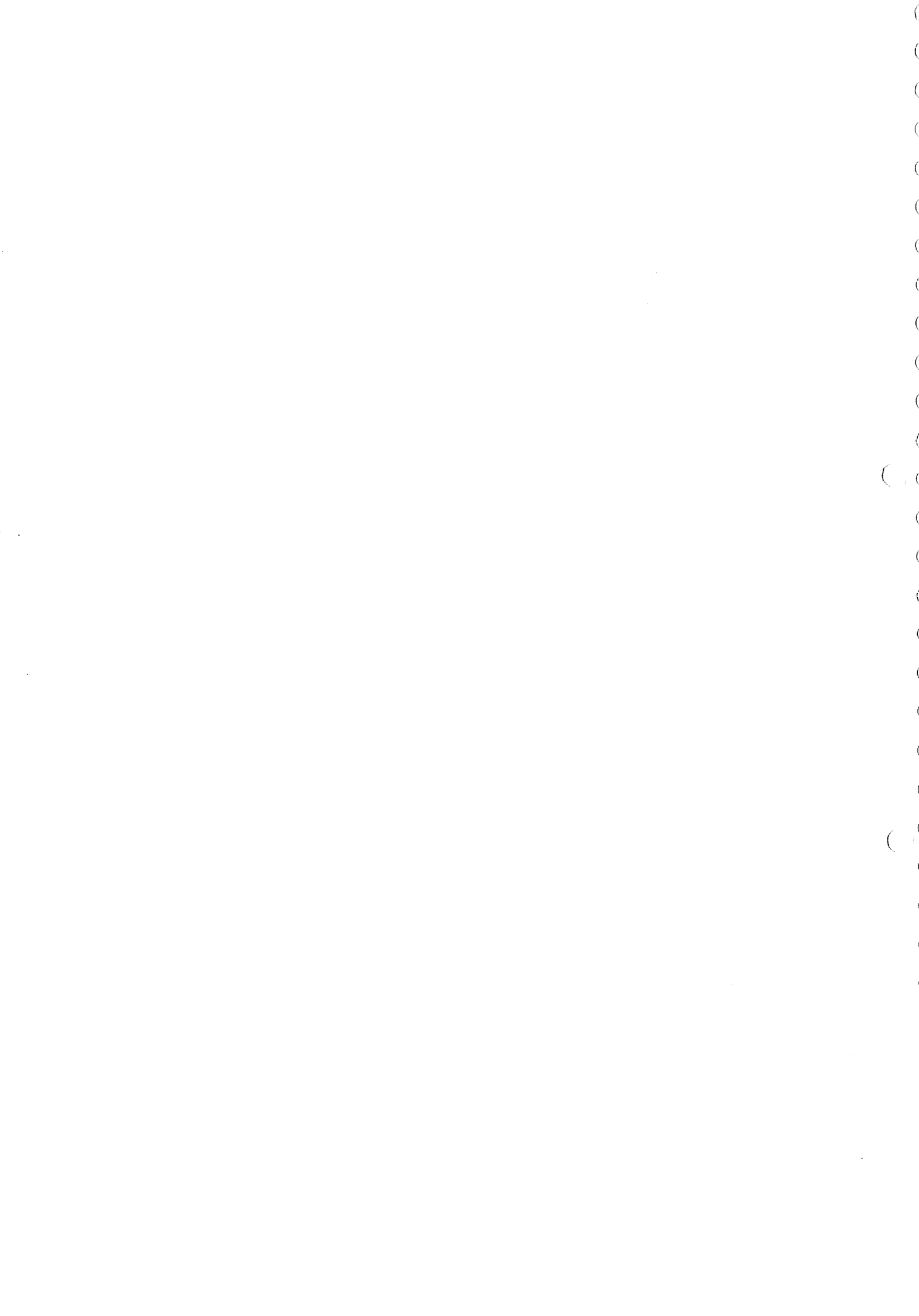


Begründung  
zum **Bebauungsplan „Zum Apfelweg“**

der Stadt Nauen, OT Groß Behnitz / Quermathen

Stand: April 2009

Exemplar zum Satzungsbeschluss



---

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung .....	1
1.1	Planungsanlass und -erfordernis .....	1
1.2	Planungsziele .....	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse .....	1
1.4	Angaben zum Plangebiet .....	2
1.4.1	Lage, Größe, Geländehöhen .....	2
1.4.2	Derzeitige Nutzungen .....	3
1.4.3	Verkehrliche Erschließung, Erschließungsanlagen .....	4
1.5	Planerische Ausgangssituation .....	5
1.5.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
1.5.2	Örtliche Planungen .....	6
1.5.3	Sonstige Vorgaben und Bindungen .....	7
2	Planinhalt .....	9
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen, Konzeption .....	9
2.2	Wesentlicher Planinhalt und Begründung .....	9
2.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
2.2.3	Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	10
2.2.4	Höchstmaß für die Breite der Grundstücke .....	11
2.2.5	Erschließung .....	11
2.2.6	Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
2.2.7	Immissionsschutz .....	11
2.2.8	Grünflächen .....	12
2.2.9	Pflanzgebote, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	12
2.3	Nachrichtliche Übernahmen .....	13
2.4	Hinweise .....	13
2.5	Flächenbilanz .....	14
2.6	Planunterlage .....	14
3	Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt .....	15
3.1	Einleitung .....	15
3.2	Schutzgutbezogene Bestandserfassung und –bewertung .....	15
3.3	Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	18
3.4	Vermeidung, Ausgleich .....	21

---

3.5	Fachrechtliche Regelungen .....	22
3.6	Zusammenfassung .....	24
4	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	25
4.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen und die Siedlungsstruktur.....	25
4.2	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt .....	25
4.3	Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsregelung .....	25
5	Verfahren .....	26
6	Rechtsgrundlagen .....	26
7	Anhang .....	26

- Textliche Festsetzungen
  - Bestandskarte zur Darstellung der Umweltbelange
-

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 02.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Apfelweg“ im Ortsteil Groß Behnitz beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im zugehörigen Gemeindeteil Quermathen, im Siedlungsbereich westlich der Landesstraße 91 und erstreckt sich entlang der Anliegerstraße „Zum Apfelweg“. Mit der Planung soll auf einer bisher unbeplanten und unbebauten, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches des Gemeindeteils Quermathen Wohnbauland für eine Straßen begleitende Bebauung mit Einzelhäusern geschaffen werden.

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens wurde erforderlich, um planungsrechtliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen ermittelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb der Ortslage im zulässigen Maß der Umgebung. Der Bebauungsplan wurde daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB).

## 1.2 Planungsziele

Ziel der Planung ist es, das überplante Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Mit Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Aufteilung der überbaubaren Flächen sowie zu privaten Grünflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von etwa 12 Einzelhäusern geschaffen. Mit der Planung wird das vorhandene Siedlungsgebiet nachverdichtet.

Das Vorhaben entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung einer Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen vom Dezember 2006.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 29 der Flur 4, Gemarkung Groß Behnitz und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch das Flurstück Nr. 22  
im Osten: durch die Flurstücke Nr. 273 und 274  
im Süden: durch das Flurstück Nr. 30  
im Westen: durch die Straße *Zum Apfelweg* (Flurstück Nr. 199)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 3,0 ha (30.044 m<sup>2</sup>). Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Grundstücke mit der Flurstücksnummer 23, 25, 26, 27 und 29 befinden sich im Eigentum der BVVG - Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Die Flurstücke Nr. 24 und 28 befinden sich in Privateigentum.

Eine Neuordnung durch Grundstücksteilung soll im Planvollzug vorgenommen werden.

## **1.4 Angaben zum Plangebiet**

### **1.4.1 Lage, Größe, Geländehöhen**

Groß Behnitz mit dem Gemeindeteil Quermathen ist seit Eingemeindung im Zuge der kommunalen Neugliederung im Land Brandenburg im Jahr 2003 ein Ortsteil der zum Landkreis Havelland gehörenden Stadt Nauen. Die Einwohnerzahl der Stadt Nauen beträgt insgesamt 16.832 Einwohner (Stand: 31.12.2008).

Der Ortsteil Groß Behnitz hat derzeit knapp 600 Einwohner und verfügt aufgrund seiner landschaftlich geprägten Lage über ein Potential als Wohnstandort innerhalb des Stadtgebietes Nauen.

Der Gemeindeteil Quermathen liegt an der Landesstraße 91 rund 9 km südwestlich des Stadtzentrums von Nauen. Die Entfernung zum Stadtzentrum der südöstlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 40 km, die Entfernung zur Stadtgrenze der östlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt rund 30 km. Die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring) befindet sich in rund 18 km Entfernung.

Der Ort ist eingebunden in das Busnetz der HAVELBUS VERKEHRSGESELLSCHAFT POTSDAM. Die nächstgelegenen Zugangsstellen zum Regionalbahnnetz der DEUTSCHEN BAHN AG sind die Bahnhöfe Nauen, Wustermark und Buschow (vgl. Kap.1.4.3). Der Bahnhof Groß Behnitz ist derzeit ohne Zughalt.

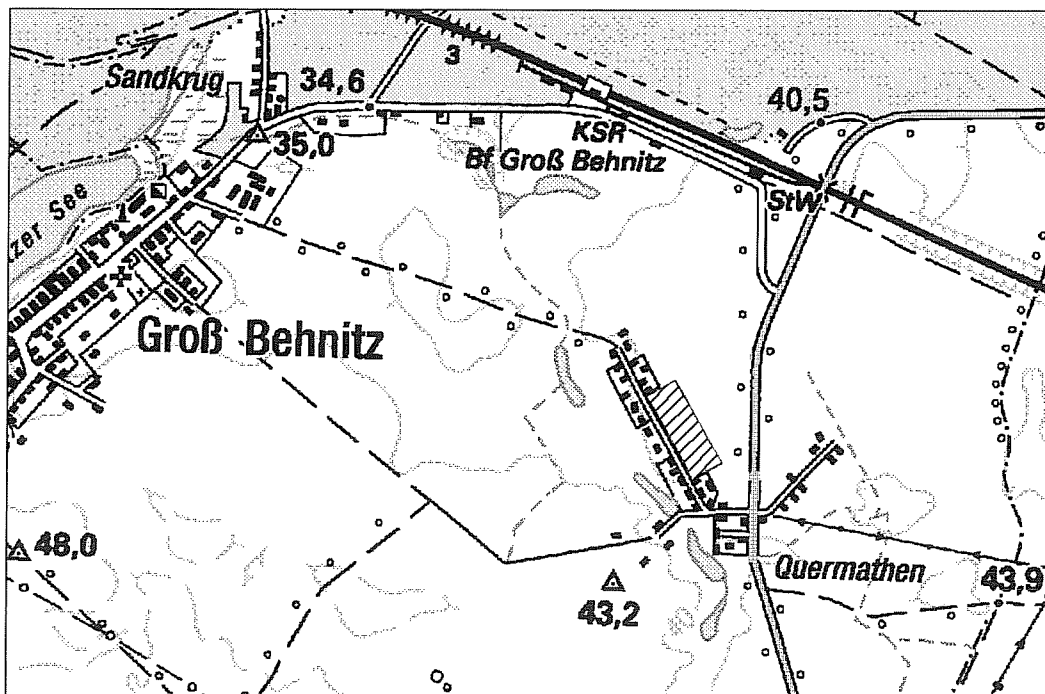
Das Plangebiet befindet sich nördlich der alten Dorflage an der Straße Zum Apfelweg. Die Straße wurde 1993 neu befestigt und ist im südlichen Abschnitt von einer dörflichen Bebauung aus der Zeit um 1850, im weiteren Verlauf von einer neueren Einfamilienhausbebauung geprägt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größere, unbebaute Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes entlang der östlichen Seite des Apfelweges. Die Flächen sind derzeit Bestandteil einer großen, weitgehend ausgeräumten Ackerfläche, die sich zwischen der Ortslage Quermathen im Westen und der Landesstraße im Osten erstreckt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 30.000 m<sup>2</sup>. Die Ausdehnung beträgt rund 300 m entlang des Apfelweges und rund 100 m nach Nordosten in Richtung Landesstrasse.

Das Plangebiet ist zum Apfelweg hin leicht abgebösch. Die Geländehöhen liegen zwischen etwa 40,50 m ü. NHN entlang des Apfelweges und rund 42,00 m an der östlichen Plangebietsgrenze.

Sofern bei den Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen (§ 8 VerLieG).



**Abb. 1:** Übersichtskarte Bebauungsplan „Zum Apfelweg“ der Stadt Nauen, OT Groß Behnitz, Gemeindeteil Quermathen (Maßstab 1 : 25.000)

### 1.4.2 Derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet wird bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze zum Apfelweg landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt.

Der angrenzende Apfelweg verfügt beiderseits der befestigten Fahrbahn über ein rund 3,0 m breites Rasenbankett. Entlang der östlichen Seite verläuft eine neu gepflanzte Lindenreihe. Im nördlichen Abschnitt der Baumreihe befindet sich ein älteres Exemplar eines Bergahorns mit einem Stammumfang von rund 2,60 m. Der Pflanzabstand innerhalb der Baumreihe beträgt rund 15 m. Die Baumstandorte befinden sich im öffentlichen Straßenrand in einem Abstand von rund 2 m von der Fahrbahnkante.

Das Grünbankett des Apfelweges dient als Leitungstrasse für verschiedene örtliche und überörtliche Versorgungsleitungen (vgl. Kap. 1.4.3).

Unmittelbar nördlich grenzt an das Plangebiet ein umzäuntes, aufgelassenes Gartengrundstück mit Obstbäumen, Gehölzaufwuchs und einem kleineren Gebäude. Südlich grenzen an das Plangebiet eine Pferdekoppel sowie eine dörfliche Wohnbebauung mit einer ausgeprägten rückwärtigen Grünzone mit Garten- und Grabeland („Scheunenlinie“).

Die gegenüberliegende Seite des Apfelweges wird von Wohngrundstücken geprägt, die im südlichen Abschnitt von einer dörflichen Bebauung, im nördlichen Abschnitt von einer Einfamilienhausbebauung mit einer ausgeprägten Vorgartenzone bestimmt werden. Die Wohnbebauung wird im mittleren Abschnitt von Garten- und Grabelandflächen unterbrochen.

Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt und nicht eingezäunt.

### 1.4.3 Verkehrliche Erschließung, Erschließungsanlagen

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes ist über die, von der L 91 nach Westen abzweigende, Straße „Zum Schmiedeweg“ und die daran nach Norden anbindende Straße „Zum Apfelweg“ gesichert. Die Breite der mit Betonsteinpflaster als **Mischverkehrsfläche** befestigten Fahrbahn des Apfelweges beträgt rund **4,0 m**. Die Breite des öffentlichen Straßengrundstücks beträgt 10,0 m, die Breite des von Baumpflanzungen begrenzten Straßenraumes beträgt rund 8,0 m.

Die Erschließung durch **öffentliche Verkehrsmittel** ist gewährleistet durch Linienbusse der HAVELBUS VERKEHRSGESELLSCHAFT POTSDAM. Die Entfernung zur Haltestelle der Buslinie 660 (Nauen Hbf. – Quermathen – Päwesin) beträgt rund 100 m.

Die nächstgelegenen Zugangsstellen zum Regionalbahnnetz der DEUTSCHEN BAHN AG sind die Bahnhöfe Nauen (RE 4) in rund 10 km Entfernung sowie Wustermark (RE 2, RB 13, RB 21) und Buschow (RE 2) in rund 16 km Entfernung. Der auf der Bahnstrecke Berlin – Hannover gelegene Bahnhof Groß Behnitz befindet sich in einer Entfernung von nur 2 km nordwestlich ist aber derzeit ohne Halt von Zügen. Die Regionalzüge RE 2 Rathenow – Berlin – Cottbus, RE 4 Wittenberge – Berlin – Luckenwalde, RB 13 Wustermark – Berlin-Spandau und RB 21 Wustermark – Potsdam – Griebnitzsee verkehren überwiegend im Stundentakt.

Die Versorgung mit **Elektroenergie** erfolgt durch die E.ON EDIS AG. Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Die vorhandenen Niederspannungskabel verlaufen auf der westlichen Seite der Straße Zum Apfelweg. Die Netzkapazitäten reichen nach Stellungnahme des Unternehmens zur Versorgung der geplanten Bebauung aus.

Eine Versorgung mit **Flüssiggas** erfolgt durch die GUGAS GMBH. Entlang der östlichen Seite der Straße Zum Apfelweg verläuft eine Versorgungsleitung (d 110 PE PN 1) mit Abzweigen (d 32) auf die bereits erschlossenen Wohngrundstücke beiderseits der Straße. Bestandsunterlagen zum Leitungsverlauf liegen vor. Darüber hinaus befindet sich nach Auskunft des Unternehmens im Straßenverlauf (auf dem privaten Grundstück Flurstück Nr. 15/1) ein Flüssiggas-Lagerbehälter. Eine Flüssiggasversorgung der künftigen Wohnbaugrundstücke aus dem bestehenden Gasnetz ist nach Stellungnahme des Unternehmens zurzeit nicht möglich. Bei Interesse an einer Versorgung kann jedoch eine Netzerweiterung bzw. einen Netzausbau in Erwägung gezogen werden.

Die zentrale **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch den WASSER- UND ABWASSERVERBAND HAVELLAND - WAH. Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt ebenfalls durch den WAH. Die trink- und schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist nach Stellungnahme des Verbandes möglich. Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen auf der westlichen Seite der Straße im unbefestigten Bereich. Bestandsunterlagen der Medien Trinkwasser und Schmutzwasser liegen vor. Grundstücksanschlussleitungen für die einzelnen Baugrundstücke sind bisher nicht vorhanden und müssen im öffentlichen Bereich nach entsprechender Antragstellung durch den Verband hergestellt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine **Telekommunikationsanlagen** der DEUTSCHEN TELEKOM AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 16.02.2009 die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich im Ergebnis der Trägerbeteiligung keine Anlagen der NETZGESELLSCHAFT BERLIN-BRANDENBURG (NBB) und keine Anlagen der VATTENFALL EUROPE TRANSMISSION GMBH.



## 1.5 Planerische Ausgangssituation

### 1.5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Nauen mit dem zugehörigen Ortsteil Groß Behnitz gehört gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) zur Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg. Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007). Die Stadt Nauen ist gemäß Festlegung des Landesentwicklungsplans I -Zentralörtliche Gliederung- (LEP I) Mittelzentrum.

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) legt u. a. Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest. Das Plangebiet ist im LEPeV als Siedlungsbe-  
reich dargestellt. Siedlungsentwicklung ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der maßgeblichen Ziele und Grundsätze in II 1.0.1 bis 1.0.7 LEPeV und II 1.1 ff. LEPeV möglich. Die das Gemeindegebiet querende Bahntrasse mit dem Haltepunkt Groß Behnitz wird als großräumige und überregional bedeutsame Trasse für den Schienenverkehr dargestellt.

Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B Entwurf) vom 21.08.2007 liegen in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Nach LEP B-B Entwurf ist die Stadt Nauen Zentraler Ort (Mittelzentrum) für den Mittelbereich Nauen mit den amtsfreien Gemeinden Nauen und Ketzin sowie dem Amt Friesack. In der Festlegungskarte 1 ist für das Stadtgebiet kein *Gestaltungsraum Siedlung* festgelegt. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen an solchen Standorten würde sich künftig nach Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m Ziel 4.2 LEP B-B Entwurf regeln.

Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 1 LEP B-B Entwurf ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet möglich. Gemäß Ziel 4.2 LEP B-B Entwurf sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B Entwurf soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale im Innenbereich vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die Planung entspricht somit auch den in Aufstellung befindlichen Zielen des LEP B-B als sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Festlegungen des LEP eV verbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Mit Schreiben vom 17.02.2009 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Vereinbarkeit des Bebauungsplans „Zum Apfelweg“ im OT Groß Behnitz mit den Zielen der Raumordnung.

Der Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) für das Land Brandenburg vom 09.10.2002 für nichtig erklärt. Die Aufstellung eines neuen, integrierten Regionalplans 2020 ist bis zum Vorliegen eines neuen Landesentwicklungsplanes Berlin - Brandenburg zurückgestellt.

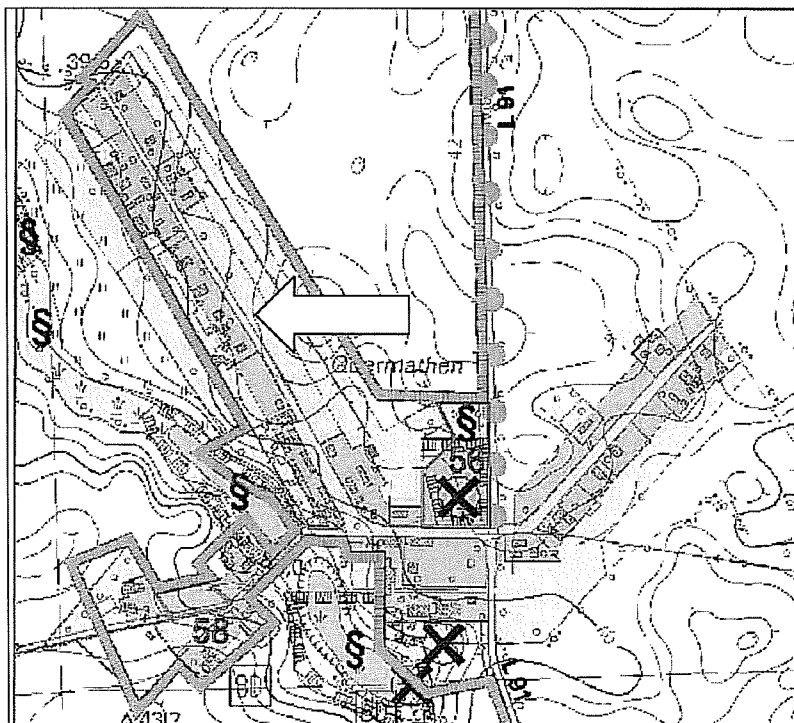
Der Regionalplan Havelland-Fläming Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 2. September 2004 mit Bekanntmachung vom 30. April 2008 bestimmt Eignungsgebiete für die Windenergienutzung in der Region Havelland –Fläming. Außerhalb der ausgewiesenen Eignungsgebiete ist die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen in der Regel ausgeschlossen. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der ausgewiesenen Eignungsgebiete. Eine Teilfläche des nächstgelegenen Windeignungsgebietes „Nauener Platte“ befindet sich rund 2 km nordöstlich des Plangebietes.

## 1.5.2 Örtliche Planungen

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen vom Dezember 2006 werden im Gemeindeteil Quermathen des Ortsteils Groß Behnitz zwei Wohnbauflächen dargestellt, die für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Zum Apfelweg“ ist im Flächennutzungsplan als Straßen begleitende Wohnbaufläche und daran anschließend als Grünfläche dargestellt.

Die geplante Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit daran anschließenden privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Hausgärten“ entspricht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen, Ortsteil Groß Behnitz, Gemeindeteil Quermathen

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan (Entwurf – Süden, Plan 14.3) vom August 2006 stellt das Plangebiet analog zum Flächennutzungsplan als Straßen begleitende Wohnbaufläche mit daran anschließenden Grün- und Freiflächen dar. Entwicklungsziel für neu dargestellte Wohnbauflächen ist der Erhalt bzw. die Entwicklung typischer Grünstrukturen.

Die geplante Festsetzung des Plangebietes als Wohngebiet mit einer anschließenden Grünzone der Hausgärten und einer Abgrenzung zum freien Landschaftsraum mit einer Feldheckenpflanzung entspricht damit dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Fachplanungen zu Naturschutz und Erholung.

### **Gestaltungssatzung**

Für den Gemeindeteil Quermathen liegt keine Gestaltungssatzung vor.

## **1.5.3 Sonstige Vorgaben und Bindungen**

### **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Nach Hinweis des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abteilung Bodendenkmalpflege ist im Plangebiet mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.).

### **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

### **Altlasten / Kampfmittelbelastung**

Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Altlasten können aufgrund der bisherigen Nutzung nicht hergeleitet werden. Auch im Altlastenkataster sind nach Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB derzeit keine Altlastenverdachtsflächen (ALVF) registriert. Es besteht daher nachzeitigem Kenntnisstand kein Handlungsbedarf zur Untersuchung oder Sanierung des Geländes.

Konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen im Ergebnis einer Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Es ist deshalb nach Stellungnahme vom 28.01.2009 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB nicht erforderlich, Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung durchzuführen. Es gelten die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung (KampfmV) für das Land Brandenburg vom 23.11.1998.

### **Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“**

Die Ortslage Quermathen, einschließlich der Flächen des Plangebietes, ist aus dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ ausgenommen. Die Schutzgebietsgrenze verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

### **Natura 2000 Gebiete**

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet (Special Protection Area - SPA-Gebiet) „Mittlere Havelniederung“ (DE 3542-421) befindet sich rund 1.900 m südwestlich des Plangebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Beetzsee - Rinne und Niederung (DE 3442-304)“ befindet sich in einer Entfernung von rund 2.700 m südwestlich des Plangebietes.

### **Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG**

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Geschützte Landschaftsbestandteile**

Im Plangebiet befinden sich keine nach der Brandenburger Baumschutzverordnung vom 29.06.2004 oder der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000 geschützten Bäume.

Die an das Plangebiet angrenzende Baumreihe im Straßenraum des Apfelweges unterliegt als Ausgleichs- und Ersatzpflanzung nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz bzw. aufgrund von Stammumfängen über 30 cm dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Nauen.

## 2 Planinhalt

### 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Konzeption

Die Planungen für eine Wohnbebauung entlang der Straße Zum Apfelweg im Gemeindeteil Quermathen der Stadt Nauen gehen auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen aus dem Jahr 2006 zurück, der den beplanten Bereich als Wohnbaufläche darstellt.

Ziel des, mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen in ihrer Sitzung am 02.06.2008 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans „Zum Apfelweg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer locker bebauten Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern mit Gärten.

Mit der Planung soll der vorhandene Siedlungsraum entlang des Apfelweges einer Arrondierung zugeführt werden. Ein besonderes Augenmerk soll daher auf eine Eingrünung der neu entstehenden Ortsrandsituation gelegt werden.

#### **Städtebauliches Konzept**

Das dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht entsprechend der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur entlang der Straße Zum Apfelweg eine einreihige, Straßen begleitende Einzelhausbebauung vor.

Die Breite der Straßenfront der Baugrundstücke soll rund 25 m betragen und somit eine relativ lockere Bebauung ermöglichen. Vorgesehen ist zudem eine einheitliche, von einer Bebauung freizuhaltenen, Vorgartenzone mit einer Tiefe von mindestens 5 m.

Die Grundstückstiefe beträgt rund 100 m, so dass die jeweiligen Grundstücke über eine Größe von deutlich über 1.000 m<sup>2</sup> verfügen. Dies ermöglicht die Anlage einer ortsbildtypischen, rückwärtigen Gartenzone mit Obstbäumen, Wiesen und Nutzgärten. Zum angrenzenden Landschaftsraum wird das neue Wohngebiet mit einer frei wachsenden Feldhecke begrenzt.

### 2.2 Wesentlicher Planinhalt und Begründung

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um im Plangebiet die Möglichkeit zur Entwicklung einer weitgehend ungestörten Wohnsiedlung zu schaffen, wird ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden u.a. der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Es soll damit ein von Störungen durch Schall oder andere Emissionen weitgehend freies Baugebiet entstehen (vgl. Kap. 2.2.7 Immissionsschutz).

Aufgrund der geringen Ausdehnung des WA-Gebietes sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden (**TF 1.1**).

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gehören zu den in den Baugebieten allgemein zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auch solche für die Kleintierhaltung. Aufgrund der ländlichen Prägung des Gemeindeteils Quermathen wird die Zulässigkeit dieser Anlagen im Bebauungsplan weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.

Die Tiefe des festgesetzten Baugebietes WA beträgt 40 m ab Straßenbegrenzungslinie (vgl. Kap. 2.2.5). Die daran anschließenden Flächen werden entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Grünfläche festgesetzt (vgl. Kap. 2.2.8 Grünflächen).

## 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßfestsetzungen im Plangebiet werden getroffen durch die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO und die Zahl der zulässigen Geschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO. Eine Differenzierung der baulichen Dichte im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit **0,25** festgelegt, um eine möglichst ortsbildverträgliche Bebauungsdichte zu gewährleisten.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht Bestandteil der Planung.

### Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung in Ortsrandlage auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

### Zulässige Höhe der Gebäude

Ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Höhe (H) der Gebäude werden nicht getroffen. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist von maximalen Firsthöhen (FH) von 9,0 m und maximalen Traufhöhen (TH) bzw. Wandhöhen von 7,0 m über dem natürlichen Geländeniveau auszugehen.

## 2.2.3 Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung des geplanten Gebietscharakters einer locker bebauten Einfamilienhaussiedlung erfolgt die Festsetzung der Zulässigkeit ausschließlich von Einzelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet festgesetzt durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Die durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster weisen eine Tiefe von 30,0 m auf und sind damit für den Bau von Einfamilienhäusern einschließlich der Terrassen großzügig dimensioniert.

Zur Schaffung einer einheitlichen Vorgartenzone wird ein Abstand der straßenseitigen Baugrenzen von 5,0 m zum Straßenraum (Straßenbegrenzungslinie) festgelegt. Eine Festsetzung von Baulinien entlang der Straßen zur Schaffung einer einheitlichen Straßenflucht soll zur Erzielung eines weitgehenden Maßes an Flexibilität für die zukünftigen Eigentümer nicht erfolgen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Festsetzung getroffen, dass die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen unzulässig ist (**TF 2.1**). Diese Festsetzung dient dem Ziel der Realisierung einer geordneten Wohnbebauung ohne Beeinträchtigung des Straßenbildes durch in der Vorgartenzone errichtete Garagen oder überdachte Stellplätze („Carports“).

### **2.2.4 Höchstmaß für die Breite der Grundstücke**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Einfamilienhausgebietes sowie zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Breite der Wohnbaugrundstücke 25,0 m nicht überschreiten darf (TF 3.1).

### **2.2.5 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch direkte Zufahrten von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße Zum Apfelweg. Der Abstand der im Grünstreifen der Straße gepflanzten Bäume beträgt innerhalb der Baumreihe rund 15 m und ermöglicht somit die Anlage von Grundstückszufahrten ohne Gefährdung der Bäume.

Die gemäß Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen vom 15.09.2004 erforderliche Anzahl von Stellplätzen kann auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die erforderliche Anzahl beträgt bei Einfamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Wohnfläche 2,0 Stellplätze.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie (TF 7.1).

### **2.2.6 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit dem Plan werden Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht erlassen, um das Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen bzw. um den Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in ausreichender Form zu berücksichtigen.

Bauliche Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und müssen aus Holz oder Metall (einschließlich Maschendraht) bestehen (TF 4.1). Die Unzulässigkeit von durchgehenden Sockeln dient neben dem Schutz des Ortsbildes, dem Schutz von Natur und Landschaft, da Kleinsäuger, die üblicherweise in ländlich geprägten Ortsrandlagen vorkommen, ansonsten in ihrem Lebensraum erheblich beschränkt wären.

Ausdrücklich erwünscht ist eine Einfriedung mit frei wachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortheimischen Sträuchern. Zur Erzielung eines gewissen Maßes an Flexibilität für die zukünftigen Eigentümer ist jedoch keine Verpflichtung zur Anpflanzung von Hecken vorgesehen.

Als Dachdeckungen sind im Plangebiet Dachziegel in ortstypischen Rot- und Brauntönen erwünscht. Städtebaulich nicht akzeptabel sind Dachdeckungen in blau und grün. Daher sind Dachdeckungen in blauen und grünen Farbtönen unzulässig (TF 4.2). Gestalterische Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sowie zu Gebäudestellung und Firstrichtung sind zur Erzielung eines gewissen Maßes an Flexibilität für die zukünftigen Eigentümer nicht vorgesehen.

### **2.2.7 Immissionsschutz**

Besondere Aufmerksamkeit ist bei der Festsetzung eines Wohngebietes möglichen Emissionsquellen zu widmen. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die darauf schließen lassen, dass das Plangebiet besonderen Belastungen ausgesetzt ist. In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Die verkehrsbedingten Emissionen der nordöstlich des Plangebietes in rund 200 m Entfernung verlaufenden Landesstraße L 91 und der nördlich in einem Abstand von rund 750 m verlaufenden Bahnstrecke haben aufgrund der vorhandenen Abstände zum Baugebiet keine Bedeutung für das Wohngebiet. Die nächstgelegenen Windkraftanlagen befinden sich in einem Abstand von rund 2.000 m.

Nach Stellungnahme der zuständigen Immissionsschutzbehörden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

## 2.2.8 Grünflächen

Die an das Baugebiet WA anschließenden Grundstücksflächen werden entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Zonierung als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Bestandteil der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgärten“ ist eine 5,0 m breite Fläche mit einem Anpflanzgebot zur Anpflanzung einer frei wachsenden Feldhecke (vgl. Kap. 2.2.9).

Bauliche Anlagen sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgärten“ insoweit zulässig, als sie nach der Zweckbestimmung der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen oder nicht überdachte Terrassen oder auch Gewächshäuser mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> umbauten Raum, Gartenlauben und Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalte. Zulässig sind auch Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Mulde zur Rückhaltung von Oberflächenwasser“ festgesetzt. Die Fläche dient der Anlage einer begrünter, flach ausgebildeten Mulde zur Rückhaltung des von den angrenzenden Ackerflächen abfließenden Oberflächenwassers.

## 2.2.9 Pflanzgebote, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur positiven Gestaltung des Überganges zwischen Siedlung und Landschaft wird für das Plangebiet eine Eingrünung zur freien Landschaft und damit auch eine Abschirmung zu den angrenzenden, auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer frei wachsenden Feldhecke festgesetzt. Die Breite der anzupflanzenden Feldhecke beträgt 5 m.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich wirksamen Wuchshöhe der Feldhecke werden Mindestqualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze geregelt. Gleiches gilt für die Anzahl (Pflanzdichte) der zu pflanzenden Gehölze. Je 100 qm der Flächen mit Anpflanzgebot sind mindestens 60 Pflanzen zu pflanzen. Dabei sind je 100 qm mindestens 5 Heister der Mindestqualität 200 – 250 und 55 Sträucher der Mindestqualität 100 – 150 zu pflanzen (**TF 5.1**). Anmerkung: Die textliche Festsetzung regelt die Pflanzdichte auf den festgesetzten Flächen mit einem Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Mindestanforderung. Bei einer in der Regel anzunehmenden Grundstücksbreite von 25 m für die einzelnen Baugrundstücke beträgt die Flächengröße der festgesetzten Flächen mit einem Anpflanzgebot auf den jeweiligen Baugrundstücken rund 125 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche sind dann mindestens 75 Gehölze (entsprechend 60 x 1,25) zu pflanzen.

Im Hinblick auf eine ortsbildtypische Gestaltung und eine ökologische Wertigkeit der Gehölze als Nist- und Nährgehölze wird für die Pflanzungen die Verwendung standortheimischer bzw.



standorttypischer Arten anhand einer Pflanzliste geregelt. Die Pflanzliste berücksichtigt die Empfehlungen des Umweltministeriums des Landes Brandenburg als oberste Naturschutzbehörde zur Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 26. August 2004 (ABl. Nr. 43/2004, S. 825 ff.), geändert durch Änderung vom 08.04.2006 (ABl. Nr. 22/2006, S. 402).

Die Straßen begleitende Baumreihe befindet sich auf dem angrenzenden öffentlichen Straßenland. Für Grundstückszufahrten sind nach derzeitigem Stand keine Rodungen erforderlich. Die vorhandenen Bäume sind durch Anpassung der Grundstückszufahrten an die innerhalb der Baumreihe vorhandenen Lücken zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000. Eine abschließende Regelung mit Auflagen für gegebenenfalls vorzunehmende Ersatzpflanzungen erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Dem Schutz des Naturhaushaltes dienen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Wegen, Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen (**TF 6.1**). Festsetzungen zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers werden nicht getroffen. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2004.

Ausdrücklich erwünscht ist eine Einfriedung der Grundstücke mit frei wachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortheimischen Sträuchern (keine Koniferen mit Ausnahme der Eibe). Zur Erzielung eines gewissen Maßes an Flexibilität für die zukünftigen Eigentümer ist jedoch keine Verpflichtung zur Anpflanzung von Hecken durch ein Anpflanzgebot vorgesehen.

## 2.3 Nachrichtliche Übernahmen

### Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten C und D ist zugleich Schutzgebietsgrenze des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ vom 29. April 1998 (GVBl. II/98, Nr. 15, S.394), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Februar 2007 (GVBl. II/07, Nr. 06, S.62).

## 2.4 Hinweise

### Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen insbesondere der europäischen Vogelarten nicht auszuschließen.

Sollten vor Umsetzung der Planung (Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung; Baufeldfreimachung) Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und für die mit der Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung vom 14.5.2007 (GVBl.Bbg vom 14. Juni 2007 Teil II, S. 129) übertragenen Arten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland, ansonsten dem Landesumweltamt Brandenburg, Ref. RW 7 zur Kenntnis zu geben.

Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.).

## 2.5 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil am Plangebiet
Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO	11.920 m <sup>2</sup>	39,7 %
Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	18.120 m <sup>2</sup>	60,3 %
<i>davon: Hausgärten (einschließlich Feldhecke)</i>	<i>(17.530 m<sup>2</sup>)</i>	
<i>Begrünte Rückhaltemulde</i>	<i>(590 m<sup>2</sup>)</i>	
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>30.040 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 2.6 Planunterlage

Als Planunterlage dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Havelland - Kataster- und Vermessungsamt - mit Stand vom 24.07.2008.

## **3 Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt**

### **3.1 Einleitung**

Zum Bebauungsplan „Apfelweg“ der Stadt Nauen muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Bei den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen östlich des Apfelweges handelt es sich um Flächen, die dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind. Die Grundfläche der zulässigen Versiegelung durch die Gebäude und Erschließungsflächen beträgt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> (rund **4.470 m<sup>2</sup>**). Mit Umsetzung der Planung ist im Vergleich zum Ist-Zustand – mit Ausnahme der Versiegelung von Boden – schutzgutübergreifend keine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation zu erwarten. Es sind auch keine Eingriffe zu erwarten, die über das planungsrechtlich zulässige Maß nach § 34 Abs. 1 BauGB hinausgehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Ebenso besteht ein Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Die Eingriffsregelung wird daher vergleichbar wie nach § 1a Abs. 3. BauGB sachgerecht abgearbeitet, um die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ermitteln. Es entsteht jedoch kein Ausgleichserfordernis.

### **3.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und –bewertung**

#### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen im Bereich der Nauener Platte. Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich gemäß Landschaftsplan (Plan Nr. 8, Bodenpotential) um sickerwasserbestimmte Tieflehme mit sehr guter bis guter Eignung für die Landwirtschaft (AZ > 28, sickerwasserbestimmt, keine Stau-nässe, geringe Empfindlichkeit).

Die Böden sind durch intensive landwirtschaftliche Nutzung mäßig bis stark überformt. Besonders seltene oder naturnahe Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die potentielle Winderosionsgefährdung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mäßig, eine potentielle Wassererosionsgefährdung ist nicht vorhanden.

Die Flächen sind derzeit unversiegelt. Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Altlasten können aufgrund der bisherigen Nutzung nicht hergeleitet werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale vorhanden und das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines flächig geschützten Bodendenkmals.

Die Böden sind somit insgesamt von allgemeiner Bedeutung. Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder mit Archivfunktion für die Naturgeschichte sind nicht vorhanden.

### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Landschaftsplan (Plan Nr. 9, Wasserpotential) bei über 10,0 Meter unter Gelände. Aufgrund des hohen Flurabstandes und des anzutreffenden Bodenaufbaus besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### Schutzgut Klima/Luft

Der besiedelte Bereich des Gemeindeteils Quermathen befindet sich gemäß Landschaftsplan (Plan Nr. 11, Klimapotential) im Einzugsbereich klimatischer Entlastungsgebiete mit einer guten bis mäßigen Versorgung mit Frisch- und Kaltluft. Das Siedlungsgebiet ist den Bereichen mit mäßiger Versiegelung mit einer erhöhten Wärmespeicherung und einer geringeren Luftfeuchte zuzuordnen.

### Schutzgut Biotope und Arten

Die Flächen werden derzeit bis an die Grundstücksgrenzen intensiv ackerbaulich genutzt. Typische Saumstrukturen der Ackerrandstreifen sind nur wenig ausgeprägt oder fehlen gänzlich. Das Plangebiet ist daher vollständig dem Biototyp *Intensivacker* (Biotopcode **09130**) zuzuordnen (vgl. Bestandskarte zur Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt).

Die Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Im Rahmen einer Ortsbegehung im Juli 2008 wurden im Plangebiet **keine gefährdeten oder besonders geschützten Pflanzenarten** aufgefunden.

Der angrenzende Apfelweg ist dem Biototyp *Straße mit Betonsteinpflaster, mit bewachsenem Seitenstreifen und regelmäßigem Baumbestand* (Biotopcode **1261211**) zuzuordnen und verfügt beiderseits der befestigten Fahrbahn über einen rund 3 m breiten Grünstreifen. Entlang der östlichen Seite verläuft eine neu gepflanzte Lindenreihe mit Stammumfängen von 20 - 30 cm. Im nördlichen Abschnitt der Baumreihe befindet sich ein älteres Exemplar eines Bergahorns mit einem Stammumfang von rund 260 cm. Der Pflanzabstand innerhalb der Baumreihe beträgt rund 15 m. Die Baumstandorte befinden sich in einem Abstand von rund 2 m von der Fahrbahnkante.

Unmittelbar nördlich grenzt an das Plangebiet ein umzäuntes, aufgelassenes Gartengrundstück mit Obstbäumen, Gehölzaufwuchs und einem kleineren Gebäude (Biotopcode **07174**). Südlich grenzen an das Plangebiet eine Pferdekoppel sowie eine dörfliche Wohnbebauung mit einer ausgeprägten rückwärtigen Grünzone mit Garten- und Grabeland (Biotopcode **12291** und **09130**).

Die gegenüberliegende Seite des Apfelweges wird von Wohngrundstücken geprägt, die im südlichen Abschnitt von einer dörflichen Bebauung, im nördlichen Abschnitt von einer Einfamilienhausbebauung mit einer ausgeprägten Vorgartenzone bestimmt werden (Biotopcode **12291** bzw. **12261**). Die Wohnbebauung wird im mittleren Abschnitt von Garten- und Grabelandflächen (Biotopcode **10112**) unterbrochen.

Die intensiv genutzten Ackerflächen haben eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum insbesondere für die Wirbellosenfauna. Aufgrund der im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Biotopstrukturen ist darüber hinaus eine Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat für Vogelarten und Fledermausarten nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Ortsbegehung im Juli 2008 wurden im Plangebiet **keine gefährdeten oder besonders geschützten Tierarten** aufgefunden. Im Umfeld des Plangebietes wurden einige Vogelarten wie Feldsperling, Blaumeise, Kohlmeise und Amsel als Nahrungsgäste beobachtet. Alle europäischen Vogelarten zählen zu den europarechtlich besonders geschützten Tierarten. Die genannten Vogelarten gelten in Brandenburg als nicht gefährdet.

Brutplätze wurden im Plangebiet nicht festgestellt und sind aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der Flächen auch nicht zu erwarten. Auch im Baumbestand entlang des Apfelweges wurden keine Bruthöhlen oder Nester festgestellt und sind aufgrund der geringen Stammumfänge der Jungbäume auch nicht zu erwarten.

Aufgrund der derzeit wenig ausgeprägten bzw. fehlenden Saumstrukturen ist von einer nur allgemeinen Bedeutung der Flächen für den **Biotopverbund** auszugehen. Die Flächen sind gemäß Landschaftsplan nicht Bestandteil eines überörtlich bedeutsamen Biotopverbundsystems.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von **Schutzgebieten** nach dem Naturschutzrecht. Die Schutzgebietsgrenze des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die angrenzende Baumreihe im Straßenraum des Apfelweges unterliegt als Ausgleichs- und Ersatzpflanzung nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) bzw. aufgrund von Stammumfängen über 30 cm dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Nauen.

Die nächstgelegenen **Natura 2000 Gebiete** (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete - Special Protection Area / SPA-Gebiete) befinden sich in größerer Entfernung. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ (DE 3542-421) befindet sich rund 1.900 m südwestlich des Plangebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Beetzsee – Rinne und Niederung“ (DE 3442-304) befindet sich in einer Entfernung von rund 2.700 m südwestlich des Plangebietes.

### Schutzgut Landschaftsbild

Die Ortslage Quermathen und das Plangebiet befinden sich in der *Nauener Agrarlandschaft* im Bereich der Landschaftsbildeinheit der *Nauener Ackerflur*. Diese geht westlich der Ortslage in die *Quermathener Niederung* über. Der Landschaftsteilraum um die Ortslage Quermathen verfügt gemäß Landschaftsplan (Plan Nr. 10, Erlebnis- und Erholungspotential, Landschaftsbild) über einen hohen natürlichen Erholungswert (*hohe Eignung*), die Ausstattungsqualität der umgebenden Ackerlandschaft wird als *mäßig* eingestuft, die visuelle Qualität des Siedlungsraumes wird ebenfalls als *mäßig* eingestuft.

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich der Ortslage Quermathen entlang der Straße Zum Apfelweg zuzuordnen. Dieser wird geprägt durch eine dörfliche Bebauung mit anschließenden Nutz- und Ziergärten im südlichen Abschnitt der Straße und eine neuere Einfamilienhausbebauung mit einer ausgeprägten Vorgartenzone im nördlichen Abschnitt.

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Gemeindeteil Quermathen ist eingebunden in das Radwanderwegenetz der Stadt Nauen und des Landkreises Havelland.

### **3.3 Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **Schutzgut Boden**

Mit Umsetzung der Planung ist die Neuversiegelung von rund **4.470 m<sup>2</sup>** Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung verbunden.

Durch die Grundflächen der Gebäude und Terrassen werden maximal **2.980 m<sup>2</sup>** in Anspruch genommen, darüber hinaus durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu **1.490 m<sup>2</sup>**.

Durch eine luft- und wasserdurchlässige Befestigung der Erschließungsflächen (insbesondere der Zufahrtsflächen und der nicht überdachten Stellplatzflächen) kann die mit Umsetzung der Planung verbundene Neuversiegelung minimiert werden.

Während der Bauphase besteht eine Gefährdung durch Schadstoffeinträge sowie durch die Verdichtung des Bodens insbesondere im Bereich der Baustelleneinrichtung. Durch Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke zum Bodenschutz während der Bauarbeiten können die baubedingten Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.

Böden mit besonderer Funktion für den Naturhaushalt sind nicht von der Planung betroffen.

#### **Schutzgut Wasser**

Mit der Neuversiegelung von Flächen sind eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion sowie ein erhöhter Oberflächenabfluss verbunden. Durch eine wasserdurchlässige Befestigung der Erschließungsflächen sowie durch die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers können die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Grundwassers weitgehend vermieden werden.

Während der Bauphase besteht eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge. Durch Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke zum Grundwasserschutz während der Bauarbeiten können mögliche baubedingte Beeinträchtigungen vermieden werden.

Oberflächengewässer oder Flächen mit besonderer Funktion für das Grundwasser sind nicht von der Planung betroffen.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Mit der Neuversiegelung bzw. Befestigung von Flächen und dem damit verbundenen Verlust von Vegetationsflächen ist eine Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet verbunden. Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die dauerhafte Begrünung der Flächen mit Wiesen bzw. Rasen, Staudenflächen und Gehölzpflanzungen ist mit Umsetzung der Planung gegenüber der bisherigen Ackernutzung mit einer Erhöhung der klimawirksamen Vegetationsstrukturen zur Kaltluftproduktion zu rechnen. Der Kaltluftabfluss wird durch die lockere Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern nicht behindert.

Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen durch Schall- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Durch Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke zum Immissionsschutz während der Bauarbeiten können baubedingte Beeinträchtigungen minimiert werden.

Die Planung führt nicht zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung. Erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen durch Lärm sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Biotope und Arten**

Der im Plangebiet vorhandene Biototyp der Intensivacker wird auf der gesamten Fläche verändert. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind von der Planung nicht betroffen.

Mit Umsetzung der Planung ist im Bereich des festgesetzten Baugebietes der dauerhafte Verlust von maximal **4.470 m<sup>2</sup>** Ackerfluren von allgemeiner Bedeutung verbunden. Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder begrünt bzw. gärtnerisch angelegt. Die nicht überbaubaren Flächen und die rückwärtig gelegenen Gartenflächen werden zukünftig dauerhaft begrünt sein.

Ein Verlust von Einzelbäumen der angrenzenden Baumreihe für zukünftige Grundstückszufahrten ist aufgrund der großen Pflanzabstände innerhalb der Baumreihe nicht zu erwarten. Die Bäume unterliegen dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Nauen.

Mit dem Verlust der Ackerflächen und der zukünftigen gärtnerischen Nutzung der Freiflächen wird sich die Artenzusammensetzung der Flora und Fauna verändern. Anstelle von großflächig angebauten Ackerfrüchten mit lediglich randlichen Saumstrukturen treten kleinteilige Gartenstrukturen mit Wiesen- bzw. Rasenflächen, Stauden, Sträuchern und Bäumen.

Durch die damit verbundene Erhöhung der Strukturvielfalt werden insbesondere Vogelarten wie die bereits im Umfeld des Plangebietes beobachteten typischen Kulturfolger wie Feldsperling, Blaumeise, Kohlmeise und Amsel die Flächen vermehrt als Lebensraum nutzen. Für Vogelarten mit großräumigeren Ansprüchen sind die Flächen zukünftig als Nahrungshabitat weniger geeignet.

Während der Bauphase kann es - ohne entsprechende Schutzmaßnahmen - zu Beeinträchtigungen des benachbarten Baumbestandes kommen. Durch Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke zum Baumschutz während der Bauarbeiten sowie der Regelungen der Baumschutzverordnung zum Baumschutz bei Bauvorhaben können baubedingte Beeinträchtigungen des zu erhaltenden Baumbestandes vermieden werden.

Eine Beeinträchtigung von Biotopverbundfunktionen ist nicht zu erwarten. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Wanderungsbewegungen wird für Einfriedungen ein Ausschluss durchgehender Sockel geregelt. Mit der vorgesehenen Pflanzung einer Feldhecke ist die Entwicklung von Gehölzstrukturen mit einer besonderen Bedeutung für den innerörtlichen Biotopverbund verbunden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder der Schutzzwecke des nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebietes „Mittlere Havelniederung“ (DE 3542-421) oder des nächstgelegenen FFH-Gebietes „Beetzsee – Rinne und Niederung (DE 3442-304)“ ist aufgrund der Entfernungen zum Plangebiet von rund 1.900 m bzw. 2.700 m nicht zu erwarten.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 42 BNatSchG der Realisierung der vorge-

sehenen Festsetzungen entgegenstehen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung müssen die Flächen – insbesondere im Fall einer zwischenzeitlichen Extensivierung oder Einstellung der ackerbaulichen Nutzung - erneut auf das Vorhandensein von Brutplätzen überprüft werden, da eine zwischenzeitliche Neubesiedelung des Plangebietes mit europäischen Vogelarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (insbesondere von Bodenbrütern) nicht auszuschließen ist.

Zur Vermeidung potentieller Beeinträchtigungen des Brutgeschehens sind Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung nur im Zeitraum von Mitte September bis Mitte März, d.h. außerhalb der Brutzeiten der europäischen Vogelarten durchzuführen.

Gemäß § 34 BbgNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten unzulässig, Bäume und Gebüsch in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen. Dadurch ist gewährleistet, dass bei der Beseitigung von Gehölzen keine besetzten Nester geschützter Brutvögel zerstört werden.

Für den Fall einer zwischenzeitlichen Neubesiedelung mit Vogelarten, die ihre Fortpflanzungsstätte i.d.R. in der nächsten Brutperiode nicht wieder nutzen, greifen die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht, wenn die Baumaßnahmen (einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung) außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden.

Nur für den Fall, dass eine zwischenzeitliche Neubesiedelung mit Vogelarten erfolgt, die ihre Fortpflanzungsstätte i.d.R. in der nächsten Brutperiode erneut nutzen, würden die Verbotstatbestände greifen und es wäre – für den Fall, dass eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte zur Umsetzung der Planung unumgänglich ist – die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Durch die im Plangebiet vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Saumstrukturen werden im erheblichen Umfang geeignete Lebensraumstrukturen neu geschaffen.

Auch die baubedingt nicht gänzlich auszuschließenden Störungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle lassen sich durch eine Beschränkung der Bauzeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit der Vögel vermeiden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Mit Umsetzung der Planung wird die vorhandene Situation einer von Ackernutzung geprägten Feldflur in unmittelbarer Ortsrandlage auf die Flächen außerhalb des Plangebietes verlagert. Der ursprüngliche dörflich geprägte Ortsrand ist im überplanten Bereich bereits erheblich überformt. Durch die Inanspruchnahme bereits überprägter Flächen und der damit verbundenen Abrundung des vorhandenen Siedlungsgebietes entlang der Straße Zum Apfelweg kommt es zu keiner Zersiedlung des freien Landschaftsraumes.

Ohne entsprechende Regelungen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung von Eingriffen kann es durch bauliche Anlagen zu einer nachteiligen Prägung des Landschaftsbildes kommen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind neben der Höhenbeschränkung für die geplanten Gebäude auf zwei Vollgeschosse insbesondere Regelungen zur Verwendung ortstypischer Dachfarben und eine Beschränkung der Höhen für Einfriedungen geeignet. Ein Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die Schaffung einer einheitlichen Vorgartenzone.



Von besonderer Bedeutung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind eine Eingrünung des zur freien Landschaft übergehenden Außenrandes des neuen Wohngebietes sowie ein Erhalt der Straßen begleitenden Baumreihe. Mit der Pflanzung einer abschirmenden Feldhecke kann eine landschaftliche Einbindung des Ortsrandes gewährleistet werden.

Mit der Planung werden keine Bereiche mit Bedeutung für die Naherholung in Anspruch genommen. Es werden auch keine angrenzenden Erholungsflächen beeinträchtigt.

### 3.4 Vermeidung, Ausgleich

Zur **Minimierung von Beeinträchtigungen** des Bodens und der Grundwasserneubildung wird im Bebauungsplan eine luft- und wasserdurchlässige Befestigung der Erschließungsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Wege) festgesetzt. Die Versiegelung durch die Grundflächen baulicher Anlagen wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,25 und dem Verzicht auf eine, über die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus gehende Regelung zu Überschreitungsmöglichkeiten, auf ein gebietsverträgliches Maß beschränkt.

Regelungen zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagwassers erfolgen auf der Grundlage des Brandenburgischen Wassergesetzes.

Für die Bauphase gelten die einschlägigen Regelwerke sowie die Auflagen der Fachbehörden zum Boden- und Grundwasserschutz.

Die Beschränkung der Bebauungsdichte und die damit verbundene lockere Bauweise dienen auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse. Im Rahmen der Neubebauung des Wohngebietes ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen.

Hinsichtlich einer Vermeidung von Schallbelastungen gelten für die Bauphase die einschlägigen Regelwerke sowie die Auflagen der Fachbehörden zum Immissionsschutz.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung müssen die Flächen – insbesondere im Fall einer zwischenzeitlichen Extensivierung oder Einstellung der ackerbaulichen Nutzung - erneut auf das Vorhandensein von Brutplätzen überprüft werden, da eine zwischenzeitliche Neubesiedelung des Plangebietes mit europäischen Vogelarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (insbesondere von Bodenbrütern) nicht auszuschließen ist.

Zur Vermeidung potentieller Beeinträchtigungen des Brutgeschehens heimischer Vogelarten durch die Baufeldfreimachung sind Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung grundsätzlich auf den Zeitraum von Mitte September bis Mitte März zu beschränken.

Für die Bauphase gelten zudem die einschlägigen Regelwerke zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die Auflagen der Fachbehörden zum Baumschutz. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen sind die nicht von den Baumaßnahmen betroffenen Vegetationsflächen bauzeitlich gegen die Bauflächen abzugrenzen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgt mit der Festsetzung der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen eine Beschränkung der Gebäudehöhen auf ein ortsbildverträgliches Maß. Durch textliche Festsetzung wird für die Dachdeckungen eine Verwendung ortsuntypischer Farben ausgeschlossen. Bauliche Einfriedungen sind nur als offene Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die vorgesehene Eingrünung des Wohngebietes zum angrenzenden Landschaftsraum durch eine großzügig ausgewiesene Gartenzone und eine daran anschließende frei wachsende Feldhecke dient ebenfalls einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das in Ortsrandlage geplante Wohngebiet sowie der ausreichenden Berücksichtigung der Belange des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

Die Pflanzung der Feldhecke soll durch den jeweiligen Eigentümer als vorgezogene Maßnahme im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes durchgeführt werden. Dabei sind die folgenden Mindeststandards zu beachten:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915; das Aufbringen standortfremden Materials (z.B. nährstoffreiche Recyclingböden) als Grundlage der Kompensationspflanzungen ist zu vermeiden.
- Anpflanzung von Heistern der Mindestqualität 200 - 250 cm hoch und Sträuchern der Mindestqualität 100 - 150 cm.
- je 100 m<sup>2</sup> 5 Heister und 55 Sträucher (3-reihig)
- Verankerung der Heister mit schräg stehendem Pfahl
- Erstellung von temporären Schutzeinrichtungen (Wildschutzzaun, 1,60 m Höhe)
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre
- Unterhaltungspflege: alle 10 Jahre abschnittsweise oder selektiv auf den Stock setzen; nicht nutzbares Holz verbleibt im Bestand

Anmerkung: Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 regelt die Pflanzdichte auf den festgesetzten Flächen mit einem Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Mindestanforderung. Bei einer in der Regel anzunehmenden Grundstücksbreite von 25 m für die einzelnen Baugrundstücke beträgt die Flächengröße der festgesetzten Flächen mit einem Anpflanzgebot auf den jeweiligen Baugrundstücken rund 125 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche sind dann mindestens 75 Gehölze (entsprechend 60 x 1,25) zu pflanzen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht **kein Ausgleichserfordernis**. Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland wurde dem vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 3 4 BauGB zugestimmt.

### 3.5 Fachrechtliche Regelungen

#### **Baumschutz**

Die Zulässigkeit von Baumrodungen im Stadtgebiet Nauen sowie Regelungen zu den ggf. erforderlichen Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000. Nach derzeitigem Stand ist zur Umsetzung der Planung keine Rodung von Bäumen erforderlich.

#### **Besonderer Artenschutz nach § 42 BNatSchG**

Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 10 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten. Prüfungsrelevant im Hinblick auf die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG sind zudem die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es 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,
4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote Nr. 1 und 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Das Verbot Nr. 2 ist nur relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert.

Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden.

Gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 42 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist für den vorliegenden Bebauungsplan nur erforderlich, wenn der **Erhaltungszustand der lokalen Population** einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart sich verschlechtern kann und / oder **die ökologische Funktion** der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen **nicht mehr gewährleistet** ist.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 42 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland wurde dem vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 3 4 BauGB zugestimmt.

### **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.).

### 3.6 Zusammenfassung

Die Stadt Nauen plant im Gemeindeteil Quermathen die Nachverdichtung von Siedlungsflächen entlang der Straße Zum Apfelweg. Vorgesehen ist eine Straßen begleitende Bebauung mit etwa 12 Einfamilienhäusern. Hierzu wurde der Bebauungsplan „Zum Apfelweg“ aufgestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt rund **30.000 m<sup>2</sup>**.

Zum Bebauungsplan muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Ebenso besteht ein Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Die Eingriffsregelung wird daher sachgerecht abgearbeitet, um die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ermitteln. Es entsteht jedoch kein Ausgleichserfordernis.

Mit Umsetzung der Planung ist eine Neuversiegelung von rund **4.470 m<sup>2</sup>** Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung verbunden. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens und der Grundwasserneubildung wird im Bebauungsplan eine luft- und wasserdurchlässige Befestigung der Erschließungsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Wege) festgesetzt. Zudem wird die Versiegelung auf ein gebietsverträgliches Maß beschränkt.

Der im Plangebiet vorhandene Biototyp der Intensivacker wird auf der gesamten Fläche verändert. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind von der Planung nicht betroffen. Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder begrünt und gärtnerisch angelegt. Die nicht überbaubaren Flächen und die rückwärtig gelegenen Gartenflächen werden zukünftig dauerhaft begrünt sein.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgt eine Beschränkung der Gebäudehöhen auf ein ortsbildverträgliches Maß. Eine Verwendung von Dachdeckungen in ortsuntypischen Farben wird ausgeschlossen. Bauliche Einfriedungen sind nur als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zum angrenzenden, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen, Landschaftsraum wird das in Ortsrandlage geplante Wohngebiet durch eine großzügig ausgewiesene Gartenzone und eine daran anschließende frei wachsende Feldhecke eingegrünt.

## **4 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen und die Siedlungsstruktur**

Die beiderseits der Straße Zum Apfelweg bereits vorhandene Wohnbebauung wird durch die Verwirklichung des Planungsvorhabens gestärkt. Die Ortslage des Gemeindeteils Quermathen wird nach Norden abgerundet.

Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Lösung an den für Einfamilienhäuser üblichen Dimensionen. Der zu erwartende Einwohnerzuwachs beträgt rund 40 Einwohner (12 WE; 3,5 Einwohner / WE). Die mit dem Zuzug von Familien steigende Anzahl an Kindern führt zu einer Stärkung der Schulstandorte im Stadtgebiet Nauen sowie gegebenenfalls zu einer Stärkung des im Ortsteil Groß Behnitz vorhandenen Kita-Standorts.

Auch die vorhandenen Zugangsstellen zum öffentlichen Personennahverkehr (Regionalbahn, Buslinienverkehr) werden gestärkt.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mit der Planung einer anderen Nutzung zugeführt. Durch die vorgesehene Eingrünung des Wohngebietes mit einer breiten Gehölzpflanzung in Form einer dichten Feldhecke sind keine Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf den angrenzenden Ackerflächen zu erwarten.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Eine Neuordnung durch Grundstücksteilung soll im Planvollzug vorgenommen werden. Nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern sind nicht gegeben.

### **4.2 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages von den derzeitigen Eigentümern übernommen.

### **4.3 Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsregelung**

Zum Bebauungsplan „Apfelweg“ der Stadt Nauen muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen. Ebenso besteht ein Vermeidungs- und Minimierungsgebot.

Die Eingriffsregelung wird daher vergleichbar wie nach § 1a Abs. 3 BauGB sachgerecht abgearbeitet, um die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ermitteln (vgl. Kap. 3 Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt). Es entsteht jedoch kein Ausgleichserfordernis.

Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB werden in die Abwägung eingestellt.

## 5 Verfahren

02.06.2008	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen zum Bebauungsplan „Zum Apfelweg“
18.06.2008	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 4 / 2008
22.01.2009	Planungsanzeige
22.01.2009	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
22.01. – 23.02.2009	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
18.03.2009	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
25.05.2009	Abwägungsbeschluss
25.05.2009	Satzungsbeschluss
10.06.2009	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 5 / 2009

## 6 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226)

## 7 Anhang

**Textliche Festsetzungen**

**Bestandskarte zur Darstellung der Umweltbelange (Maßstab 1 : 1.000)**

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO*

### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO*

### 3. Höchstmaß für die Breite der Baugrundstücke

1. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Breite der Wohnbaugrundstücke 25,0 m nicht überschreiten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

### 4. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

1. Bauliche Einfriedungen sind nur als offene Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO*

2. Nicht zulässig sind Dachdeckungen in blauen oder grünen Farbtönen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO*

### 5. Pflanzgebote

1. Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Arten der Pflanzliste „Feldhecke“ als frei wachsende Hecke mit einer Pflanzdichte von mindestens 60 Pflanzen je 100 qm zu bepflanzen (je 100 qm mindestens 5 Heister der Mindestqualität 200 – 250 und 55 Sträucher der Mindestqualität 100 – 150). Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Im Baugebiet WA sind Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

### 7. Sonstige Festsetzungen

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

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

## Nachrichtliche Übernahme

### 1. Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“

- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten C und D ist zugleich Schutzgebietsgrenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westhavelland“ vom 29. April 1998 (GVBl. II/98, Nr. 15, S.394), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Februar 2007 (GVBl. II/07, Nr. 06, S.62).  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

## Hinweise

### 1. Besonderer Artenschutz

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen insbesondere der europäischen Vogelarten nicht auszuschließen. Sollten vor Umsetzung der Planung (Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung; Baufeldfreimachung) Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und für die mit der Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung vom 14.5.2007 (GVBl.Bbg vom 14. Juni 2007 Teil II, S. 129) übertragenen Arten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland, ansonsten dem Landesumweltamt Brandenburg, Ref. RW 7 zur Kenntnis zu geben.  
Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.

## Pflanzliste Hecke

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Obstbäume (in regionaltypischen, pflegeextensiven Sorten)

Es ist **einheimisches Pflanzgut** aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.