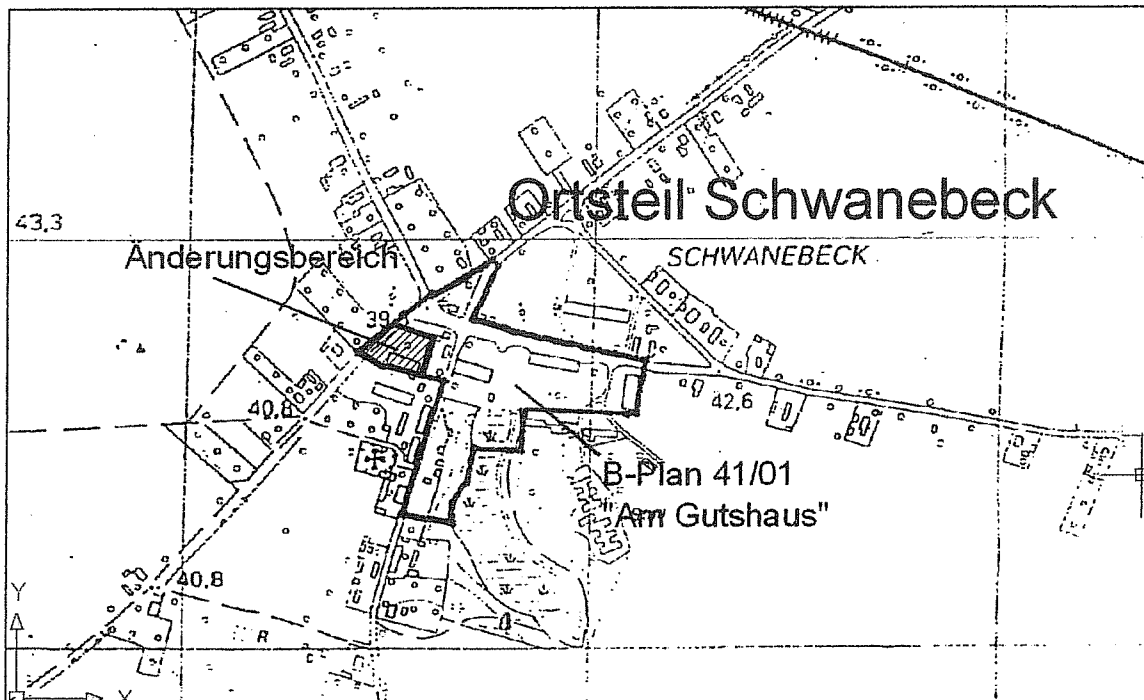


**STADT NAUEN / OT SCHWANEBECK**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. 41/01 „AM GUTSHAUS“ – Bereich**  
**Gohlitzer Straße**  
**1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**



Übersichtskarte

**Planungsstand:** Satzungsfassung Dezember 2011  
**Plangebiet:** Gemarkung Nauen  
Flur 39, Flurstück 250 (tw.), 251 (tw.)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Veranlassung und Ziel	4
1.2.1	Planerfordernis	4
1.2.2	Planungsziele	6
1.2.3	Bisheriges Verfahren	6
1.2.4	Kartengrundlage	6
1.3	Beschreibung des Plangebietes	7
1.3.1	Allgemeine Lage und gegenwärtige Nutzung	7
1.3.4	Altlasten	7
1.3.5	Fundmunition	7
1.3.6	Bodendenkmalschutz	7
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	8
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>9</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Immissionsschutz	10
2.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.6	Erschließung	12
2.6.1	Verkehr	12
2.6.2	Ver- und Entsorgung	13
2.7	Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
2.8	Örtliche Bauvorschriften	14
<b>3</b>	<b>ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>15</b>
3.1	Veranlassung	15
3.2	Bestandsaufnahme/-bewertung	15
3.2.1	Kurzbeschreibung	15
3.2.2	Boden und Topographie	15
3.2.3	Grund- und Oberflächenwasser	17
3.2.4	Klima/Luft	18
3.2.5	Orts- und Landschaftsbild	18
3.2.6	Schutzgut Mensch	19
3.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	21
3.2.8	Schutzgut Vegetation/Tierwelt	21
3.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
3.2.10	Flächenbilanz	32
3.3	Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote	32

3.4 Planungsrelevante Nachforderungen aus Stellungnahmen	36
3.5 Kostenschätzung	38
3.6 Gehölzarten für Anpflanzungen	38
<b><u>4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</u></b>	<b><u>39</u></b>

---

## **1 GRUNDLAGEN**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

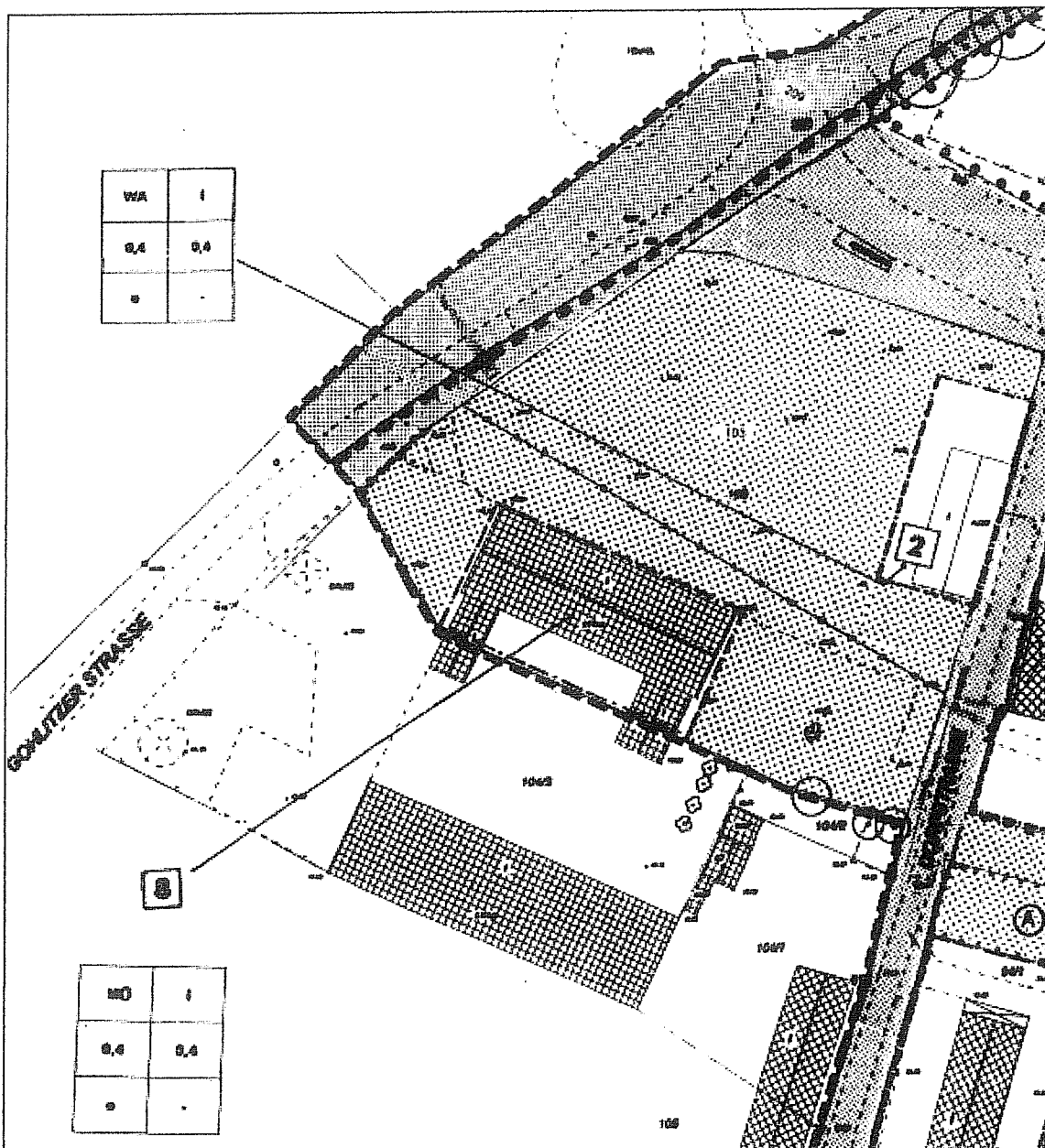
Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) geändert worden ist
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.10 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)

### **1.2 Veranlassung und Ziel**

#### **1.2.1 Planerfordernis**

Die Stadt Nauen unterstützt das Begehren eines privaten Bauherren im Bebauungsplangebiet Nr. 41/01 „Am Gutshaus“. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinem Grundstück Gohlitzer Straße/Markeer Straße eine Fahrzeughalle zum Unterstellen seiner Reparaturfahrzeuge sowie eine Stellplatzanlage zu seinem Kfz-Betrieb zu errichten. Die derzeitigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 41/01 „Am Gutshaus“ stehen dem Vorhaben jedoch entgegen. Der Bereich ist gegenwärtig als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und demnach nicht für bauliche Anlagen nutzbar (vgl. folgende Abbildung).



Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 41/01 „Am Gutshaus“

Das Planverfahren dient der Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Vergrößerung des Baufeldes MD 8 und der Erweiterung des Nutzungskataloges von Dorfgebiet in Mischgebiet.

Der vorliegende Änderungsplan ändert inhaltlich nicht nur den rechtswirksamen Ursprungsplan, sondern überplant im westlichen Teil auch eine untergeordnete, bisher unbeplante Fläche erstmalig.

Das Planverfahren einer einfachen Änderung gem. § 13 BauGB ist nicht anwendbar, weil sich die neu zu bildenden Bauflächen über ausdrücklich unbebaubare Flächen erstrecken und somit die Grundzüge der Planung berührt sind.

Weil es sich um eine Nachverdichtung und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Die im Weiteren beschriebene Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen im südlichen Teil als gemischte Baufläche und im nördlichen Teil als Grünfläche dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 41/01 „Am Gutshaus“ im südlichen Bereich als Dorfgebiet (MD) und im nördlichen Bereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Dieses Vorhaben ist nach der Anlage 1 des UVPG unter der laufenden Nummer 18.7 dem „*Bau eines Städtebauprojektes*“ zuzuordnen. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden, weil die vorgeschriebenen Größen- und Leistungswerte für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unterschritten werden.

### **1.2.2 Planungsziele**

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten baulichen Änderung und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Als generelles Planungsziel wird die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die geplante Bebauung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung bestimmt. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Festsetzung des Plangebietes als MISCHGEBIET nach § 6 BauNVO;
- Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie entsprechender Bauweise;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch möglichst geringe Versiegelung für Verkehrs- und Bauflächen;
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

Alle weiteren planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt und gelten weiterhin fort. Die für den räumlichen Änderungsbericht geltenden Festsetzungen werden in die Planzeichnung aufgenommen.

### **1.2.3 Bisheriges Verfahren**

- Landesplanerische Stellungnahme vom 03.05.2011
- Aufstellungsbeschluss durch die StVV am 19.09.2011
- Offenlagebeschluss des Entwurfs (19.09.2011)
- Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 23.09.2011
- Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 vom 17.10.2011 bis 17.11.2011
- Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3

### **1.2.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes dient der Bestandsplan vom 28.04.2011, angefertigt durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen.

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

#### **1.3.1 Allgemeine Lage und gegenwärtige Nutzung**

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten der Ortslage Schwanebeck, östlich der Gohlitzer Str., südlich der Markeer Str. und westlich des Niebeder Weges. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von etwa 2 979 m<sup>2</sup>.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich die Kfz-Werkstatt mit Stellplatzflächen des Vorhabenträgers. Der nördliche Bereich ist derzeit eine Grünfläche. Unmittelbar östlich befindet sich die Ruine eines Wohngebäudes.

Im weiteren Umfeld sind Grünflächen, Wohngrundstücke und Landwirtschaftsflächen vorhanden.

#### **1.3.4 Altlasten**

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Havelland teilt in der Stellungnahme vom 27.10.2011 mit, dass für den Änderungsbereich im Altlastenkataster derzeit keine Altlastenverdachtsflächen registriert sind.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde weist des Weiteren darauf hin, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen noch nicht angeschlossen ist.

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

#### **1.3.5 Fundmunition**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt in der Stellungnahme vom 29.09.2011 mit, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen.

Sollten dennoch im Verlauf der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen sind.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

#### **1.3.6 Bodendenkmalschutz**

Im Bereich des Plangebiets befindet sich der kulturgeschichtlich bedeutende mittelalterliche- frühneuzeitliche Dorfkern von Schwanebeck, der die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal erfüllt. Es ist davon auszugehen, dass im Untergrund des Plangebietes zahlreiche bewegliche und unbewegliche Strukturen, insbesondere Reste und Spuren von Gegenständen, von Bauten und

sonstigen Zeugnissen verborgen liegen, welche die Entwicklung des Ortes seit der Ortgründung bis in die Neuzeit dokumentieren.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/§ 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises HVL zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. Der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. Der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt.

Nähere Angaben befinden sich im Ursprungsbebauungsplan von Dezember 2002 (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 13. Juni 2003). Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4 - 5, 15806 Zossen (Tel. 033702/7-1407; Fax 033702/7-1601) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

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

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B sieht für den betreffenden Geltungsbereich keine Festlegung vor.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt in der Stellungnahme vom 03.05.2011 mit, dass die Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung sowie den Grundsätzen der



Siedlungsentwicklung entspricht. Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange ergab, dass gem. § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 i. V. m. Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B keine wesentlichen Beeinträchtigungen sowie Freirauminanspruchnahmen festgestellt worden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen wird der Änderungsbereich im südlichen Teil als gemischte Baufläche und im nördlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Der Änderungsbereich befindet sich in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet.

Die Erweiterung der Mischbaufläche in die Grünfläche ist geringfügig und im FNP der Stadt Nauen nicht flächenscharf darstellbar. Es ist erkennbar, dass sich die Mischbaufläche über das südliche Bestandsgebäude hinaus Richtung Norden erstreckt. Weiterhin bleibt die Grünfläche im Übergangsbereich an die Markeer Straße erhalten. Die Grundzüge des FNP werden somit nicht verändert. Eine Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den übergeordneten und örtlichen Entwicklungsabsichten stehen und der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nauen entsprochen wird.

## **2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

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

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO wäre nur zulässig, wenn es zu einem wesentlichen Teil auch der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dienen würde, was heute nicht mehr der Fall ist. Zur Sicherung des ansässigen Gewerbebetriebs ist deshalb die Aufstellung eines Mischgebietes (MI) erforderlich.

Aus dem Ursprungsbebauungsplan wird die textliche Festsetzung 1.1 übernommen, wonach innerhalb des Mischgebiets keine Tankstellen und Vergnügungstätten zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

*Im Mischgebiet (MI) werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 7, Nr. 8 und § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen nicht zugelassen.*

Mit dieser Beschränkung des Katalogs gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7, Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO soll der besonderen städtebaulichen Situation im Ortsteil Schwanebeck, abseits von Hauptverkehrsstraßen, Rechnung getragen werden. Insbesondere werden so unnötige Verkehrs- und nächtliche Lärmbelastungen in diesem Bereich vermieden. Die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung darf jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das neu festgesetzte Mischgebiet fügt sich somit in die bereits vorhandenen Mischgebietsstrukturen planungsrechtlich ein.

Das Gebot der Durchmischung im Mischgebiet (MI) bezieht sich grundsätzlich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet, das den Charakter eines Mischgebietes aufweist oder entsprechend beplant ist, unabhängig davon, für welchen Teil dieses Gesamtgebietes ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Kleinere Teilbereiche eines

solchen Gesamtgebietes können daher auch dann in einem Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden, wenn eine Durchmischung in diesem Teilbereich unwahrscheinlich oder auch gar nicht beabsichtigt ist, solange die Eigenart des Gesamtgebietes als Mischgebiet erhalten bleibt. Dies bedeutet, dass das geplante Vorhaben in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) zulässig ist, auch wenn für den Änderungsbereich des Bebauungsplans keine Durchmischung besteht. Eine Durchmischung im zusammenhängenden Gesamtgebiet ist hingegen gegeben.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans werden für den Änderungsbereich die GRZ von 0,4, die GFZ von 0,4 aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die folgende textliche Festsetzung 2.0 des Ursprungsbebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich übernommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

*Im Mischgebiet (MI) darf mit Ausnahme reiner Wohngrundstücke bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Auf reinen Wohngrundstücken innerhalb des Mischgebietes in die Regelung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nicht zulässig.*

## Zahl der Vollgeschosse; Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von I wird ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Diese ist jedoch nur für die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (z.B. Wohngebäude, Bürogebäude) anwendbar. Es wird daher für die Errichtung von Gewerbebauten (z.B. Fahrzeughallen) die Festsetzung der Firsthöhe (FH) ergänzt. Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 50m ü. NHN, was entsprechend der Geländeoberkante einer Gebäudehöhe von ca. 10m entspricht.

## 2.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans, dass die Bauweise offen zu erfolgen hat (§ 22 BauNVO), wird für den Änderungsbereich übernommen.

Um die geplante Fahrzeughalle planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche im nördlichen Teil erweitert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt und bildet mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung der Halle zulässig ist.

## 2.4 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-

Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet MISCHGEBIETEN (MI), folgende Orientierungswerte zu:

tags	60 dB (A)
nachts	50 bzw. 45 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 7, Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Dadurch soll der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen werden. Insbesondere werden unnötige Verkehrs- und nächtliche Lärmbelastungen in diesen Bereich vermieden.

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

#### ⇒ IMMISSIONSVORBELASTUNG

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Nördlich des Änderungsbereichs verläuft in ca. 530 m Entfernung die Bahnstrecke Berlin – Hannover. Diese ist durch eine Lärmschutzwand in Höhe des OT Schwanebeck umgeben. Aufgrund des großen Abstandes ist von keinen immissionsrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet auszugehen.
- Nordöstlich der Ortslage Schwanebeck befindet sich das Windfeld „Nauener Platte“. Weil bei der Planung und der Errichtung der Windenergieanlagen ausreichende Abstände zum Siedlungsbereich eingehalten wurden, ist von keinen immissionsrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet auszugehen.
- Ca. 2 km nordöstlich des Änderungsbereichs liegt die Deponie Schwanebeck (siehe hierzu Bebauungsplan NAU „Industriegebiet Schwanebecker Weg“ 0045/04). Die von dieser Deponie ausgehenden Geräusch- und Geruchsmissionen haben aufgrund der großen Entfernung zum Änderungsbereich keine negativen Auswirkungen auf die Planung.

Die nächstliegende schutzwürdige Bebauung liegt 30 m südöstlich des B-Planes. Gemäß den Hinweisen des LUGV vom 28.10.2011 ist die Verträglichkeit der genauen Nutzung mit dem Wohngebiet nur an Hand von Detailangaben im nachfolgenden Verfahren zu beurteilen.

Nach bisherigem Planungsstand wirken keine weiteren nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen mit Störpotential auf das Plangebiet ein.

Auf das Plangebiet wirken keine immissionsrelevanten Einflüsse.

#### ⇒ ZUSATZIMMISSIONEN

Durch die Ausweisung des Änderungsbereichs als Mischgebiet ist lediglich mit einer gering erhöhten Verkehrsbewegung zu rechnen, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation haben wird.

Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nichts entgegensteht.

## **2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Folgende textliche Festsetzung 4.1.2 trifft für den Änderungsbereich Regelungen und wird somit aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen:

*Die Befestigungen der Flächen und Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Zufahrten zu Garagen hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen aufbau (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen) sind unzulässig.*

Durch das geplante Vorhaben wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. Zur Verbesserung des Ortsbildes sollen daher sechs Bäume innerhalb des Änderungsbereiches angepflanzt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung (TF 4.2.4) wird in die Planzeichnung aufgenommen:

*Für Eingriffe in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind auf dem Flurstück 251 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 6 Bäume der Sortierung 2xv, 10-12 anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.*

Die übrigen textlichen Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des Ursprungsbebauungsplans treffen keine Regelungen für den Änderungsbereich (Baufeld Nr. 8) und werden deshalb nicht übernommen.

## **2.6 Erschließung**

### **2.6.1 Verkehr**

#### Fließender Verkehr

Der Änderungsbereich ist gut durch die öffentliche Straße 'Gohlitzer Str.' erschlossen. Das durch diese Planung zusätzlich ansteigende Verkehrsaufkommen ist geringfügig und kann von den bereits vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

#### Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind nicht erforderlich.

Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen (entsprechend der rechtskräftigen Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen).

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist mit der Buslinie 666 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### **2.6.2 Ver- und Entsorgung**

#### **⇒ Elektroenergie**

Die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist aus dem öffentlichen Versorgungsnetz möglich.

#### **⇒ Trinkwasser, Schmutzwasser**

Für die Gebietsver- und -entsorgung ist der Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) zuständig. Erforderliche Baumaßnahmen sind vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Der Wasser- und Abwasserverband teilt in der Stellungnahme vom 05.10.2011 mit, dass die Grundstücke bzw. das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen werden kann. Weiterhin wird mitgeteilt, dass eine Anschlussnahme an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage für das Grundstück nicht gegeben ist, daher muss der Vorhabenträger eine abflusslose Sammelgrube bzw. Kleinkläranlage errichten.

#### **⇒ Wärmeversorgung**

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

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

#### **⇒ Oberflächenwasser**

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (§§ 59, 66, und 68 BbgWG).

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen.

Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser
- die Absenkung des Grundwasserstandes
- die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer
- die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen

## - Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer

Grundsätzlich sollte die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken über begrünte Flächen erfolgen, Schachtversickerungen sollten ausgeschlossen werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) der unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen. Die Anzeige ist nicht erforderlich, wenn die Maßnahme einer Zulassung etc. nach Bau-, Abfallrecht etc. bedarf.

Für die Pläne zur Erstellung (Genehmigungsplanung) sowie für den Betrieb der Abwasserkanäle ist entsprechend § 71 BbgWG die Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Referat RW 5, zu richten.

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser sollte in der Regel auf den Grundstücken versickert werden, auf denen es anfällt.

### ⇒ **Abfallentsorgung**

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

### ⇒ **Löschwasserversorgung**

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

### ⇒ **Bohrungen und Erkundungsmaßnahmen**

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse wird der Projektträger auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gem. der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I.S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469) hingewiesen, die gegenüber dem LBGR zu erfüllen ist.

## **2.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Großtrappenschutzgebiet III des Altkreises Nauen. Die Vereinbarkeit der Änderung ist auf Grundlage des genehmigten Ursprungsbebauungsplanes Nr. 41/01 gegeben. Der Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung.

## **2.8 Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften können gem. § 81 BbgBO zum Bestandteil des Bebauungsplans werden. Der Ursprungsbebauungsplan hat von dieser Regelung Gebrauch gemacht und entsprechende Gestaltungsregelungen für Wohngebäude getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Änderungsbereich unverändert fort. Die für den Änderungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften werden vollumfänglich in die Planzeichnung aufgenommen.

### **3 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE**

#### **3.1 Veranlassung**

Im Mai 2011 wurde dem Büro für Umweltplanungen Frank Schulze der Auftrag erteilt, zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 41/01 "Am Gutshaus" 1. Änderung der Stadt Nauen/OT Schwanebeck, eine Prüfung der Umweltbelange, einschließlich faunistischer Kartierungen und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, durchzuführen. Für das Plangebiet lagen zur Bearbeitung der Entwurf des B-Plans, Stand August 2011, der IGF Falkenrehde mbh, Ketziner Straße 26, 14641 Nauen, im Maßstab 1:500 vor.

#### **3.2 Bestandsaufnahme/-bewertung**

Die beauftragte Bestandsaufnahme von Gehölzen, Flora, Fauna und Biotoptypen erfolgte am 11.05.2011, 20.05.2011, 03.06.2011 und 08.07.2011, in Anlehnung an die allgemeinen Anforderungen des Landesumweltamtes (LUA) Brandenburg. Gemäß dem gemeinsamen Runderlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ vom 29. April 1997 i.V. mit § 4 Abs. 1 Nr. 1 BbgNatSchG sollte nur der vorhandene und zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

##### **3.2.1 Kurzbeschreibung**

Das B-Plangebiet befindet sich südwestlich der Stadt Nauen im Gebiet zwischen Nauen/Neukammer im Norden, Groß Behnitz/Quermathen im Westen, Markee/Markau im Osten und Tremmen/Niebede im Süden. Der Änderungsbereich (im Folgenden auch als Plangebiet bezeichnet) liegt innerhalb des Ortszentrums von Schwanebeck, in der Gemarkung Nauen, Flur 39, im Bereich der Flurstücke 250 (tw.), 251 (tw.) und nimmt eine Fläche von 2.979 m<sup>2</sup> ein.

Das Areal wird im Westen durch die Gohlitzer Straße, im Norden durch die Markeer Straße, im Osten durch den Niebeder Weg und im Süden durch eine große Scheune begrenzt.

Im südlichen Teil befindet sich eine Kfz-Werkstatt mit Stellplatzflächen des Vorhabenträgers. Der nördliche Bereich ist derzeit eine Grünfläche, die teilweise als Park- und Abstellfläche für Kfz genutzt wird. Unmittelbar östlich befindet sich die Ruine eines Wohngebäudes.

Im weiteren Umfeld sind Grünflächen, Wohngrundstücke und Landwirtschaftsflächen vorhanden. Der OT Schwanebeck ist über eine neu ausgebaute Straße direkt über Neukammer an die Landstraße L 91 (Brandenburger Straße, Landstraße 1. Ordnung) und somit an die Stadt Nauen angebunden. Die Groß Behnitzer Straße und die Markeer Straße nördlich des Änderungsbereiches sind jeweils Sackgassen, da mit dem Ausbau der Bahnlinie Berlin-Hannover die Wegeverbindungen gekappt wurden.

##### **3.2.2 Boden und Topographie**

###### **Topographie**

Das Geländeneiveau im Plangebiet ist relativ eben und liegt bei ca. 39,8 m ü. HN im Zentrum des Areals.

Nach topographischer Karte der DDR (AV 1988) 0807-231 Schwanebeck, Maßstab 1:10.000, befindet sich das Plangebiet auf folgenden Koordinaten:

**Hochwert:**                **5826880**

**Rechtswert:**             **4553770**

Topographische Elemente aus der Sicht des Plangebiets sind im Norden die Bahnlinie Berlin-Hannover, die Deponie Schwanebeck, der Windpark I und II der Stadt Nauen, diverse Hochspannungsfreileitungen, die Landesstraße L 91 Nauen-Brandenburg, die Stadt Nauen mit Ortsteil Neukammer, die Bundesstraße B 5 und die Bahnlinie Berlin-Hamburg. Im Westen Landesstraße L 91 sowie die Gemeinde Groß Behnitz mit Ortsteil Quermathen und die Gemeinde Klein Behnitz.

Im Osten die Landesstraße L 863 Nauen-Ketzin und die Gemeinde Markee mit den Ortsteilen Markau, Röthehof, Neugarten und Seehof.

Im Süden eine Hochspannungsfreileitung, die Kreisstraße K 6306 Tremmen-Wachow sowie die Gemeinde Tremmen mit Ortsteil Niebede.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich das große Waldgebiet der Ribbecker Heide. Die höchsten natürlichen Erhebungen in der näheren Umgebung des Plangebiets liegen südlich von Schwanebeck, in Form der Steinberge, in der offenen Agrarlandschaft mit 51,2 m ü. HN.

### **Boden**

Laut Landschaftsplan der Stadt Nauen und geologischer Karte von Preußen (1938) liegt im Plangebiet Lehm, oft mit lehmig-sandiger Rinde und in der Tiefe sandiger Mergel vor. Laut HVE handelt es sich hier um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

Das Plangebiet weist vor allem im südlichen Bereich eine geschlossene Bebauung und somit Versiegelung auf. Hier befindet sich das große Werkstattgebäude mit umliegenden voll- und teilversiegelten Betriebsflächen (Beton westlich und südlich, Betonpflaster nördlich, Schotter östlich). Das Zentrum und der nördliche Bereich des Plangebiets weisen keine Versiegelungen auf, sind jedoch mehr oder weniger stark durch das Befahren und Abstellen von Kfz verdichtet.

Vor der Nutzung als Kfz-Werkstatt wurde das Areal augenscheinlich, zusammen mit der südlich liegenden Scheune, als Landwirtschaftsbetrieb genutzt.

Das Plangebiet ist eine relativ stark beeinträchtigte Fläche. Da im Plangebiet jedoch größere, unbebaute Bereiche vorliegen, sind hier folgende Bodenfunktionen gewährleistet:

- Gasaustausch zwischen Boden und Atmosphäre,
  - Bodenfilter und Pflanzenstandort,
  - Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
  - Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
  - Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen
- sowie
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Eine Funktion als Lagerstättenressource ist im Plangebiet nicht vorhanden, da keine Bodenschätze vorkommen.

Innerhalb des Plangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen bzw. Altlastverdachtsflächen (ALV) bekannt.



Es liegen jedoch auch Störungen in Form von

- gewerblicher Nutzung,
- Betreten und Befahren,
- angrenzender Bebauung,
- Anliegerverkehr auf den westlich, nördlich und östlich verlaufenden Straßen vor.

### Zusammenfassung

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren im Plangebiet relativ starke Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Boden im Plangebiet vorhanden.

### **3.2.3 Grund- und Oberflächenwasser**

Wie die gesamte Nauener Platte, so zeichnet sich auch das Plangebiet durch gute Grundwasservorkommen aus.

Nach der hydrogeologischen Karte der DDR 0807-1/2, Nennhausen/Nauen, Maßstab 1:50.000 mit der Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen liegt das Grundwasser im Bereich Schwanebeck als gespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen von > 80 % vor. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Flurabstand des Grundwasser liegt bei > 5-10 m.

Der südliche, südwestliche und südöstliche Bereich des Plangebiets kann als hochversiegelt bezeichnet werden. Das Zentrum und der nördliche Bereich sind unversiegelt, jedoch stellenweise mehr oder weniger stark verdichtet. Aufgrund des vorhandenen Oberflächenmaterials ist eine Versickerung innerhalb des Plangebiets gegeben. Eine Grundwasseranreicherung jedoch nicht, da sich das Niederschlagswasser höchstwahrscheinlich über den schwerdurchlässigen Lehm- und Mergelschichten über dem Grundwasserleiter sammelt und als Schichtenwasser in die nördlich befindlichen Niederungen des Hävelländischen Luchs abfließt.

Im Zentrum des OT Schwanebeck befindet sich im Bereich Groß Behnitzer Straße/Nauener Straße (70 m von nördlicher Plangebietsgrenze entfernt) ein Wasserwerk, das die Einwohner mit Trink- und Brauchwasser versorgt und nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz geschützt ist. Gemäß Schutzzonenbeschluss vom Juli 1976 ist jegliche Bebauung in der Zone I (Fassungszone = 10 m allseitig) und der Zone II (50 m allseitig) verboten. Aufgrund der vorliegenden Planung werden weder Zone I und Zone II durch die geplanten Baumaßnahmen berührt.

Größere Oberflächengewässer liegen unmittelbar südlich des Plangebiets in Form der beiden Schwanebecker Teiche sowie westlich in Form des Groß Behnitzer und Klein Behnitzer Sees. Beide Teiche der Gemeinde Schwanebeck weisen geringe Wasserstände auf, was höchstwahrscheinlich auf geringere jährliche Niederschläge bzw. das Abpumpen von Schichtenwasser zurückzuführen ist.

Des Weiteren finden sich diverse Feldsölle im Bereich der höher gelegenen Ackerflächen in der Umgebung von Schwanebeck.

### Zusammenfassung

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren im Plangebiet im Bereich der vorhandenen Bebauung starke Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vorhanden.

### **3.2.4 Klima/Luft**

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Havelland, der klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1 °C im kältesten (Januar) und 18,3 °C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 550 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest). Aufgrund ihrer Größe, Struktur und Vegetation übernimmt die umliegende Kulturlandschaft, mit ihren Acker-, Gärten- und Grünflächen, wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, durch die starke Temperaturschwankungen und hohe Verdunstungsraten ausgeglichen werden können, da die durchgängigen Vegetationsbestände klimatisch wirksame Bereiche bilden und sich durch die Fähigkeit der Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion als auch durch eine erhöhte relative Luftfeuchte (in der kälteren Jahreszeit verstärkte Nebelbildung) auszeichnen. Neben der Sauerstoffproduktion ist die Vegetation zudem in der Lage, in gewissem Umfang Immissionen durch Straßenverkehr und Hausbrand aus der Luft zu filtern. Diese klimatischen Effekte werden durch die Schwanebecker Teiche mit ihren Wasserflächen sowie durch den südöstlich liegenden Gutspark noch verstärkt.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Schwanebeck. Aufgrund der Ortslage mit ihren Grünstrukturen (Baumreihen, Allee, Hecken, Grünflächen, Gärten) sowie des südöstlich liegenden Gutsparkes, kann eher von einer geschützten Lage des Plangebiets ausgegangen werden.

Als mögliche mikroklimatische Beeinträchtigungen stellen sich die vorhandene Bebauung (Werkstattgebäude, betonierte, gepflasterte und geschotterte Betriebsflächen) und der Kraftfahrzeugverkehr (Abgase) innerhalb des Areals und auf den Straßen der Umgebung dar.

#### **Zusammenfassung**

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren schon klimatisch negativ wirkende Beeinträchtigungen im Plangebiet vorhanden.

### **3.2.5 Orts- und Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Bereich der Nauener Platte wurde durch anthropogene Einflüsse sehr stark geprägt. Es wird durch eine ausgeräumte flachwellige Kulturlandschaft mit weitläufigen Ackerflächen charakterisiert, die von landschaftsgliedernden Baumreihen, Alleen sowie vereinzelt eingestreuten Feldgehölzen, Windschutzstreifen, Waldstücken und Kleingewässern durchzogen ist. Besonders die weitläufigen, schlecht strukturierten Ackerflächen, die Schwanebeck umgeben, zeigen ein eher langweiliges bzw. uninteressantes Landschaftsbild, das eine geringe Erholungsneigung aufweist.

Starke Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weisen besonders die Bereiche nördlich von Schwanebeck mit der elektrifizierten Bahnlinie Berlin-Hannover, der Deponie Schwanebeck, diversen Hochspannungsfreileitungen und dem Windpark I und II der Stadt Nauen auf, die es deutlich veränderten. Aufgrund ihrer Höhen und Ausmaße bewirken die Deponie, die Hochspannungsfreileitungen und die vorhandenen Windkraftanlagen, da es sich um technische Bauwerke handelt, einen Naturnäheverlust bzw. Bedeutungswandel, da diese weithin sichtbaren Anlagen die vorhandenen, natürlichen und kulturellen Elemente (wie z. B. Wald, Einzelbäume, Gehölzstreifen, Siedlungsbereiche usw.) stören. Des Weiteren ist die Eigenart und Natürlichkeit der Landschaft in diesem Bereich verloren gegangen.

Schwanebeck ist ein großflächiger, für die Gegend untypischer Ortsteil, der relativ stark zersiedelt ist und durch die unmittelbar nördlich der Ortschaft verlaufende Bahnlinie Berlin-Hannover von der Stadt Nauen abgetrennt wirkt. Schwanebeck erreicht eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 1,1 km, die West-Ost-Ausdehnung liegt bei ca. 1,2 km. Die Wohnbebauung innerhalb der Ortschaft liegt in erster Reihe zur jeweiligen Straße, weist jedoch aufgrund der Versiegelung große Baulücken auf.

Außerhalb bzw. z. T. im Ort, entlang der Groß Behnitzer Straße, der Markeer Straße, Nauener Straße, Gohlitzer Straße und Niebeder Landweg (verlängerte Dorfstraße) ziehen sich relativ geschlossene Baumalleen, Baumreihen und Windschutzstreifen, die die Grünzonen inner- und außerhalb der Ortschaft (Gutspark, Kleingärten usw.) vernetzen sowie Schwanebeck mit den Nachbargemeinden Neukammer, Quermathen, Gohlitz, Markee, Berge und Niebede überörtlich miteinander verbinden. Südlich des Ortszentrums befindet sich der denkmalgeschützte Gutspark von Schwanebeck mit seinen zwei Teichen. Weiterhin sind in der Ortschaft typische Dorfstrukturen anzutreffen, wie Acker- und Gartenland, Wiesen, Ruderalfluren sowie Heckenstreifen, Laubgebüsch, Baumreihen und Solitärbäume.

Landschaftlich wertvolle Elemente, wie z.B. markante Waldgebiete und Oberflächengewässer finden sich in Form des naturnahen Laubmischwaldgebietes Ribbecker Heide, Groß und Klein Behnitzer See sowie Röthehofer Teich nordwestlich, westlich bzw. südöstlich des Plangebiets.

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet kann aufgrund des großen Werkstattgebäudes mit Betriebsflächen sowie der teilweisen Nutzung der Intensivgraslandfläche als negativ vorgeprägt bezeichnet werden. Eine weitere negative Belastung stellt die Wohnhausruine östlich des Plangebiets dar.

### **Zusammenfassung**

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren schon optisch negativ wirkende Beeinträchtigungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind in der auf die Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode insgesamt 6 Bäume als Hochstämme der Sortierung 2 xv, 10-12 innerhalb des Änderungsbereichs des B-Plans anzupflanzen. Es sind standortgerechte Bäume der Pflanzliste anzupflanzen.

Bei der Auswahl der Baumarten ist der Erlass vom 26. August 2004 des MLUR zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

Die Pflanzmaßnahmen haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen ist für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Bäume ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Sind die Baumpflanzungen aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme zu benennen.

Es wird in der Planzeichnung die TF 4.2.4 ergänzt.

### **3.2.6 Schutzgut Mensch**

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

Das Plangebiet wird im Norden (85 m), Nordosten (55 m), Nordwesten (100 m), Westen (40 m), Osten (180 m) und Südosten (30 m) von schutzwürdiger Wohnbebauung umgeben. Hierbei handelt es sich um alte Siedlungs- sowie neugebaute Einfamilienhäuser.

Das Plangebiet stellt einen teilweise gewerblich genutzten Standort dar, der vor allem im südlichen Teil durch die Kfz-Werkstatt sehr stark genutzt wird. Auch das Zentrum und der nördliche Bereich unterliegen einer regelmäßigen Nutzung, da hier stellenweise Kfz abgestellt werden und die hier befindliche Intensivgraslandfläche augenscheinlich regelmäßig gemäht wird. Das Areal wird im Norden über die Markeer Straße bzw. im Westen über die Gohlitzer Straße erschlossen. Des Weiteren befinden sich im Umfeld weitere Straßen. Generell kann gesagt werden, dass alle Straßen in Schwanebeck relativ gering befahren werden.

Die nördlich von Schwanebeck verlaufende elektrifizierte ICE-Hochgeschwindigkeitsstrecke Berlin-Hannover weist ein relativ hohes Zugaufkommen auf, so dass hier negative Beeinträchtigungen für den Menschen vorliegen. Das gleiche gilt für das nördlich befindliche Windeignungsgebiet Nauener Platte. Hier liegen ebenfalls negative optische Beeinträchtigungen vor.

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur fehlt und von der Stadt Nauen hier auch nicht angestrebt wird, da das Gelände des Plangebietes als Mischgebiet entwickelt werden soll. Von einer Erholungsnutzung des Areals kann nicht ausgegangen werden, da das Plangebiet derzeit durch die Kfz-Werkstatt genutzt wird.

Querungen des Plangebiets sind derzeit nur im Bereich nördlich der Kfz-Werkstatt möglich. Bei den anderen Bereichen handelt es sich um betrieblich genutzte Flächen.

Des Weiteren bildet die ICE-Hochgeschwindigkeitsstrecke im Norden (550 m) einen geschlossenen Riegel, so dass hier Trennwirkungen vorliegen. Aufgrund der Bahn ist der OT Schwanebeck aus Richtung Norden, Westen und Osten nur über die Bahnbrücke am Nordrand von Schwanebeck zu erreichen. Aus Richtung Süden bildet der Niebeder Weg die verkehrstechnische Erschließung.

Landschaftsprägende Strukturelemente, wie z. B. geschlossene Gehölzstrukturen, fehlen vollständig im Plangebiet. Solche Elemente finden sich nur in Form von einzelnen Bäumen in der Umgebung bzw. in Form des Gutsparkes südöstlich des Areals.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets kommen vor allem die Straßen und Wege zur Erholung in Form von Spazierengehen, Joggen, Scaten und Radfahren in Frage. Einschränkungen liegen hier in Form des Straßenverkehrs vor. Eine touristische Funktion besitzen diese Wege nicht.

Größere Sporteinrichtungen finden sich erst nördlich in der Stadt Nauen (Ludwig-Jahn-Sportpark). An der Stelle des abgerissenen Gutshauses (30 m östlich Plangebiet) wurde ein kleiner Fußballplatz angelegt. Ca. 65 m östlich befindet sich ein kleiner Spielplatz. Beide Grünflächen werden durch die Anwohner genutzt.

Der Schwanebecker Gutspark mit den beiden Teichen beginnt 75 m südöstlich des Plangebiets und stellt eine geringe touristische Erschließung des Ortes dar. Hier wurden in den vergangenen Jahren gezielte Maßnahmen durchgeführt, um dieses große Areal als naturnahe Erholungsfläche aufzuwerten. Eine touristische Nutzung liegt jedoch eigentlich nicht vor, da ein überregionaler Bekanntheitsgrad nicht vorhanden ist.

Lärmvorbelastungen gibt es im Plangebiet durch das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen, die ICE-Strecke und geringfügig durch die nördlich stehenden WKA.

### **Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von

Kraftfahrzeugen und der Bahn vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Schwanebeck und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

### **3.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Im Bereich des Plangebiets befindet sich der kulturgeschichtlich bedeutende mittelalterliche- frühneuzeitliche Dorfkern von Schwanebeck, der die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal erfüllt. Baudenkmäler sind innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Sachgüter finden sich ebenfalls nicht innerhalb des Plangebiets.

Das gleiche gilt für Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile.

Als historische Wegeverbindungen gelten die Gohlitzer, Markeer und Groß Behnitzer Straße, die Schwanebecker Chaussee sowie der Niebeder Weg. Des Weiteren verläuft nördlich von Schwanebeck bzw. der ICE-Strecke Berlin-Hannover der Alte Heerweg.

Von besonderem kulturhistorischen Wert und Interesse sind sogenannte Streuobstwiesen im Umfeld von Siedlungen. Der Wert ist deshalb so hoch, da sie Zeugen ehemaliger Nutzungsformen sind und der Reaktivierung alter, in Baumschulen nicht mehr kultivierter Obstsorten dienen. Im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung wurde keine Streuobstwiese gefunden. Es findet sich jedoch eine Streuobstwiese nördlich an der Groß Behnitzer Straße (Entfernung ca. 70 m)

#### **Zusammenfassung**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Teil des alten Schwanebecker Dorfkerns, der als Bodendenkmal geschützt ist. Aufgrund der vorhandenen Bebauung liegen hier Beeinträchtigungen dieses Bodendenkmals vor.

### **3.2.8 Schutzgut Vegetation/Tierwelt**

#### **Potentiell natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluß durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt.

Entsprechend der Boden, Klima und Grundwasserverhältnisse wäre im Bereich der Nauener Platte und somit im Plangebiet der Traubeneichenwald, Stieleichen-Hainbuchenwald, Stieleichen-Birkenwald und Buchen-Stieleichenwald als potentiell natürliche Vegetation möglich.

#### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur (NSG)- und Landschaftsschutzgebieten (LSG) sowie SPA- und FFH-Gebieten. Es liegt jedoch innerhalb des Großtrappenschongebietes Markee-Wachow-Tremmen (Großtrappenschongebiet III LK HVL). Somit gelten die Verbote des § 14 1. DVO/LKG.

Die Vereinbarkeit der Änderung ist auf Grundlage des genehmigten Ursprungsbebauungsplanes Nr. 41/01 gegeben.

### **Biotoptypen**

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte nach dem Biotopkartierungsschlüssel des Landes Brandenburg (Biotopkartierung Brandenburg -Kartierungsanleitung, Hrsg. Landesumweltamt, 2004).

### **Plangebiet:**

Das Plangebiet stellt sich als anthropogen beeinflusste, unterschiedlich strukturierte Fläche dar.

Da das Plangebiet nur teilweise versiegelt ist und eine relativ geschlossene Vegetationsdecke besitzt, kann generell gesagt werden, dass es für den Naturhaushalt eine gewisse Bedeutung besitzt, da der natürliche Stoffkreislauf nur teilweise beeinträchtigt wird. Das heißt, dass Niederschläge lokal direkt in den Boden versickern können und somit eine Stabilisierung des Bodenwasserhaushaltes erreicht wird, in dessen Folge der Aufwuchs von Vegetation ermöglicht wird. Zusätzlich werden potentielle Schadstoffeinträge abgepuffert sowie Niederschläge auf ihrer Passage von der Oberfläche zum Grundwasser im Boden gefiltert.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird gewerblich genutzt (12310). Hier finden sich die Kfz-Werkstatt, Beton-, Pflaster- und Schotterflächen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit dieser Flächen ist aufgrund der vorhandenen Bebauung sehr gering.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze zieht sich ein Streifen, der mit Intensivgrasland bewachsen ist, der jedoch als Abstellplatz und Parkfläche (12641) für Kfz genutzt wird. Dieser Bereich ist mehr oder weniger stark verdichtet. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht ist gering.

Der Bereich nördlich der Kfz-Werkstatt stellt eine regelmäßig gemähte Intensivgraslandfläche frischer Standorte (051522) dar. Hier finden sich fast ausschließlich Süßgräser und einzelne krautige Pflanzenarten. Stellenweise werden hier ebenfalls einzelne Kfz abgestellt. Die Wertigkeit dieser Fläche kann ebenfalls als gering eingeschätzt werden.

An der westlichen Plangebietsgrenze, an der Werkstatzufahrt befindet sich eine kleine Rabatte (10270) aus Sträuchern und Blumen. Die Wertigkeit kann ebenfalls nur als gering eingeschätzt werden.

### **Umgebung des Plangebiets**

Im Umfeld des Plangebiets wurden verschiedene Straßen (12612, 12653, 12651) angetroffen. Hierbei handelt es sich um asphaltierte, geschotterte bzw. mit Kopfsteinpflaster befestigte bzw. stark verdichtete Straßen, die im Bankettbereich zumeist mit Grasland (051522, 051532) bewachsen sind. Die Wertigkeit dieser Straßen ist aus naturschutzfachlicher Sicht sehr gering, da durch sie gewachsener Boden und Vegetation sowie Wasserversickerungsfläche in Form von Vollversiegelung (Asphalt) bzw. Teilversiegelung (Kopfsteinpflaster, Schotter, Bodenverdichtung) beeinträchtigt wird. Die Wertigkeit der begrünten Bankettbereiche kann als gering eingeschätzt werden.

Westlich des Plangebiets findet sich eine Intensivackerfläche (09130). Die Wertigkeit des Biotoptypen Intensivacker ist hier für Naturschutz und Landschaftspflege als niedrig einzuschätzen, da dieser Biotoptyp neben Wäldern und Forsten eine der häufigsten vorhandenen Nutzungsarten im Landkreis Havelland ist. Der Acker ist aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung floristisch wie faunistisch als artenarm einzuschätzen. Weiterhin ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Bodenbeeinträchtigungen in Form von Bearbeitung durch schwere Landtechnik sowie

durch den Einsatz von Dünge-, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln zu rechnen. Zudem werden die Standortqualitäten infolge der vorhandenen Nährstoff- und Schadstoffanreicherungen im Boden durch die intensive Landwirtschaft eingeschränkt. Unmittelbar nördlich und östlich grenzt Intensivgrasland frischer Standorte (051522) an das Plangebiet. Die Wertigkeit dieses Intensivgraslandes ist aus naturschutzfachlicher Sicht als gering einzuschätzen, da es durch die Dominanz einzelner Süßgräserarten gekennzeichnet wird. Des Weiteren wird es durch Rasenmahd, Betreten und Befahren relativ stark beansprucht wird.

Auf dem ehemaligen Gutsgelände östlich des Niebeder Weges findet sich aufgelassenes Grasland frischer Standorte (05132). Dieser Biotoptyp zeichnet sich durch seinen mehr oder weniger geschlossenen Bewuchs durch Süßgräser und krautige Pflanzen aus. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht kann aufgrund der Ausprägung und der vorliegenden Störungen als gering bis mittel bezeichnet werden. Des Weiteren finden sich hier ein Spielplatz (10201) und ein kleiner Fußballplatz (10171). Die Wertigkeit beider Flächen ist gering.

Ein Feldgehölz frischer Standorte (07112) befindet sich östlich des Plangebiets. Hierbei handelt es sich ausschließlich um einen mittelalten Robinienbewuchs mit aufgelassenem Grasland als Krautschicht. Die Wertigkeit der Fläche kann aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der Eintönigkeit als gering-mittel eingeschätzt werden. Die Robinien stellen jedoch eine gute Bienenweide dar.

Der Schwanebecker Gutspark (10101) befindet sich südöstlich des Plangebiets und verläuft hinter der vorhandenen Wohnbebauung, in Richtung Süden parallel zum Niebeder Weg. Es handelt sich hierbei um einen alten Gutspark mit einem wertvollen Altbaumbestand (Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Spitzahorn und verschiedene Weidenarten) der den Schwanebecker Teich umgibt. Als Unterwuchs finden sich Weißdorn, Holunder, Flieder, Schlehe, Spirea, Brombeere usw.).

Das Erscheinungsbild des Parks wurde im Zuge der Meliorationsmaßnahmen (1972) stark verändert. Es wurde ein Graben ausgebaut, der den Teich entwässerte. Der östliche Bereich des Parks wurde vollständig gerodet und in landwirtschaftliche Nutzfläche umgewandelt.

Des Weiteren wurden im westlichen Teil Bäume entfernt und es entstand das Gemeindehaus, jetzt leerstehender Lebensmittelladen mit Abwassergrube und betonierter Umwegung) sowie eine Rasenfläche.

In den östlichen und südlichen Randbereichen des Sees wurde in der Vergangenheit unkontrolliert Müll verkippt, der z. T. 1998 im Rahmen eines ABM-Projektes wieder entfernt wurde. Weiterhin wurde ein Wanderweg um den See angelegt bzw. in den beiden letzten Jahren erfolgte eine Renaturierung der Schwanebecker Teiche.

Trotz starker Beeinträchtigungen weist der Park eine große Strukturvielfalt aufgrund der unterschiedlichen Standortbedingungen und dem hohen Alter der Anlage auf. Da bereits längere Zeit keine Bewirtschaftung erfolgte, findet sich neben den alten Parkbäumen eine ausgeprägte Strauch- und Krautschicht.

Die Wertigkeit des Gutsparkes aus naturschutzfachlicher Sicht ist aufgrund der vorgefundenen Vegetationsstrukturen und der geringen Störungen (keine häufigen Besucher) als sehr hoch einzuschätzen. Durch die vorliegende Planung wird der Gutspark jedoch nicht berührt.

Ca. 22 m nördlich des Plangebiets befindet sich ein temporäres Kleingewässer (02132), das nach § 32 BbgNatSchG geschützt ist. Hierbei handelt es sich um Kleingewässer, das nur nach ausgiebigen Niederschlägen einen geringen Wasserstand führt. Es ist im südlichen Randbereich mit Weiden und Holundersträuchern bewachsen. Innerhalb des Gewässers und im Uferbereich wachsen Hochstauden wie Große Brennnessel, Wiesenkerbel, Pimpinelle und die ansonsten überall vorhandenen Süßgräser. Die



Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht ist trotz des gesetzlichen Schutzes eher mittel, da das Gewässer von relativ stark anthropogen geprägten Strukturen umgeben ist (unbefestigter Park- bzw. Kfz-Abstellfläche, Gohlitzer Straße). Das Kleingewässer wird durch die vorliegende Planung jedoch nicht berührt.

Östlich und nördlich des Plangebiets finden sich einzelne Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen und Baumreihen (071421). Die Gehölzstrukturen besitzen eine mittlere Wertigkeit, da sie

- sich positiv auf das Klima und den Boden auswirken (Reduzierung der Windgeschwindigkeit, Auskämmen von Nebel u. Regen, Raureif und Taubildung, Bodenbeschattung, Schutz vor Bodenerosion, Bodenauflockerung durch Wurzeln, organische Düngung mit Laub usw.),
- verschiedenen Pflanzen und Tieren den notwendigen Lebensraum bieten (Nahrungsrevier, hier z. B. Bienenweide für Insekten, Brutrevier, Deckung vor Feinden, Orientierungshilfe für freifliegende Organismen, Aussichtspunkt und Singwarte usw.),
- der Landschaft ein individuelles Aussehen geben (Auflockerung und Gliederung der Landschaft, unterschiedliche Färbung im Frühling und Herbst usw.) und somit das Landschaftsbild prägen.

Als nachteilig ist jedoch auch hier die linienhafte Ausprägung bzw. der Einzelstand einzuschätzen, da dadurch die Störanfälligkeit durch äußere Einflüsse relativ hoch ist. Da innerhalb der Ortschaft Schwanebeck große Bauerngehöfte fehlen bzw. abgerissen wurden und somit hier kein Dorfgebiet in dem Sinne vorhanden ist, finden sich in der Ortschaft überwiegend Kleinsiedlungsbereiche (12280). Hierbei handelt es sich zumeist um Neusiedlerhäuser mit Gärten und angrenzenden Acker bzw. Grünlandflächen bzw. neugebaute Einfamilienhäuser mit Garten- und Erholungsbereich. Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzen diese Bereiche eine relativ geringe Bedeutung, da sie ständigen Beeinträchtigungen ausgesetzt sind, die sich zum überwiegenden Teil in Form von Kraftfahrzeugverkehr, Rasenmähd sowie kleingärtnerischer und Erholungstätigkeit ausdrücken. Weiterhin werden wichtige Bodenfunktionen wie Wasserversickerungsfläche, Bodenfilter, Pflanzenstandort, Wasserspeicher usw. durch die vorhandene Versiegelung in Form von Gebäuden und Nebenanlagen beeinträchtigt. Wie oben schon erwähnt hat die Ortschaft Schwanebeck nicht den Charakter eines Dorfgebietes, da Bauerngehöfte fehlen bzw. die Stallanlagen und Scheunen des alten Gutes abgerissen wurden. Dennoch finden sich südöstlich des Plangebiets am Niebeder Weg, drei ehemalige Schnitterkasernen bzw. Tagelöhnerhäuser, die derzeit noch bewohnt sind. Hinter diesen Häusern finden sich kleinere Stallungen und Schuppen zur Kleintierhaltung (Hühner, Kaninchen usw.) sowie kleinere Grün- und Gartenflächen, die eine Einordnung als Dorfgebiet (12290) rechtfertigen. Die Wertigkeit des Biotoptypen Dorfgebiet kann hier jedoch aufgrund des geringen Flächenausmaßes und der somit vorhandenen geringen Grünausprägung als gering angegeben werden.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung erfolgte auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

- ◆ Habitatwert
- ◆ Natürlichkeit,
- ◆ Seltenheit und Gefährdung,
- ◆ Ersetzbarkeit.

#### Habitatwert



Im Kriterium Habitatwert spiegelt sich vor allem die Artenausstattung der Lebensräume wieder.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere in drei verschiedene Wertstufen (hoch, mittel, gering) eingeteilt.

Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

#### Pflanzen

- ◆ Intensität der Nutzung
- ◆ Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung (stenök)

#### Tiere

- ◆ Vegetationsstruktur
- ◆ Nutzungsintensität
- ◆ Arten mit enger Standortbindung bzw. Vorkommen gefährdeter Arten

Weiterhin wurde eingeschätzt, inwieweit Biotoptypen gefährdeten und geschützten Arten Lebensraum bieten können. Dabei wurden die Daten der vorhandenen Kartierungen mit einbezogen.

<b>Habitatwert</b>	
3 Punkte	gute und reich strukturierte Ausstattung der Biotope, geringe Nutzungsintensität und Vorkommen mehrerer Rote Liste Arten
2 Punkte	mäßige Ausstattung der Biotope, mäßige Nutzungsintensität und Vorkommen von wenigen Rote Liste Arten
1 Punkt	geringe Strukturvielfalt der Biotope, hohe Nutzungsintensität und Fehlen von Rote Liste Arten

#### Natürlichkeit

Hier wird die Naturnähe und Natürlichkeit der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Vegetationsgesellschaften bewertet. Die Natürlichkeit der Vegetationsgemeinschaften charakterisiert die Nähe zur potentiell natürlichen Vegetation. Die landesweit nur noch sehr spärlich vorkommenden Restbestände der potentiell natürlichen Vegetation sind als besonders wertvoll einzustufen und besonders zu schützen. Der Grad der Natürlichkeit wird durch folgende Kriterien charakterisiert:

<b>Grad der Natürlichkeit der Biotope und Vegetationsgemeinschaften</b>	
3 Punkte	Biotop ist Bestandteil der potentiell natürlichen Ausstattung des Naturraumes
2 Punkte	Biotop ist geprägt von natürlicherweise im Gebiet vorkommenden Arten und Gemeinschaften oder ist eine primäre Ersatzgesellschaft der naturraumtypischen potentiell natürlichen Vegetation
1 Punkt	Biotop ist geprägt von natürlicherweise nicht vorkommenden Arten und Strukturen

#### Seltenheit und Gefährdung

Im Untersuchungsgebiet werden die Biotoptypen als selten angesehen, die landesweit als selten gelten. Biotope, die aufgrund bestimmter, meist extremer Standortverhältnisse seltener Vorkommen, werden ebenfalls höher bewertet. Grundlage bildete die Rote Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotope und die Rote Liste der Pflanzengesellschaften Brandenburg.

<b>Seltenheit und Gefährdung</b>	
3 Punkte	gefährdete Vegetationseinheiten nach der Roten Liste, Kategorie 1 und 2 oder der Liste der gefährdeten Biotope oder der Seltenheit aufgrund extremer Standortbedingungen, selten/gefährdet
2 Punkte	Kategorie 3 der Liste der gefährdeten Biotope, Rückgang aufgrund besonderer (extremer)

	Standortbedingungen, Gefährdung durch Nutzungsveränderung, zurückgehend
1 Punkt	häufig/nicht gefährdet

### Ersetzbarkeit

Das Kriterium Ersetzbarkeit definiert sich als die Fähigkeit eines Ökosystems oder einer Population, sich nach einer spezifischen Störung wieder zum ursprünglichen Zustand zu regenerieren. Dabei benötigen die unterschiedlichen Biotope mehr oder weniger lange Zeiträume, in denen die volle ökologische Funktion wieder erreicht werden kann.

In Anlehnung an Blab (1993) wurden die einzelnen Biotope wie folgt bewertet:

	Regenerierbarkeit	Beispielstrukturen
3 Punkte	mehr als 50 Jahre, nicht bzw. kaum regenerierbar/ersetzbar	Hochmoore, Wälder, alte Gehölzbestände
2 Punkte	10-50 Jahre bedingt regenerierbar/ersetzbar	Wiesen, Schlagfluren, Hecken/Wind-schutzstreifen, Gebüsche, oligotrophe Gewässer, Seggenrieder, Magerrasen, Vegetation eutropher Stillgewässer
1 Punkt	1-10 Jahre gut regenerierbar/ersetzbar	Einjährigengesellschaften, Ruderalgesellschaften kurzlebige

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die durch die Addition der Punktwerte der 4 Bewertungskriterien errechnete Gesamtsumme eines Biotoptyps ergibt seine Bedeutung für den Arten- Biotopschutz. Je höher die Punktsomme, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit.

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

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

### Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotop-code	Beschreibung	Habitatwert	Natürlichkeit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetzbarkeit	Biotopwert gesamt
02132 §	Temporäres Kleingewässer	1	2	2	2	7 mittel
05132	Aufgelassenes Grasland frischer Standorte	2	2	1	1	6 mittel
051522	Intensivgrasland frischer Standorte	2	1	1	1	5 gering
071421	Baumreihe	2	2	2	1	7 mittel
10101	Gutspark	3	3	3	3	12 sehr hoch
10102	Friedhof	1	2	1	3	7 mittel
10171	Fußballplatz	1	2	1	1	5 gering
10201	Spielplatz	1	2	1	1	5 gering
10270	Rabatte	1	2	1	1	5 gering

12280	Kleinsiedlung	1	1	1	2	5 mittel
12290	Dorfgebiet	1	1	1	2	5 mittel
12641	Parkplatz, unversiegelt, stark verdichtet	1	2	1	1	5 gering
12642	Parkplatz, teilversiegelt	1	1	1	1	4 sehr gering
12651	Weg, unversiegelt, stark verdichtet	1	2	1	1	5 gering
12653	Weg, teilversiegelt	1	1	1	1	4 sehr gering
12612	Straße	1	1	1	1	4 sehr gering

## Flora

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebietes. In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der vorgefundenen Arten werden Angaben zu den Zeigerwerten nach ELLENBERG und zur Pflanzensoziologie gemacht. Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

d verbreitet und über weite Strecken dominant  
v/d verbreitet, aber nur stellenweise dominant  
v verbreitet  
z/d zerstreut und stellenweise dominant  
z zerstreut  
s selten

**Feuchtezahl F** (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

1 Starktrochniszeiger  
3 Trochniszeiger  
5 Frischezeiger  
7 Feuchtezeiger  
9 Nässezeiger  
~ Zeiger für starke Wechsel (z.B. 7~: Wechselfeuchte)  
= Überschwemmungszeiger  
x indifferentes Verhalten

**Reaktionszahl R** (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

1 Starksäurezeiger  
3 Säurezeiger  
5 Mäßigsäurezeiger  
7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger  
9 Basen- und Kalkzeiger  
x indifferentes Verhalten

**Stickstoffzahl N** (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

1 stickstoffärmste Standorte anzeigend  
3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger  
5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener  
7 an stickstoffreichen Standorten häufiger  
8 ausgesprochene Stickstoffzeiger  
9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert  
x indifferentes Verhalten

## Vegetationskundliche Kartierung Plangebiet

Wissenschaftlicher Pflanzenname	Deutscher Pflanzenname	F	R	N	Pflanzensoziologie, Anmerkung	Verbreitung
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe	4	x	5	Molinio-Arrhenatheretea	z
Agropyron repens	Gemeine Quecke	x~	x	7	Agropyretea	v
Apera spica-venti	Gemeiner Windhalm	6	5	x	Chenopodietea	s
Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuss	6	x	8	Artemisetea, Stickstoffzeiger	z
Capsella bursa-pastoris	Gemeines Hirtentäschel	5	x	6	Artemisetea, Frischezeiger	z
Conyza canadensis	Kanadisches Berufkraut	4	x	5	Chenopodietea	s
Daucus carota	Wilde Möhre	4	x	4	Artemisetea	z
Festuca ovina	Schafschwingel	x	3	1	-	v
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	6	x	6	Molinio-Arrhenatheretea	v
Festuca rubra	Rotschwingel	6	6	x	Molinio-Arrhenatheretea	v

Glechoma hederacea	Gundermann	6	x	7	Festuca-Brometea	s
Heracleum spondylium	Bärenklau	5	x	8	Molinio- Arrhenatheretea, Stickstoffzeiger, Frischezeiger	s
Lamium maculatum	Gefleckte Taubnessel	6	7	8	Artemisieten, Stickstoffzeiger	z
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	5	7	7	Molinio- Arrhenatheretea, Frischezeiger	v
Pimpinella major	Große Pimpinelle	5	7	6	Molinio- Arrhenatheretea, Frischezeiger	z
Plantago major	Breitwegerich	5	x	6	Plantaginetea, Frischezeiger	z
Poa pratensis	Wiesenrispengras	5	x	6	Molinio- Arrhenatheretea, Frischezeiger	s
Rumex acetosa	Wiesensauerampfer	x	x	x	Molinio- Arrhenatheretea	z
Taraxacum officinale	Löwenzahn	5	x	7	Molinio- Arrhenatheretea, Frischezeiger	v
Trifolium pratense	Rotklee	5	x	x	Molinio- Arrhenatheretea, Frischezeiger	z/d
Trifolium repens	Weiß-Klee	5	6	6	Molinio- Arrhenatheretea, Frischezeiger	z/d
Vicia cracca	Gemeine Vogelwicke	5	x	x	Molinio- Arrhenatheretea, Frischezeiger	z/d

Diese nicht vollständige Auflistung der häufigsten Florenarten der Krautschicht kann nur einen Hinweis auf die vorhandenen Standortbedingungen und -qualitäten geben. Eine Auswertung der Zeigerwerte und pflanzengesellschaftlichen Zuordnung sollte daher mit Vorsicht betrachtet werden. Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der "Roten Liste Brandenburgs" vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht. Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der 'Krautigen Vegetation oft gestörter Plätze' mit der Klasse Artemisetea (Stickstoff-Krautfluren) sowie den Arten der Gesellschaft 'Anthropozoogener Heiden und Rasen' mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidegesellschaft) zuzuordnen. Die dargestellten Klassifizierungen zeigen den relativ starken anthropogenen Einfluss bzw. die Auswirkungen der kleingärtnerischen Tätigkeit im Plangebiet auf.

### Gehölze

Innerhalb des Plangebiets wurde keine nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen mit OT geschützten Gehölze vorgefunden.

### Fauna

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor (Landschaftsplan, GOP zum B-Plan). Somit wurde während der Bestandsaufnahmen die vorhandene Fauna im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung, in Anlehnung an die Anforderungen des LUA im Zeitraum Mai 2011 bis Juli 2011, ermittelt. Die Bestandsaufnahme der Fauna erfolgte an folgenden Terminen:

06.00-08.00	11.05.2011
-------------	------------

13.30-15.30	20.05.2011
06.00-08.00	03.06.2011
05.30-07.30	08.07.2011

### Vögel

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Zum Einsatz kam ein Fernglas der Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W). Aufgenommen wurden Art und Anzahl. Die Reviermittelpunkte bzw. ermittelte Nistplätze der festgestellten Vogelarten wurden punktgenau im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Die Auswertung der Tageskarte wurde nach Abschluss der Untersuchungen so vorgenommen, dass den einzelnen Beobachtungen Reviere zugeordnet wurden (BIBBY et al., 1995). Dabei wurden 5 Angaben unterschieden:

- Brutvogel (BV, besetztes Nest mit Eiern oder Jungen; frische Eierschalen; Altvögel tragen Futter oder Kotballen; u.a.)
- Brutverdacht (V, Nestbau, Angst- und Warnverhalten, Balz, Territorialverhalten, Beobachtung eines Paares im typischen Nisthabitat zur Brutzeit u.a.)
- Nahrungsgast (Ng, Vogelart wurde nur zur Nahrungsaufnahme beobachtet).
- Singwarte (S, Vogelart sitzt singend auf erhöhter Position)
- Durchflug (Df, Vogelart überfliegt das Gelände in eine bestimmte Richtung)

### Dauerhafte Niststätten:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Blaumeise (V)	Parus caeruleus	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	+	U
Haus Sperling (Bv)	Passer domesticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	V	V	-	+	U
Star (Ng)	Sturnus vulgaris	H	1	3	X	E02- A08	-	-	-	+	U

Die o. g. Vögel sind dafür bekannt, dass sie überwiegend ihre Niststätte dauerhaft, d. h. über Jahre hinweg, nutzen. Dennoch kann auch hier ein Wechsel erfolgen.

### Jährlich wechselnde Niststätten:

Vogelart	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
----------	----------------------	------------------------	--	---	--	---------------	---------	-----------	------------------	----------------	----

				stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	nach § 44 Abs. 1 BNatSchG						
Grünfink (S)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	+	U
Hausrotschwanz (Bv)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 -A09	-	-	-	+	U
Mehlschwalbe (Bv)	Delichon urbica	F	3	2	-	M04- A09	-	-	-	+	PG
Mönchsgras- mücke (V)	Sylvia atricapilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	U
Nebelkrähe (Ng)	Corvus corone cornix	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	-	PG

#### Avifauna im Plangebiet

Für Rast- und Zugvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung, da es innerhalb der Ortslage, in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung und Straßen, liegt. Als Brutvogel wurde im Plangebiet die Mehlschwalbe mit insgesamt 39 Nestern am der Werkstattgebäude festgestellt. Die Nester fanden sich im Traufbereich unterhalb des Dachüberstandes. Weitere Vögel wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht festgestellt.

Fazit: Das Plangebiet hat somit für Rast- und Zugvögel in seinem derzeitigen Zustand keine Bedeutung. Für Mehlschwalben stellt das Gebäude, trotz der vorliegenden Störungen durch die gewerbliche Nutzung, jedoch einen guten Standort zum Nestbau dar.

#### Avifauna in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets wurden folgende Vogelarten beobachtet:

- Hausrotschwanz, 3 x Brutvogel östlich (Wohnhausruine), südöstlich (ehemaliger Konsum) und südlich (Scheune) des Plangebiets,
- Haussperling, 2 x Brutvogel östlich (Wohnhausruine) und südöstlich (Schnitterkaserne) des Plangebiets,
- Mönchsgrasmücke, 1 x Brutverdacht im Bereich von Gehölzstrukturen auf dem Gelände des abgerissenen Gutshauses östlich des Plangebiets,
- Grünfink, 1 x Singwarte im Bereich von Gehölzstrukturen auf dem Gelände des abgerissenen Gutshauses östlich des Plangebiets,
- Blaumeise, 1 x Brutverdacht in Baumstamm auf dem Gelände des abgerissenen Gutshauses östlich des Plangebiets,
- Star, 1 x Singwarte auf Baum westlich Plangebiet und 2 x als Nahrungsgast im Bereich der Intensivgraslandfläche nördlich des Plangebiets,
- Nebelkrähe, 1 x Nahrungsgast am Rand der Ackerfläche westlich des Plangebiets.

Des Weiteren wurden im Bereich des Gutsarkes, östlich des Plangebiets, Kohlmeise, Zilp Zalp, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Blaumeise, Grünfink, Fitislaubsänger, Kuckuck, Buchfink, Dorngrasmücke und Nachtigall festgestellt.

In Bezug auf das Rast- und Zugeschehen im angrenzenden Umfeld des Plangebiets kann gesagt werden, dass die Grünland- und Ackerflächenflächen westlich und südlich des Plangebiets potentielle Nahrungsflächen für störungsempfindliche Großvogelarten wie Kraniche, Gänse oder Kiebitze darstellen.

### Fazit:

Die in der angrenzenden Umgebung des Plangebiets vorgefundenen Vogelarten werden allgemein als 'verbreitet' bezeichnet und sind für diese Region als ortstypisch anzusehen, wobei das Plangebiet hier anscheinend nur einen gering geeigneten Lebens- und Nahrungsraum für Vögel darstellt, was die Kartierungen auch belegen. Wertvollere Bereiche für die Avifauna finden sich vor allem östlich und südöstlich, im Bereich des Schwanebecker Gutsparkes.

### Säugetiere

Säugetiere wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden.

### Fledermäuse

Fledermausquartiere sind im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht bekannt. Eine Begehung des vorhandenen Gebäudes und ein Befragung des Eigentümers ergab keinen Hinweis auf Fledermausquartiere. Bäume mit Höhlen oder Spalten wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden, so dass hier keine Fledermausquartiere vorhanden sind.

### Amphibien/Reptilien

Während der Bestandsaufnahmen wurde auch zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im B-Plangebiet zumindest mit der Erdkröte (*Bufo bufo*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) gerechnet werden kann.

Des Weiteren ist die Zauneidechse (*Lacerta agilis*, FFH Anhang 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) eine zumindest potentiell mögliche Art innerhalb Plangebiets.

Es wurde hier das gesamte Plangebiet streifenweise bei sonnigem windstillem Wetter abgesucht. Es wurden Steine angehoben bzw. die Randbereiche der vorhandenen Gebäude, Kfz und Materiallagerflächen untersucht, mit dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets keine Amphibien bzw. Reptilien vorgefunden wurden.

### Insekten

Innerhalb des Plangebiets wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Hainschnirkelschnecke (*Cepaea nemoralis*) und Gemeiner Grashüpfer (*Chortippus biguttulus*) vorgefunden. Ein gesetzlicher Schutz besteht bei diesen Arten nicht.

## **3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die derzeitige intensive Ackernutzung im Plangebiet die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

- Schutzgut Mensch: gewerbliche Nutzung ⇒ vorhandene Lärmbeeinträchtigungen des Plangebiets und seiner Umgebung durch Gewerbe, angrenzende Siedlungsbereiche, Straßenverkehr und Bahn ⇒ keine Erholungseignung da Möglichkeiten stark eingeschränkt und Trennwirkungen vorhanden sind
- Schutzgut Tierwelt: vorhandene Beeinträchtigungen durch regelmäßige Nutzung ⇒ nur geringe Ausbildung von Habitatstrukturen an der östlichen Plangebietsgrenze

- Schutzgut Pflanzen: vorhandene Vegetation ausschließlich nitrophil geprägt ⇒ einseitige artenarme Vegetationsausbildung ⇒ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- Schutzgut Boden: hohe Bodenversiegelung und Verdichtung im südlichen Bereich ⇒ beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter, mögliche Einlagerung von Nähr- und Schadstoffen durch ehemalige Landwirtschaftsnutzung und derzeitiges Kfz-Gewerbe
- Schutzgut Wasser: Nährstoffeinträge durch ehemalige landwirtschaftliche Nutzung ⇒ Nähranreicherung in Boden und eventuell Grundwasser ⇒ Beeinflussung der Wasserqualität ⇒ Veränderung der Standortfaktoren ⇒ Verschiebung des natürlichen Artenspektrums in Richtung stickstoffliebender Pflanzen
- Schutzgut Klima/Luft: hoher Vegetationsanteil stickstoffliebender Pflanzen bzw. Gräser im Plangebiet, Hauptwindrichtung W/SW/NW ⇒ eventuell Aufheizung da Lage innerhalb des Siedlungsbereichs in unmittelbarer Nachbarschaft zu großflächiger Bebauung (Gewerbefläche im Süden des Areals)
- Schutzgut Landschaft: Privatgrundstück und somit eingeschränkte Begehrbarkeit ⇒ aus der unmittelbaren Umgebung einsehbar, aus der weiteren Umgebung nur aus Richtung Norden und Westen erkennbar, da Sichtschutz durch Gehölz- und Siedlungsflächen im Osten und Süden ⇒ im Plangebiet fehlende Erlebbarkeit der besonderen Eigenart der Landschaft da nicht vorhanden

### 3.2.10 Flächenbilanz

Insgesamt liegen im Plangebiet somit folgende Flächengrößen vor:

Nutzungsart	Größe
Werkstattgebäude, vollversiegelt (12310)	546,00 m <sup>2</sup>
Betonflächen, vollversiegelt (12310)	598,00 m <sup>2</sup>
Pflasterfläche, vollversiegelt (12310)	53,00 m <sup>2</sup>
Kfz-Abstellfläche, teilversiegelt (12642)	166,00 m <sup>2</sup>
Kfz-Abstellfläche, unversiegelt (12641)	226,00 m <sup>2</sup>
Intensivgraslandvegetation, unversiegelt (051522)	1.378,00 m <sup>2</sup>
Rabatte, unversiegelt (10270)	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.979,00m<sup>2</sup></b>

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme lagen im Plangebiet 1.197 m<sup>2</sup> vollversiegelter und 166 m<sup>2</sup> teilversiegelter Fläche vor.

Zur Ermittlung der realen Vollversiegelung wird für die vorhandene Teilversiegelung ein Faktor von 0,7 angesetzt (in Anlehnung an die HVE). Die 166 m<sup>2</sup> Teilversiegelung gelten somit als 116 m<sup>2</sup> Vollversiegelung. Somit beträgt die real vorhandene Vollversiegelung im Plangebiet insgesamt 1.313 m<sup>2</sup> Fläche.

### 3.3 Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote

#### Rechtliche und methodisch-fachliche Grundlagen

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind Teil der besonders



geschützten Arten). Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 3 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

#### Streng geschützte Arten

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

#### Besonders geschützte Arten

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

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Die vorliegende spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

#### 1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist.

Als Grundlage hierfür dienen die Artenlisten der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden bzw., wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen bestehen (Potentialabschätzung).

#### 2. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden.

Als für Baumaßnahmen einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden,

- dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt (vgl. FROELICH & SPORBECK 2007).

---

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

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Des Weiteren erfolgte in

Absprache mit der UNB im Bereich der geplanten Bauflächen und deren angrenzender Bereiche eine Untersuchung auf Amphibien/Reptilien und hier speziell Eidechsen. Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen. Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Blaumeise (V)	Parus caeruleus	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	+	U
Hausperling (Bv)	Passer domesticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	V	V	-	+	U
Star (Ng)	Sturnus vulgaris	H	1	3	X	E02- A08	-	-	-	+	U
Grünfink (S)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	+	U
Hausrotschwanz (Bv)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 -A09	-	-	-	+	U
Mehlschwalbe (Bv)	Delichon urbica	F	3	2	-	M04- A09	-	-	-	+	PG
Mönchsgras- mücke (V)	Sylvia atricapilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	U
Nebelkrähe (Ng)	Corvus corone cornix	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	-	PG

#### Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Wurden in den geplanten Baubereichen und unmittelbar angrenzender Umgebung nicht vorgefunden.

#### Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten

Wurden in den geplanten Baubereichen und unmittelbar angrenzender Umgebung nicht vorgefunden.

#### Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

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

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

einem günstigen Erhaltungszustand befindet. (s. FROELICH & SPORBECK 2007). Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

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

---

## **Betroffene Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1**

### **Höhlen/Halbhöhlenbrüter**

#### **Blaumeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Star, Mehlschwalbe**

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter.

Innerhalb des Plangebiets wurde nur die Mehlschwalbe mit 39 Brutplätzen am Werkstattgebäude festgestellt. Die Mehlschwalbe gilt als kulturfolgende Vogelart und hat sich an den Siedlungsbereich und die dort vorhandenen Störungen angepasst, was vor Ort auch sehr gut beobachtet werden kann, da der gewerbliche Betrieb im Plangebiet die Mehlschwalben nicht stört. Die Mehlschwalbe gilt in der Region des Havelländischen Luchs als häufig. Nach § 44 BNatSchG sind Brutkolonien der Mehlschwalbe geschützt, wobei die Entfernung einer geringen Anzahl von Einzelnestern (<10 %) nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Aufgabe des Nistplatzes. Obwohl die Mehlschwalben augenscheinlich jährlich abwechselnd am Werkstattgebäude im Plangebiet bzw. an der Scheune südlich des Plangebiets brüten, ist hier bei Bauarbeiten am Dachbereich und der Fassade des Werkstattgebäudes (anlagebedingter Konflikt) von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG auszugehen, der durch folgende Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden kann (Übernahme als Hinweis auf die Planzeichnung):

1. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Werkstattgebäude auf genutzte Nistplätze der Mehlschwalbe durch einen Fachmann zu untersuchen. Sind keine genutzten Nistplätze vorhanden, so können Baumaßnahmen an Dach und Fassade des Werkstattgebäudes durchgeführt werden.
2. Sind genutzte Nistplätze der Mehlschwalbe am Werkstattgebäude vorhanden, so sind Bauarbeiten an Dach und Fassade außerhalb der Brutperiode durchzuführen. Als Brutperiode gilt der Zeitraum 11.04 – 10.09. des jeweiligen Jahres. Können die Arbeiten nicht außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

In Bezug auf die Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet sind Beeinträchtigungen in Form von bau-, anlage- und betriebsbedingten Konflikten für die Mehlschwalbe nicht zu erwarten, da derartige Störungen durch die Art toleriert werden (z. B. laufender Gewerbebetrieb inner- und außerhalb des Werkstattgebäudes) und sich auf der Nordseite des vorhandenen Werkstattgebäudes nur 2 Nistplätze der Art befinden.

Blaumeise, Haussperling, Hausrotschwanz und Star wurden außerhalb des Plangebiets als Brutvögel, mit Brutverdacht, singend oder als Nahrungsgäste festgestellt. Diese Vogelarten gelten im Land Brandenburg und in der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen. Zudem handelt es sich bei diesen Arten ebenfalls um so genannte Kulturfolger. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Konflikte durch das geplante

Bauvorhaben sind für diese Vogelarten nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Brutvögel der Hecken, Gebüsch und Baumreihen**

#### **Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe**

Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe wurden außerhalb des Plangebiets mit Brutverdacht, singend oder als Nahrungsgäste festgestellt. Diese Vogelarten gelten im Land Brandenburg und in der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen. Des Weiteren gelten diese Arten als Kulturfolger. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Konflikte durch das geplante Bauvorhaben sind für diese Vogelarten nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Zug-, Rast- und Gastvögel**

Zug-, Rast- und Gastvögel wurden innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht festgestellt. Das Plangebiet stellt, aufgrund der Lage innerhalb von Siedlungsflächen, angrenzend an 2 Straßen und gewerblichen Betrieb, auch keine geeignete Fläche dar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten**

Da derartige Tierarten in den geplanten Baubereichen und deren unmittelbar angrenzender Umgebung nicht vorgefunden wurden, kann auch keine Betroffenheit festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Insekten**

Innerhalb des Plangebiets wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Hainschnirkelschnecke (*Cepaea nemoralis*) und Gemeiner Grashüpfer (*Chortippus biguttulus*) vorgefunden.

Bei den o. g. Arten handelt es sich nicht um besonders geschützte Arten bzw. nicht um streng geschützte Arten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **3.4 Planungsrelevante Nachforderungen aus Stellungnahmen**

### **Landkreis Havelland Stellungnahme UNB vom 27.10.2011**

#### **Nachforderung UNB**

Hinsichtlich der durchgeführten Prüfung über das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz fehlen jedoch Erläuterungen zu den Arten Mehlschwalbe und Nebelkrähe. Es wird lediglich erwähnt, dass diese Arten im Plangebiet vorkommen. Die artenschutzrechtliche Prüfung sollte diesbezüglich ergänzt werden.

#### **Änderung Mehlschwalbe**

Unter dem Punkt 3.3 „Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote“, Absatz „Höhlen/Halbhöhlenbrüter“ erfolgte die Darstellung, dass die Mehlschwalbe mit 39 Brutplätzen am Werkstattgebäude festgestellt wurde. Die Mehlschwalbe gilt als kulturfolgende Vogelart und hat sich an den Siedlungsbereich und die dort vorhandenen Störungen angepasst, was vor Ort auch sehr gut beobachtet werden kann, da der gewerbliche Betrieb im Plangebiet die Mehlschwalben nicht stört. Die Mehlschwalbe gilt in der Region des Havelländischen Luchs als häufig. Nach § 44 BNatSchG sind Brutkolonien der Mehlschwalbe geschützt, wobei die Entfernung einer geringen Anzahl von Einzelnestern (<10 %) nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Aufgabe des Nistplatzes. Obwohl die Mehlschwalben augenscheinlich jährlich abwechselnd am Werkstattgebäude im Plangebiet bzw. an der Scheune südlich des Plangebiets brüten, ist hier bei Bauarbeiten am Dachbereich und der Fassade des Werkstattgebäudes (anlagebedingter Konflikt) von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG auszugehen, der durch folgende Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden kann:

1. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Werkstattgebäude auf genutzte Nistplätze der Mehlschwalbe durch einen Fachmann zu untersuchen. Sind keine genutzten Nistplätze vorhanden, so können Baumaßnahmen an Dach und Fassade des Werkstattgebäudes durchgeführt werden.

2. Sind genutzte Nistplätze der Mehlschwalbe am Werkstattgebäude vorhanden, so sind Bauarbeiten an Dach und Fassade außerhalb der Brutperiode durchzuführen. Als Brutperiode gilt der Zeitraum 11.04 – 10.09. des jeweiligen Jahres. Können die Arbeiten nicht außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

In Bezug auf die Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet sind Beeinträchtigungen in Form von bau-, anlage- und betriebsbedingten Konflikten für die Mehlschwalbe nicht zu erwarten, da derartige Störungen durch die Art toleriert werden (z. B. laufender Gewerbebetrieb inner- und außerhalb des Werkstattgebäudes) und sich auf der Nordseite des vorhandenen Werkstattgebäudes nur 2 Nistplätze der Art befinden.

#### Nebelkrähe

Unter dem Punkt 3.3 „Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote“, Absatz „Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen“ erfolgte die Darstellung, dass die Nebelkrähe als Nahrungsgast außerhalb des Plangebiets bzw. Änderungsbereichs festgestellt wurde.

Die Nebelkrähe gilt im Land Brandenburg und in der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen. Des Weiteren gilt diese Art als Kulturfolger. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Konflikte durch das geplante Bauvorhaben sind für die Nebelkrähe nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### Nachforderung UNB

Ferner wird aus städtebaulichen Gründen angeregt, innerhalb des Änderungsbereiches einige Einzelbaumpflanzungen festzusetzen. Die Baumpflanzungen würden das Ortsbild in der Ortslage Schwanebeck aufwerten.

Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden auf der Planzeichnung ergänzt.

### Änderung

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind in der auf die Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode insgesamt 6 Bäume als Hochstämme der Sortierung 2 xv, 10-12 innerhalb des Änderungsbereichs des B-Plans anzupflanzen. Es sind standortgerechte Bäume der Pflanzliste anzupflanzen.

Bei der Auswahl der Baumarten ist der Erlass vom 26. August 2004 des MLUR zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

Die Pflanzmaßnahmen haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen ist für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Bäume ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Sind die Baumpflanzungen aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme zu benennen.

Es wird in der Planzeichnung die TF 4.2.4 ergänzt.

### 3.5 Kostenschätzung

Pos.	Neuanpflanzung Laubbäume	
1:		
1.1	6 Laubbäume als Hochstämme der Sortierung 2 xv, 10-12 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (150 EUR/Baum)	900,00 EUR
<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>		<b>900,00 EUR</b>

Bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 2.979 m<sup>2</sup>, ergeben die Ausgleichsmaßnahmen somit eine Flächenbelastung von ca. 0,30 EUR/m<sup>2</sup>.

### 3.6 Gehölzarten für Anpflanzungen

Es sind ausschließlich Sträucher gemäß Erlass vom 26.08.2004 des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu pflanzen.

Gehölzart	Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)	
<b>BÄUME</b>		
Acer campestre	Feldahorn	bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn	bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	bis 30 m
Alnus glutinosa	Schwarzerle	bis 30 m
Betula pendula	Birke	bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche	bis 20 m
Malus domestica	Kulturapfel	bis 10 m
Prunus avium.	Süßkirsche	bis 20 m

Pyrus communis	Kulturbirne	bis 15 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 30 m
Salix fragilis	Bruchweide	bis 30 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde	bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	bis 30 m

#### 4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/01 „Am Gutshaus“ wird für den Änderungsbereich weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landes- sowie der kommunalen Planung ein.

Durch die Planung wird eine Bebauungsmöglichkeit für eine Fahrzeughalle und Stellplätze angeboten, wodurch die Standortbedingungen des ortsansässigen Unternehmens erheblich verbessert werden. Die geplante Baustruktur fügt sich in die ortsübliche Bebauung ein. Die Struktur des Gesamtplans bleibt weitgehend unverändert.

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

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

Plangebietsgröße	ca. 2 979 m <sup>2</sup>
<b>Bauland i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO</b>	ca. 2 979 m <sup>2</sup>
<b>max. versiegelbare Fläche nach GRZ</b>	ca. 2 383 m <sup>2</sup>

