im nördlichen, von Bebauung freizuhaltenden Bereich des Bebauungsplans wird hierfür empfohlen.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen sind durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften zu minimieren, im Bebauungsplan jedoch nicht festzusetzen. Eine wesentliche dauerhafte Veränderung des Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Lufthygiene“

Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die Überbauung des Plangebietes verändert. Mit den festgesetzten Minimierungsmaßnahmen zum Grad der Versiegelung und den vorgesehenen Baumpflanzungen wird die Beeinträchtigung jedoch soweit reduziert, dass ein Ausgleich hierfür nicht erforderlich ist. Eine Beeinflussung des überörtlichen Klimas ist durch die Bebauung ebenso wenig zu erwarten wie die Gefahr von erheblichen Luftverunreinigungen durch die zu errichtende Vereinssportanlage.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“

Mit dem geplanten Vorhaben wird die Ortsrandsituation, die bislang von einer gehölzbestandenen Ruderalfläche geprägt ist und damit den Blick auf die vorhandene Sportplatzanlage verschattet, verändert.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird der östliche Außenrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der zu überbauenden Flächen durch eine Heckenpflanzung mit einheimischen Gehölzen begrünt.

Die Gehölzpflanzungen auf dem Baugrundstück und auf den Stellplätzen dienen dem weiteren Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Als Ersatz für die verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dient die Pflanzung von Alleebäumen in der Ludwig-Jahn-Straße, um die bestehenden Lücken in der Allee aufzufüllen.

Bestehende Wegeverbindungen zur Schießsportanlage bleiben erhalten.

Grundsätzliche Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsbilanz

Grundsätzliche Maßnahmen, die der Minimierung der Eingriffserheblichkeit dienen und im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, werden im folgenden aufgelistet:

Grundsätzlich sind Baustelleneinrichtungsflächen einzuzäunen

Die Baustelleneinrichtung hat außerhalb der als Fläche zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen stattzufinden.

- Die nach Beendigung der Bauarbeiten zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind über die ganze Fläche mindestens 20 cm tief zu lockern.

- Die Baufahrzeuge und -maschinen sind regelmäßig zu warten und die Möglichkeit der Abgasverminderung entsprechend der neuesten technischen Entwicklung konsequent zu nutzen.
- Die Baustellen sind regelmäßig auf Bodenverschmutzungen durch den Baubetrieb zu kontrollieren, und Bodenkontaminationen sind sofort zu entfernen.
- Der Oberboden im Bereich der Bau- und Baubetriebsflächen ist gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebs geordnet zu lagern.
- Besonders lärmverursachende Bautätigkeiten sind auf ein Minimum zu beschränken und Nachtarbeiten zu vermeiden.
- Der Kronentraufbereich der Baumbestände an den Baustellen ist gemäß RAS LG4 durch Baumschutzzäune zu schützen.
- Die Bepflanzung der privaten Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Im gesamten Plangebiet sind während der Anwuchsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern.
- Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist in vollem Umfang anzuwenden.

Über diese grundsätzlichen Maßnahmen zu Minimierung der Eingriffserheblichkeit hinaus gewährleisten die benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen weitgehenden Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Maßnahmen werden, soweit planungsrechtlich zulässig, im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzgebote, Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen) festgesetzt.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und der Alleepflanzungen entlang der Ludwig-Jahn-Straße kann von einem sachgerechten Ausgleich der Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes - wie sie z.B. im Landschaftsplan vorgeschlagen werden - sind nicht erforderlich.

Tabelle 3: Schutzgutspezifische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich
Arten / Biotope	ca. 80 m ² Laubgebüsch ca. 3655 m ² Ruderalfläche 12 Einzelbäume	220 m ² Hecke 638 m ² Streuobstwiese 20 Einzelbäume
Boden / Wasser	Versiegelung	8 großkronige Laubbäume 220 m ² Hecke
Klima / Lufthygiene	keine Auswirkungen	
Landschaftsbild	Ortsrand	Heckenpflanzung

4.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten für die Erschließung des B-Plan-Gebietes werden – soweit notwendig – vom Vorhabensträger übernommen.

Kosten sind – wie bisher auch – nur für die öffentliche Verkehrsfläche im Rahmen der üblichen Verkehrssicherungspflicht und der Unterhaltsmaßnahmen zu erwarten.

5 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz des B-Planes NAU 40 / 01

Nutzungsart	Größe
Waldflächen	4.877 m ²
Grünfläche	4.559 m ²
davon überbaubare Grünfläche	2.334 m ²
Verkehrsflächen	1.453 m ²
SPE - Flächen insgesamt:	1.036 m ²
davon:	
SPE 1 :	398 m ²
SPE 2 :	638 m ²
Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Schützengilde Nauen e. V. 1704	980 m ²
Plangebiet gesamt (gerundet):	10.890 m²

Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Andree Böger, Ulmenweg 6 in 14641 Nauen vom 25.01.2002, aktualisiert durch den Stand der Katasterunterlagen vom 14.07.2003.

6 Verfahren

- 24.10.2001 Aufstellungsbeschluss Nr. 478/2001 für den Bebauungsplan Nr. 40 / 01 „Sportzentrum Ludwig-Jahn-Straße“
- 16.11.2001 Amtliche Bekanntmachung:
Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im „Amtsblatt für die Stadt Nauen“ am 16. November 2001, S. 4 gemäß § 21 der Hauptsatzung der Stadt Nauen vom 22.9.1999 erfolgt.
- 27.05.2003 Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 27.05.2003 beteiligt.
- 25.08.2003 bis
26.09.2003 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung
- 01.08.2003 bis
01.09.2003 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 18.02.2004 Abwägungsbeschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen TÖB
- 18.02.2004 Beschluss zur Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegungsbeschluss)
- 19.03.2004 Amtliche Ankündigung der öffentlichen Auslegung:
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist durch Veröffentlichung im „Amtsblatt für die Stadt Nauen“ am 19. März 2004 gemäß § 21 der Hauptsatzung der Stadt Nauen vom 22.9.1999 erfolgt.
- 26.03.2004 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 abs. 2 BauGB
- 29.03.2004 bis
03.05.2004 Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
- 08.03.2004 bis
19.04.2004 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Abwägungsbeschluss,

Satzungsbeschluss,

Bekanntmachung.

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung vom 20. April 2004, Bekanntmachung der Neufassung vom 06.08.2004 (GVBl. I S. 350-383),

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) i vom 20.04.2004, (GVBl. I S. 137)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998,

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210 Nr. 12 vom 21. Juli 2003).

8 Literatur / Quellen

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT²: Regionalplan Havelland – Fläming, 14532 Kleinmachnow, vom 23.02.1998.

LANDKREIS HAVELLAND: Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Havelland, Stand Oktober 2000.

STADT NAUEN: Landschaftsplan der Stadt Nauen, Stand Mai 2000, Nauen 2000.

INGENIEURBÜRO FÜR
BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN
UND ALTLASTENERKUNDUNGEN: Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Nr.: 229/2001/B; Vereinsgebäude VfL Nauen, Ludwig-Jahn-Straße (Sportplatzgelände).

² Dieser Regionalplan ist z. Zt. der Bearbeitung des vorliegenden B-Planes durch Gerichtsbeschluss [OVG Urteil vom 09.10.2002 (3D 81/ 00. NE)] nicht in Kraft. Die Regionale Planungsgemeinschaft bereitet z.Zt. die neue Bekanntmachung des Regionalplanes im „Gesetz- und Verordnungsblatt“ des Landes Brandenburg vor. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die Inhalte des bisherigen Regionalplanes nicht wesentlich ändern werden. Es wird daher weiter auf die Aussagen des bisherigen Regionalplanes Bezug genommen.
