Stadt Nauen

Bebauungsplan (§ 13a BauGB)

„Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“

SATZUNG

Planungsstand: 27. November 2019

Impressum:

Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Postfach 1129
14631 Nauen
(Träger des Planverfahrens)

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 59
10777 Berlin
(Bebauungsplan)

Planungsbüro Garten und Landschaft
Dipl. Ing. Angelika Jahn
Heidelberger Str. 65/66
12435 Berlin
(Landschaftsplanung)

Jens Scharon
Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung
und Naturschutz
Hagenower Ring 24
13059 Berlin
(Artenschutz)

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung....1
1.1 Rechtliche Grundlagen....1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich....2
1.3 Verfahrensablauf....2
2 Anlass und Ziele der Planung....3
2.1 Planungsgegenstand....3
2.2 Planungsnotwendigkeit....3
2.3 Planungsziele....3
3 Örtliche Verhältnisse....4
3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet....4
3.2 Eigentumsverhältnisse....8
4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots....8
4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung....8
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan....9
4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen....11
5 Planungskonzept....13
6 Planinhalt des Bebauungsplans....14
6.1 Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf....15
6.2 Maß der baulichen Nutzung....16
6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise....18
6.4 Staffelgeschoss (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift)....19
6.5 Stellplätze und Garagen....20
6.6 Nebenanlagen....20
6.7 Straßenverkehrsflächen....21
6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen....21
6.9 Grünordnerische Festsetzungen....21
6.10 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange....24
7 Flächenbilanz....29
8 Auswirkungen der Planung....29
8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts....29
8.2 Auswirkungen auf die Umwelt....30
8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes....31
8.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse....31
8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen....32
8.6 Bodenordnende Maßnahmen....32
9 Hinweise zur Umsetzung der Planung....32

Anhang **37**

Anlage 1 Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]

Anlage 2 2.1 Karte der Biotopkartierung (Stand: 1. November 2018)

2.2 Karte der Biotopkartierung (Stand: 10. Oktober 2019)

Anlage 3 3.1 Artenschutzfachliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ in Nauen; September 2018

3.2 Faunistischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ in Nauen; August 2019

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22, S. 38).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung folgende besondere Verfahrensvorschriften:

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

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führte nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Die Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung entfällt zwar, dennoch wurden im vorliegenden Bebauungsplan zum Beispiel grünordnerische Festsetzungen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation getroffen sowie Belange des Immissions-, Boden-, Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt und in der Bebauungsplanbegründung erläutert.

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der im westlichen Stadtgebiet an der Schillerstraße gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ umfasst die Flurstücke 433 (teilweise) und 547 (teilweise) der Flur 20, Gemarkung Nauen mit einer Größe von etwa 10.900 m² (ca. 1,1 ha).

Das Plangebiet liegt sowohl teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ als auch teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Luchcenter“ (1. Änderung“ zu Bebauungsplan Nr. NAU 0022/94 „EKZ – Hamburger Straße“).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ lösen dessen Festsetzungen die bis dahin innerhalb seines Geltungsbereichs gültigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ und „Luch-Center“ abl.

1.3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 29.10.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ gefasst.

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 17. Dezember 2018) beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 18.03. bis 18.04.2019 öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Aus der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergab sich das Erfordernis zur Änderung bzw. Ergänzung einzelner Festsetzungen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde daher überarbeitet und in der Fassung des 2. Entwurfs (Planungsstand: 28. Oktober 2019) vorgelegt.

Da die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, konnte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans auf die Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 01.11.2019 die Möglichkeit gegeben, sich innerhalb einer Frist von 2 Wochen zu den geänderten Planinhalten im 2. Entwurf des Bebauungsplans zu äußern.

Im Ergebnis des erneuten (eingeschränkten) Beteiligungsverfahrens waren keine weiteren Planänderungen erforderlich, welche eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert hätten (§ 4a Abs. 3 BauGB). In der endgültigen Planfassung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss (Planungsstand: 27. November 2019) wurden lediglich redaktionelle Korrekturen vorgenommen und ein Hinweis ergänzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in den Kapiteln 6.10 und 9 ergänzt. Desweiteren wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen geschlossen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsverfahren und die Unterlagen zur endgültigen Planfassung des Bebauungsplans wurden der Stadtverordnetenversammlung auf der Sitzung am 16.12.2019 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Heims für die Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen auf dem Flurstück 547 der Flur 20 geschaffen werden. Im Zusammenhang damit ist es des Weiteren erforderlich, die Verkehrsflächen für die Erschließung des Vorhabenstandortes und der angrenzenden Flächen zu sichern.

2.2 Planungsnotwendigkeit

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

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Stadt Nauen dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) nachgekommen. Im gültigen FNP der Stadt Nauen ist das Plangebiet als Teil einer Wohnbaufläche dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung waren im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans bisher noch Festsetzungen sowohl des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ als auch des Bebauungsplans „Luchcenter“ (1. Änderung zu Bebauungsplan Nr. NAU 0022/94 „EKZ – Hamburger Straße“) gültig.

Im Bereich der für die Errichtung des Heims und der Kita vorgesehenen Flächen waren im Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V) festgesetzt. Aus diesen Festsetzungen ließ sich das Planvorhaben nicht entwickeln.

Im Bereich der zu sichernden Verkehrsflächen überlagerten sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ und „Luchcenter“ mit sich zum Teil widersprechenden Festsetzungen.

Um die geplanten Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, war es erforderlich, einen Änderungsbebauungsplan aufzustellen, dessen neue Festsetzungen im Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ und „Luchcenter“ ablösen.

Da das Plangebiet im Siedlungsbereich der Stadt Nauen liegt, konnte der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

2.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ wird vorrangig das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte zur Betreuung von Kindern der Altersgruppen zwischen 0 und 12 Jahren (Kinderkrippe, Kindergarten und Hort) mit bis zu 180 Plätzen und eines Heims für die dauerhafte und temporäre Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen mit ebenfalls ca. 180 Plätzen zu schaffen. Die für die Kindertagesstätte und das Heim vorgesehenen Grundstücksflächen sollen im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt werden.

Im Rahmen der Planung müssen außerdem ausreichend dimensionierte Flächen für die öffentliche Verkehrserschließung gesichert werden, die nicht nur der Erschließung der geplanten Kindertagesstätte und des Heims dienen, sondern auch die Anbindung an die nördlich

und westlich angrenzenden Teilflächen der Bebauungsplangebiete NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ und „Luchcenter“ gewährleisten sollen.

Im Rahmen der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans sind insbesondere folgende Inhalte zu regeln:

- Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf;
- Gliederung der Fläche entsprechend der geplanten Einzelnutzungen;
- Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung und zulässiger Anteil von Nebenanlagen);
- Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen;
- Regelung der zulässigen Bauweise;
- grünordnerische Festsetzungen (Orts- und Landschaftsbild; Artenschutzbelange);
- planungsrechtliche Sicherung der Verkehrserschließung durch Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen.

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

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zu erläutern.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Lage des Plangebietes und Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Stadtgebietes Nauen an der nach Norden von der Hamburger Straße abzweigenden Schillerstraße.

Bis etwa 1990 befand sich im Bereich des Plangebietes ein Gartenbaubetrieb. Um die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vorzubereiten, wurde in den 1990er Jahren der Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ aufgestellt. Die Planung wurde jedoch bis heute nicht realisiert. Lediglich auf der direkt an der Hamburger Straße gelegenen südlichen Teilfläche des Bebauungsplangebietes NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ wurde im Jahr 2003 ein Lebensmitteldiscounter errichtet, welcher im Jahr 2015 auf der Grundlage des Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ (1. Änderung des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“) durch einen größeren Neubau ersetzt wurde.

Nach dem im Jahr 1998 erfolgten vollständigen Rückbau der baulichen Anlagen des ehemaligen Gartenbaubetriebs und Austausch von Boden im Bereich festgestellter Bodenverunreinigungen [siehe Abschnitt „Altlasten und Baugrund“] entwickelte sich im Verlauf der folgenden 20 Jahre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ ein von Robinien dominierter und von Grasfluren durchsetzter Vorwaldbestand. Als Nebenarten entwickelten sich zum Teil Weide, Ahorn und Pappel, vereinzelt auch Birke und Kastanie. Als Sträucher kommen u.a. Brombeere und Schneebeere vor. Gemäß Biotopkartierung - Stand 1. November 2018 - [siehe Anhang, Anlage 2.1] wurde der Vegetationsbestand überwiegend dem Biotoptyp 071021 (Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten) zugeordnet. Kleinere Teilflächen wurden dem Biotyp 03249 (sonstige ruderale Staudenfluren) zugeordnet.

Auf Grundlage einer Baumfällgenehmigung wurde im Februar 2019 der Vorwaldbestand im Bereich des für die Kindertagesstätte und das Pflegeheim vorgesehenen Baufeldes bis auf einige Einzelbäume und Gehölzgruppen in den Randbereichen gefällt. Bei einer erneut durchgeführten Biotopkartierung - Stand 10. Oktober 2019 – [siehe Anhang, Anlage 2.2] wurde festgestellt , dass sich im Sommerhalbjahr 2019 erneut ein Robinienaufwuchs zu entwi-

ckeln begann. Der Vegetationsbestand wurde daher weiterhin überwiegend dem Biotoptyp 071021 (Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten) zugeordnet.

Vom beschriebenen Vegetationsbestand ausgenommen ist lediglich der westliche Rand des Plangebietes im Bereich der Schillerstraße. Der im Plangebiet liegende Teil der Schillerstraße verfügt im südlichen Abschnitt auf einer Länge von etwa 35 m über eine etwa 5,50 m breite asphaltierte Fahrbahn. Der weiter nach Norden führende Abschnitt ist unbefestigt. Die Schillerstraße ist bislang nur im südlichen Abschnitt als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Im westlichen Randbereich – etwa im Verlauf der Schillerstraße - wird das Plangebiet von einer Abwasserdruckleitung durchquert. Weitere Erschließungsanlagen und -leitungen zur medientechnischen Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

Artenschutz

Eine im August 2018 vorgenommene artenschutzfachliche Einschätzung ergab, dass das Plangebiet zu diesem Zeitpunkt Lebensräume und Nahrungsreviere insbesondere für verschiedene europarechtlich streng geschützte Brutvogelarten bot. Auf kleine Teilflächen beschränkt wurde auch das Vorkommen der ebenfalls streng geschützten Zauneidechse nicht ausgeschlossen. Während einer Ende August 2018 bei für die Art günstiger Witterung durchgeführten Begehung konnte jedoch trotz intensiver Nachsuche kein Nachweis erbracht werden. Das Vorkommen anderer streng geschützter bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen wurde aufgrund der Biotopausstattung und Lage des Plangebietes ausgeschlossen [siehe Anhang, Anlage 3.1].

Die eingetretenen Veränderungen aufgrund von im Februar 2019 erfolgten umfangreichen Baumfällungen machten es erforderlich, die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Einschätzung von August 2018 im Frühjahr / Sommer 2019 durch weitere Untersuchungen zu überprüfen und zu ergänzen. Die Ergebnisse wurden im August 2019 in einem Faunistischen Fachbetrag [siehe Anhang, Anlage 3.2] zusammengefasst.

Während der durchgeführten Begehungen wurden 11 Brutvogelarten kartiert, davon 3 im Plangebiet. Die weiteren Arten siedelten in den umgebenden Gehölzbeständen, Krautfluren, Gewerbeflächen und Gärten. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist. Innerhalb des Plangebietes ist auch keine ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätte (Baumhöhle) vorhanden.

Da gemäß artenschutzfachlicher Einschätzung 2018 ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde das Plangebiet 2019 intensiver auf das Vorkommen von Zauneidechsen hin untersucht. Trotz der intensiven Nachsuche erfolgte nur ein Nachweis. Es wird eingeschätzt, dass der Fundpunkt vorwiegend mit einem Vorkommen der Art nördlich des Plangebietes in Zusammenhang steht. Durch das schnelle Aufwachsen der Robinien werden große Bereiche als ungeeigneter Lebensraum für die Zauneidechse eingeschätzt.

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen der folgenden streng geschützten bzw. planungsrelevanten Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse wegen des Fehlens geeigneter Quartiermöglichkeiten (Altbäume mit Höhlen, Fugen, Spalten u. ä. sowie Gebäude).
- An Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien*, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln).
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.

- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo* spec.)
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich einer kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstelle, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG erfüllt.Das Bodendenkmal, welches sich nach derzeitigem Kenntnisstand über das gesamte Vorhabengebiet und weit darüber hinaus erstreckt, wurde unter der Nummer 51103 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen mehrperiodigen Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slawenzeit sowie um einen Bestattungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und Slawenzeit.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG durch den Vorhabenträger schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Altlasten und Baugrund

Aufgrund der vormaligen Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ die Altlastensituation im Plangebiet durch das Hanseatische Umweltkontor Berlin begutachtet und das Ergebnis mit Bericht vom 09.07.1997 vorgelegt. Darauf beruhend wurde die Darstellung der belasteten Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen zu Nutzungsbeschränkungen oder sonstigen Maßnahmen wurden nicht abgeleitet. Der Bebauungsplan enthält lediglich den Hinweis, dass Erd- und Abbrucharbeiten gutachterlich zu begleiten sind.

Auf der den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ umfassenden Fläche wurde im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ lediglich die Fläche eines einzelnen Gebäudes als belastete Fläche gekennzeichnet. Dieses Gebäude wurde in den Folgejahren bereits unter fachlicher Begleitung abgerissen.

In Vorbereitung des aktuellen Planverfahrens wurde erneut eine geologische Baugrunderkundung und orientierende Altlastenerkundung durchgeführt [Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Brandenburg a.d.H., Bericht vom 09.05.2018]. Der Baugrund wurde als für die Aufnahme der zu erwartenden Bauwerkslasten (als Flachgründung, auf lastverteilenden Gründungskörpern, oder als Tiefgründung, bei großen punktuellen Lasten), geeignet eingeschätzt. Die teilweise oberflächennah anstehenden Geschiebemergelhorizonte sind allerdings nur sehr schwach durchlässig, wodurch die Möglichkeit dezentraler Versickerungsanlagen aufgrund fehlender hydraulischer Leistungsfähigkeit der anstehenden gering durchlässigen Baugrundhorizonte stark eingeschränkt ist.

Bezüglich der Altlastensituation enthält der aktuelle Bericht folgende Zusammenfassung:

„Über schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen liegen Informationen aus dem Altlastenkataster des Landkreises Havelland, aus der Vornutzung durch die GPG Nauen, vor. Das Areal wird im Altlastenkataster unter der Registriernummer 0334633028 geführt. Die ehemals als Gärtnerei genutzte Fläche wurde an den bekannten Kontaminationsschwerpunkten mit einem Bodenaustausch saniert. Als Austauschmaterial kam Z1.1 Bodenmaterial zur Anwendung, welches sich mit den Untersuchungen gemäß Punkt 5.1.6 Verwertungs- bzw. Entsorgungswege der potentiellen Aushubmassen dieses Gutachtens deckt. Im Zuge eines Bauantragsverfahrens sind hier ggf. weitere Nachweise, aus einem mit der unte-

ren Bodenschutzbehörde abzustimmenden Untersuchungsprogramm, erforderlich, welche die Belange der späteren Nutzung berücksichtigen.“

Konkrete Anhaltpunkte für weitere Bodenbelastungen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ sind aktuell nicht bekannt.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass aufgrund der im Plangebiet künftig vorgesehenen sensiblen Bodennutzungen der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub voraussichtlich nicht ohne weitere Untersuchungen auf dem Gelände wieder eingebaut werden kann. Daher ist im weiteren Verlauf der Planungen, bei der späteren Umsetzung und insbesondere bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen, um im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht abzustimmen.

Immissionseinflüsse

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans hat sich die Abteilung Immissionsschutz des Landesamtes für Umwelt ausführlich zur Immissionssituation im Bebauungsplangebiet geäußert. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche aus dem westlich gelegenen „Luchcenter“ und dem südlich angrenzenden Aldi-Markt sowie der Verkehrslärm auf der Hamburger Straße im Hinblick auf die geplanten Nutzungen keine Lärmschutzmaßnahmen erfordern werden.

Umgebung

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebautes Bestandsgebiet. Die auf den direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken stehenden Einfamilienhäuser verfügen über einen Abstand von etwa 22 bis 25 m zur Plangebietsgrenze. In den rückwärtigen Gartenbereichen befinden sich zum Teil direkt an die Flurstücksgrenzen angebaute Nebengebäude.

Im Süden ist das Plangebiet durch einen etwa 7 m breiten Grünstreifen (Flurstücke 544 und 546) von dem auf dem Flurstück 488 als Grenzbebauung errichteten Lebensmitteldiscounter der Firma Aldi getrennt. Stellplätze und Anlieferzone sind dem Gebäude südlich an der Hamburger Straße vorgelagert. Die Bebauung basiert auf dem Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ (1. Änderung des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“), in welchem das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt ist.

Im Westen grenzt das Fachmarktzentrum „Luchcenter“ unmittelbar an das Plangebiet an, welches auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans NAU 0022/94 „EKZ – Hamburger Straße“ sowie der als Bebauungsplan „Luchcenter“ geänderten Fassung errichtet wurde. Die Planfassung „Luchcenter“ weist dessen Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ aus. Die Baugrenze des östlichen Baufeldes verläuft direkt entlang der Plangebietsgrenze zum Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“. Die vor dem auf dem Flurstück 434 errichteten Gebäude eines Garten-Centers gelegene Anlieferzone befindet sich in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ gelegenen Teil der Schillerstraße.

Die an das Plangebiet nördlich angrenzenden Flächen sind bislang unbebaut. Die Flächen liegen jedoch im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“. Dessen Festsetzungen gelten dort auch nach Aufstellung des Änderungsbebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ unverändert weiter. Die Flächen wurden bereits entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen parzelliert. Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 459 ist als öffentliche Grünfläche (mit Symboleintrag „Parkanlage“) festgesetzt. Die Flächen nördlich davon sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) und als für deren Erschließung erforderliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ - festgesetzt. Als

Hauptverkehrserschließung soll die Schillerstraße nach Norden weitergeführt werden. Die dafür auf dem Flurstück 204 benötigten Flächen sind in einer Breite von 10,75 m als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auf der Ostseite ist zudem ein 6 m breiter Straßen begleitender Streifen als weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

In Berlin und Brandenburg sind auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages die folgenden – für die Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ relevanten - gemeinsamen Raumordnungspläne in Kraft:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Der Landkreis Havelland gehört zur Region Havelland-Fläming, für welche der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 aufgestellt worden ist. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 05. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Das OVG hat mit drei Urteilen die Normenkontrollanträge von 16 brandenburgischen Gemeinden zurückgewiesen. Die Revision wurde nicht zugelassen (Urteile vom 10.04.2019, Az.: OVG 10 A 10.15, OVG 10 A 4.16 sowie OVG 10 A 6.16). Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Inhalte der Raumordnungspläne in die Planung einzustellen:

<u>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)</u>

Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesi-

chert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2077 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Die Stadt Nauen ist gemäß Plansatz 2.9 (Z) Satz 1 LEP B-B im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft [siehe folgender Abschnitt]. Das Bebauungsplangebiet ist in den Siedlungsraum des Stadtgebietes Nauen integriert. Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplanvorhaben allen für die Planung relevanten Zielstellungen des LEPro 2007 entspricht.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans [Planungsstand: 17. Dezember 2018] und während der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Planentwurf ergab sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung noch aus den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Am 01.07.2019 ist dann die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nr. 35). Der LEP HR hat damit den LEP B-B abgelöst.

Mit Stellungnahme vom 13.03.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans hatte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bezogen auf den zu diesem Zeitpunkt noch gültig gewesenen LEP B-B mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sei. Für die Bewertung der Planung waren insbesondere folgende Ziele des LEP B-B relevant:

- Ziel 2.9 LEP B-B: Nauen ist Mittelzentrum.
- Ziel 4.2 LEP B-B; Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Im neuen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Stadt Nauen ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft (Ziel 3.5 LEP HR). Auch das Ziel 5.2 LEP HR entspricht dem bisherigen Ziel 4.2 LEP B-B.

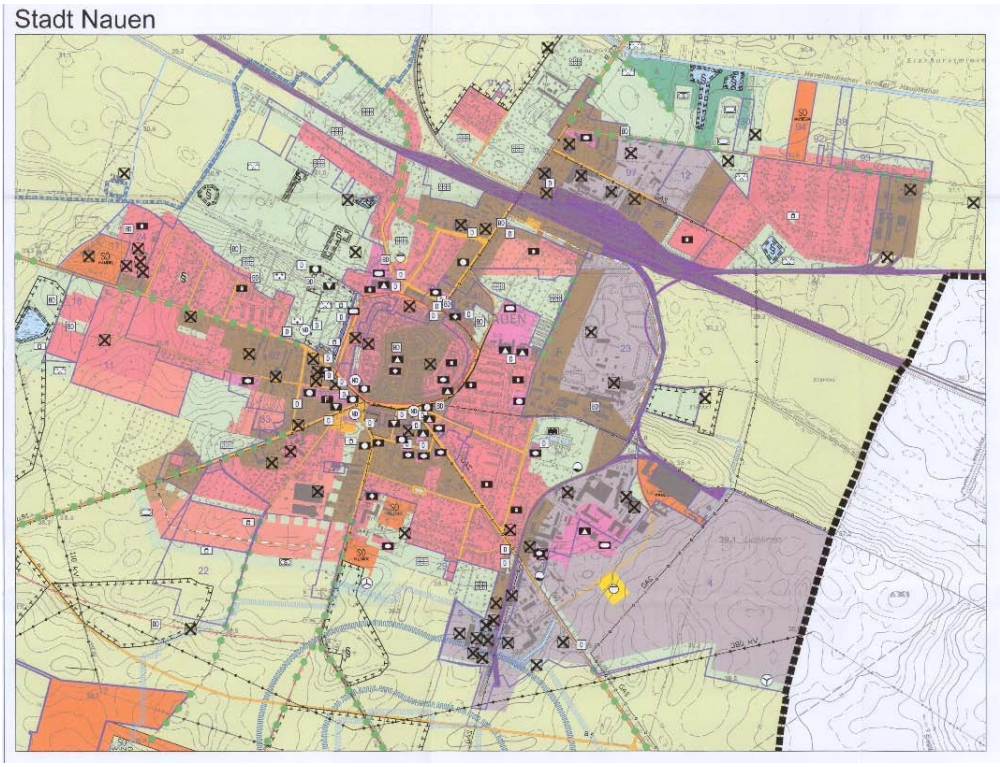
Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte. In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Zu den Funktionen der Daseinsvorsorge gehören u.a. Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen sowie Kultur- und Freizeitfunktionen.

Da das Bebauungsplanvorhaben der Daseinsvorsorge dient, in den Siedlungsraum des Stadtgebietes Nauen integriert ist und der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird, entspricht die Planung auch auf Grundlage des LEP HR weiterhin den Vorgaben der Landesplanung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Nauen und Ortsteile existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), in welchem das Bebauungsplangebiet als Bestandteil einer Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Wohnbauflächen werden im FNP in Bestandsflächen [im Plan dunkelrosa Flächendarstellung] und Potenzial-/Planungsflächen [im Plan hellrosa Flächendarstellung] unterschieden. Als Bestandsflächen gelten auch alle Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, unabhängig davon, ob die Flächen bereits bebaut sind oder noch nicht.

Die Darstellung des Plangebietes im FNP als Bestandswohnfläche wurde vorgenommen, da im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Lietzow-Platz“ die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgte.



wirksamer FNP Nauen (unmaßstäblicher Ausschnitt)

Südlich angrenzend ist im FNP entlang der Hamburger Straße eine Gemischte Baufläche dargestellt. Auf dieser befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.

Westlich grenzt das im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ dargestellte Gebiet des Einzelhandelsstandortes „Luchcenter“ an.

In den FNP-Darstellungen ist das Bebauungsplangebiet des Weiteren an mehreren Einzelpunkten als Altlastenstandort gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in den Bereichen von drei Bebauungsplangebieten im Änderungsverfahren, darunter auch die Fläche des Wohngebietes „Luckblick II“ westlich des Einzelhandelsstandortes „Luchcenter“.

Durch den Änderungsbebauungsplan „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ soll eine Fläche für den Gemeinbedarf entwickelt werden, auf der die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Heims für die Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen vorgesehen ist.

Dies widerspricht der FNP-Darstellung als Wohnbaufläche. Das Bebauungsplanvorhaben kann aber dennoch als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten:

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ umfasst eine Fläche von etwa 10.900 m² (ca. 1,1 ha). Damit ist das Plangebiet deutlich kleiner als 2 ha. Bis zu dieser Größe können andere als im FNP dargestellte Baugebiete und Flächen entwickelt werden, *„… wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.“*

Diese Bedingung wird bei der geplanten Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche aus einer Wohnbaufläche nicht verletzt. Als sozialen Zwecken dienende Anlagen wären eine Kindertagesstätte und ein Heim für die Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen auch innerhalb eines Wohngebietes zulässig. Im Zusammenhang mit den unmittelbar an die geplante Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Wohngebieten bleibt somit der Charakter eines Wohngebietes insgesamt erhalten. Die Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen bleiben somit im bisher geplanten Sinne gewahrt.

Dasselbe trifft für die Anforderungen des Immissionsschutzes im Bereich des künftigen städtebaulichen Gefüges zu, da sozialen Zwecken dienende Anlagen auch in Wohngebieten zugelassen werden können.

Aus den vor genannten Gründen, war eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich einer kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstelle, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG erfüllt. Das Bodendenkmal, welches sich nach derzeitigem Kenntnisstand über das gesamte Vorhabengebiet und weit darüber hinaus erstreckt, wurde unter der Nummer 51103 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen mehrperiodigen Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slawenzeit sowie um einen Bestattungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und Slawenzeit.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Stellplatzbedarfssatzung und Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen

Durch die am 19.11.2019 in Kraft getretene neue Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen, welche die bisherige Stellplatzbedarfssatzung vom 15.09.2004 abgelöst hat, und die Stellplatzablösesatzung vom 08.06.2005 wird für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Nauen geregelt, welche Anzahl von Stellplätzen bei Bauvorhaben nachzuweisen sind (Stellplatzbedarfssatzung) bzw. welche Ablösebeiträge zu zahlen sind (Stellplatzablösesatzung), wenn der erforderliche Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann.

Gemäß § 3 (1) der Satzung ist für Kindertagesstätten 1 Stellplatz je Gruppenraum nachzuweisen. Für Altenpflegeheime / Betreutes Wohnen ist 1 Stellplatz je 10 Betten nachzuweisen.

Der genaue Stellplatzbedarf wird erst im Bauantragsverfahren ermittelt. Sofern die erforderliche Anzahl der Stellplätze nachgewiesen werden kann, wird die Anwendung der Stellplatzablösesatzung nicht erforderlich.

Die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen

Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen vom 3. Dezember 2007 regelt das Benutzungsrecht und die Anschlusspflicht im Entsorgungsgebiet der öffentlichen Niederschlagswasseranlage zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Nauen. Das Entsorgungsgebiet umfasst die Stadt Nauen mit allen Ortsteilen.

Gemäß § 4 (3) Buchstabe d) kann die Stadt Nauen das von Dachflächen von gemeinschaftlichen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kitas, Sportanlagen oder Kirchen) anfallende Niederschlagswasser vom Anschluss ausschließen, wenn es gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken versickert werden kann. Des Weiteren kann die Stadt

Nauen gemäß § 6 (4) die Einleitung von Niederschlagswasser außergewöhnlicher Art oder Menge versagen oder von einer Vorbehandlung oder Speicherung abhängig machen und an besondere Bedingungen knüpfen.

Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet [siehe Kapitel 3.1, Abschnitt: Altlasten und Baugrund] wird es voraussichtlich erforderlich werden, anfallendes Niederschlagswasser teilweise (Bereich Kita) abzuleiten.

Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 29.10.2018 die Ablösung der bisherigen Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000 durch die „Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern“ beschlossen. Die Satzung wurde am 30.10.2018 ausgefertigt und ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2018 in Kraft getreten.

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

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

sonstige Bindungen

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) und von Kampfmitteln vor. Auf den im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ noch als mit Bodenbelastungen gekennzeichneten Flächen wurden die Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei im Jahr 1998 abgerissen und mit einem Bodenaustausch saniert. Die Flächen werden im Altlastenkataster unter den Registriernummern 0334633028 bis 0334633032 als sanierter Altstandort geführt. Aufgrund der im Plangebiet künftig vorgesehenen sensiblen Bodennutzungen kann der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub voraussichtlich trotzdem nicht ohne weitere Untersuchungen auf dem Gelände wieder eingebaut werden. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist bei der späteren Umsetzung der Planung, insbesondere bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben hinzuzuziehen, um im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht abzustimmen [siehe auch Kapitel 3.1]. Der Sachverhalt wird als Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder Schutzzonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude.

5 Planungskonzept

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht im Bereich des Flurstücks 547 den Bau einer Kindertagesstätte und eines Heims für die dauerhafte und temporäre Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen vor.

Abbildung Planungskonzept (unmaßstäblich)

Die im südlichen Teil geplante Kindertagesstätte soll über etwa 180 bis maximal 200 Plätze verfügen und vorrangig der Betreuung von Kindern der Altersgruppen zwischen 0 und 12 Jahren (Kinderkrippe, Kindergarten und Hort) dienen. Bei entsprechendem Bedarf soll gegebenenfalls auch eine ergänzende Betreuung von älteren Kindern bzw. von Jugendlichen ermöglicht werden, zum Beispiel im Rahmen von Inklusionskonzepten.

Das Kita-Gebäude soll über zwei Geschosse verfügen und als U-förmiger Baukörper ausgebildet werden, welcher einen nach Süden geöffneten Garten- und Spielbereich umschließt. Der östliche Flügel des Gebäudes fungiert dabei als Abschirmung für die dahinter liegenden Wohngrundstücke vor den Spielplatzgeräuschen.

Das nördlich der Kita geplante Heim für die dauerhafte und temporäre Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen soll ebenfalls bis zu etwa 180 Plätze verfügen.

Das Heim war gemäß Planungsstand zum Entwurf des Bebauungsplans zunächst als fünfgeschossiges Gebäude geplant, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden sollte. Da im Rahmen des Beteigungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans von Eigentümern angrenzender Grundstücke zum Teil Bedenken gegen die geplante Gebäudehöhe erhoben worden sind, sieht die überarbeitete Planung nur noch im Bereich des westlichen Gebäuderiegels ein fünftes Geschoss als Staffelgeschoss vor.

Das Baufeld für das Heim wird etwa eine Tiefe von 55 Meter umfassen. Dahinter ist ein Gartenbereich geplant, der einen ausreichenden Abstand des Heimgebäudes zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücken gewährleisten soll, um Verschattungen der Nachbargrundstücke durch das geplante Gebäude zu vermeiden sowie durch eine Begrünung der Gartenflächen mit Bäumen und Sträuchern eine optische Trennung zu erreichen.

Die für die Kita und das Heim vorgesehenen Grundstücksflächen sollen von der an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Schillerstraße aus über eine vorgelagerte Stellpatzanlage erschlossen werden. Entlang der Schillerstraße soll eine Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern die Grundstücksflächen zum Straßenraum begrenzen.

Baum- und Strauchgruppen sowie eine dicht wachsende Hecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze sollen die neuen Gebäude und die Bestandsbebauung auf den angrenzenden Grundstücken gegeneinander abschirmen.

Für den Ausbau der Schillerstraße, welcher nicht nur für die Erschließung des neuen Kita- und Heimstandortes erforderlich ist, sondern auch den zu erwartenden Durchgangsverkehr in und aus den nördlich liegenden künftigen Wohngebietserweiterungen aufnehmen muss und bereits im Bestand auch das westlich angrenzende Gartencenter rückwärtig erschließt, liegt inzwischen eine konkretisierte Entwurfsplanung vor, in der auf eine Inanspruchnahme von Teilen des Flurstücks 434 verzichtet wird. Auf einer 8,00 m bis 8,50 m breiten Trasse ist der Ausbau mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und einem östlich begleitenden Fußweg mit 2,00 m Breite geplant.

6 Planinhalt des Bebauungsplans

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche erfolgt die Gliederung in die Bereiche für die geplante Kindertagesstätte und das geplante Heim für die Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen.

Des Weiteren werden am westlichen Rand des Plangebiets die für die Verkehrserschließung benötigten Flächen auf Grundlage von §) Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die im Westen durch das Plangebiet verlaufende Abwasserdruckleitung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Bestand planungsrechtlich gesichert.

Von dieser grundsätzlichen Gliederung und Nutzungsbestimmung ausgehend werden im Bebauungsplan im Einzelnen die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen getroffen:

6.1 Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Heim für die Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen

Im Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf, welcher in der Planzeichnung mit dem Eintrag „Pflege“ bezeichnet ist, wird die Zweckbestimmung durch die Textfestsetzung 1.1 wie folgt festgesetzt:

„1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Pflege“ die Errichtung eines Gebäudes für die dauerhafte und temporäre Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen zulässig.

Als ergänzende Bestandteile sind Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens, Friseur, Fußpflege und Kosmetik, eine Schank- und Speisewirtschaft, ein Kiosk sowie bis zu 5 Wohnungen für Mitarbeiter oder Gäste zulässig.“

Auf der Grundlage dieser Zweckbestimmung wird die Errichtung eines Heims mit unterschiedlichen Formen der Pflege und Betreuung ermöglicht, und zwar sowohl im Hinblick auf die Aufenthaltsdauer als auch hinsichtlich der funktionalen Ausrichtung und räumlichen Ausstattung. Neben der stationären Vollzeitpflege sind auch andere, so genannte unterstützende Wohnformen zulässig, wie zum Beispiel Intensivpflege, teilstationäre Pflege, Kurzzeitpflege, Tagespflege, betreutes Wohnen, Wohngruppen, Wohngemeinschaften oder andere in Zukunft neu entstehende Angebote.

Mit der festgesetzten Zweckbestimmung wird den aktuellen Entwicklungstendenzen Rechnung getragen, welche zunehmend durch die Abwendung von monostrukturierten Heimformen hin zur Mischung verschiedener Formen der Pflege und Betreuung von Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Hilfsbedürftigkeit gekennzeichnet sind.

Satz 2 der Textfestsetzung 1.1 regelt, welche Nutzungen als ergänzende Bestandteile der Pflege- und Wohnbereiche zulässig sind:

Die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe des Gesundheitswesens ermöglicht z.B. die Tätigkeit eines Arztes oder eines Physiotherapeuten direkt im Haus. Entsprechende Angebote sind nicht nur für die Bewohner und Mitarbeiter des Hauses zeit- und arbeitserleichternd, sondern könnten gegebenenfalls auch für die Anwohner aus den umgebenden Wohngebieten zur Verfügung gestellt werden. Gleiches gilt auch für solche Einrichtungen wie Friseur, Fußpflege oder Kosmetik.

Auch ein Restaurant oder Café, in welchem sich die Bewohner mit Besuchern treffen und Kontakte zu Anwohnern aus der Nachbarschaft entstehen können, ist heute zunehmend ein wesentlicher Bestandteil, um einen sozial lebendigen Standort mit hoher Lebensqualität für die Bewohner und guten Nachbarschaftsbeziehungen zu schaffen.

Ein Kiosk im Haus ist insbesondere für die Versorgung von Pflegebedürftigen mit Kleinigkeiten des Alltagslebens (z.B. Zeitungen, Zeitschriften, Back- und Süßwaren, Getränke, Kosmetik- und Drogerieartikel) trotz der Nähe des Standortes zum Aldi-Markt an der Ecke Schillerstraße / Berliner Straße wichtig.

Die Zulässigkeit von bis zu 5 Wohnungen dient sowohl dafür, Mitarbeitern im Haus Wohnmöglichkeiten anbieten zu können, als auch zeitweilige Übernachtungen von Besuchern zu ermöglichen. Art und Größe der Wohnungen können variieren – vom kleinen Gästeappartement, über Wohngemeinschaften für Auszubildende oder temporär Beschäftigte bis zu größeren Wohnungen für leitende Mitarbeiter, Hausmeister etc..

Kindertagesstätte

Im Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf, welcher in der Planzeichnung mit dem Eintrag „Kita“ bezeichnet ist, wird die Zweckbestimmung durch die Textfestsetzung 1.2 wie folgt festgesetzt:

„1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ die Errichtung eines Gebäudes zur Betreuung von Kindern zulässig.“

Entsprechend dem Nutzungskonzept [siehe Kapitel 5] ist auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen, die anfangs der Betreuung von Kindern im Krippenalter (Altersgruppe 0 bis 3 Jahre) und im Kindergartenalter (3 bis 6 Jahre) dienen soll. Längerfristig soll in Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung jedoch am Standort auch eine Hortbetreuung (Altersgruppe 6 bis 12 Jahre) ermöglicht werden. vorrangig der Betreuung von Kindern der Altersgruppen zwischen 0 und 12 Jahren (Kinderkrippe, Kindergarten und Hort) dienen. Bei entsprechendem Bedarf soll gegebenenfalls auch eine ergänzende Betreuung von älteren Kindern bzw. von Jugendlichen ermöglicht werden, zum Beispiel im Rahmen von Inklusionskonzepten.

Im Bebauungsplan wird die allgemeine Art der Zweckbestimmung (Betreuung von Kindern) festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen, wie z.B. Zulässigkeit einzelner Altersgruppen oder Betreuungsformen, sind im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Entsprechende Regelungen können bei Bedarf in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden oder sind mit dem künftigen Betreiber der Einrichtung zu vereinbaren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf den Teilflächen mit der Zweckbestimmung „Pflege“ und „Kita“ für die Gebäude der Hauptnutzung jeweils gesondert geregelt.

Die zulässige Überschreitung des Maßes der Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, wird hingegen für beide Hauptnutzungen zusammenhängend festgesetzt, da Teile der Anlagen gemeinschaftlich genutzt werden sollen.

<u>Heim für die Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen</u>

Im Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf, welcher in der Planzeichnung mit dem Eintrag „Pflege“ bezeichnet ist, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF) und Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Auf Grundlage der o.g. Festsetzungen darf das auf der Teilfläche „Pflege“ geplante Gebäude über eine Grundfläche (GR) von maximal 2.000 m² und eine Geschossfläche (GF) von maximal 8.250 m² verfügen. Gegenüber dem ersten Planentwurf (Planungsstand: 17. Dezember 2018) wurde insbesondere die maximal zulässige Geschossfläche deutlich reduziert. Dies ergibt sich aus der Änderung der Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse:

Sollte im Entwurf des Bebauungsplans noch auf dem gesamten Gebäude ein Staffelgeschoss als fünftes Vollgeschoss zugelassen werden, ist dies nun nur noch im westlichen Gebäudeteil entlang der Schillerstraße zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche des Teilbereichs „Pflege“ wird zu diesem Zweck durch eine Knotenlinie in den westlichen Teilbereich gegliedert, in welchem weiterhin maximal fünf Vollgeschosse (V) zugelassen werden, und in den östlichen Teilbereich, in dem nur vier Vollgeschosse (IV) zulässig sind.

Die Ausbildung des im westlichen Teilbereich zulässigen fünften Vollgeschosses als Staffelgeschoss wird in der Textfestsetzung 4 geregelt [siehe Kapitel 6.4].

Die festgesetzte Grundfläche und Geschossfläche wurden aus den Kennziffern des mit der Stadt Nauen abgestimmten Planungskonzepts [siehe Kapitel 5] abgeleitet und umfassen eine geringfügige Planungsreserve für Anpassungen, die gegebenenfalls im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung (Bauantrag) noch erforderlich werden.

Kindertagesstätte

Im Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf, welcher in der Planzeichnung mit dem Eintrag „Kita“ bezeichnet ist, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Anzahl der Geschosse geregelt.

Diesen Festsetzungen entsprechend darf das auf der Teilfläche „Kita“ geplante Gebäude über eine Grundfläche von maximal 850 m² und höchstens zwei Vollgeschosse verfügen. Die Festsetzungen wurden ebenfalls aus den Kennziffern des mit der Stadt Nauen abgestimmten Planungskonzepts [siehe Kapitel 5] abgeleitet und umfassen auch hier eine geringfügige Planungsreserve für Anpassungen, die gegebenenfalls im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung (Bauantrag) noch erforderlich werden.

Auf die gesonderte Festsetzung der Geschossfläche (GF) kann auf der Teilfläche „Kita“ verzichtet werden, da zwei gleichgroße Vollgeschosse zugelassen werden sollen. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der Multiplikation der Grundfläche mit der Anzahl der Vollgeschosse und beträgt demnach 1.700 m² (850 m² x 2).

Gesamtmaß der baulichen Nutzung „Pflege“ und „Kita“ (Hauptnutzungen)

Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf beträgt die insgesamt zulässige Grundfläche der Gebäude maximal 2.850 m² (2.000 m² + 850 m²). Die Geschossfläche darf insgesamt 9.950 m² (8.250 m² + 1.700 m²) nicht überschreiten.

Bezogen auf die Größe der Fläche für den Gemeinbedarf von etwa 9.816 m² [siehe Kapitel 7] entspricht dies einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,29 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 1,01.

Beide Kennziffern liegen damit im Bereich der gemäß § 17 BauNVO in Reinen Wohngebieten (WR) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Obergrenzen (GRZ 0,4 und GFZ 1,2).

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung städtebaulich einfügt, auch wenn der geplante Heimneubau mit vier Regelgeschossen und einem fünften Staffelgeschoss über dem westlichen Gebäudeteil die umgebende Bebauung deutlich überragen wird. Dies wird unter dem Gesichtspunkt eines wirtschaftlichen Umgangs mit den für den Gemeinbedarf bestimmten Grundstücksflächen jedoch als vertretbar angesehen.

zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO regelmäßig um bis zu 50 v.H. durch folgende Anlagen überschritten werden, sofern im Bebauungsplan keine davon abweichenden Regelungen getroffen werden:

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

Die im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf insgesamt zulässige Grundfläche von maximal 2.850 m² dürfte folglich durch die o.g. Anlagen stets bis zu einer Grundfläche von maximal 4.275 m² (2.850 m² + 50%) überschritten werden.

Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO trifft die Textfestsetzung 2 die davon abweichende Regelung, dass die als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 6.500 m² überschritten werden dürfen.

Dieses Maß ist erforderlich, um das Planungskonzept [siehe Kapitel 5] umsetzen zu können. Die erforderliche Überschreitung bis zu 6.500 m² ergibt sich aus den benötigten Flächen für

die gemäß Stellplatzbedarfssatzung der Stadt nachzuweisenden Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie aus der Summe der Nebenanlagen, die zweckbezogen in Verbindung mit dem geplanten Heim für die Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen sowie der geplanten Kindertagesstätte errichtet werden müssen [siehe Kapitel 6.5].

Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Grundflächen für die Gebäude würden maximal 3.650 m² (6.500 m² – 2.850 m²) für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen verbleiben. Dies ist ausreichend, um im Rahmen der weiteren Planung (Bauantrag) noch Anpassungen des Außenanlagenkonzepts zu ermöglichen, die sich gegebenenfalls aus bisher noch nicht genau bezifferbaren Anforderungen ergeben könnten (z.B. Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze).

Weitere Überschreitungen sollen - auch im Hinblick auf längerfristige Entwicklungen - nicht zugelassen werden, um einen angemessenen Anteil nicht überbaubarer, begrünter Freiflächen zu sichern, welcher der Lage des Plangebietes am westlichen Rand des Stadtgebietes entspricht.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Alle Gebäude der Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete errichtet werden. Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann allerdings in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Im Unterschied zur Festsetzung einer Baulinie darf die Bebauung aber hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Die Bebauung muss die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht bis an die Baugrenzen ausfüllen.

Die Baugrenzen werden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass das vorliegende Planungskonzept [siehe Kapitel 5] umgesetzt werden kann. Die festgesetzten Baugrenzen folgen nicht genau den bisher geplanten Baukörperkonturen, sondern belassen noch gewisse Spielräume für möglicherweise erforderliche Grundrissänderungen und geringfügige Baukörperverschiebungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in einen nördlichen Teilbereich gegliedert, in welchem das Heim für die Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen errichtet werden darf, und in einem südlichen Teilbereich für das Gebäude der Kindertagesstätte.

Auf der Westseite treten die festgesetzten Baugrenzen um mindestens 14,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Schillerstraße [siehe Kapitel 6.6] bzw. 11,50 m von den Pflanzflächen 1 bis 3 [siehe Kapitel 6.8] zurück, sodass im Abstandsbereich zwischen Pflanzflächen und der westlichen Baugrenze die nachzuweisenden Stellplätze und Zufahrten hergestellt werden können.

Im Norden und Süden beträgt der Abstand der festgesetzten Baugrenzen 3,0 m. Dies entspricht der gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) mindestens einzuhaltenden Abstandsfläche von Gebäuden zur Nachbargrenze. Die künftigen Abstände der geplanten Gebäude zu den Grundstücksgrenzen werden jedoch voraussichtlich größer sein, da zum Beispiel das auf der nördlichen Teilfläche geplante Heimgebäude über vier Vollgeschosse und im westlichen Teil über ein zusätzliches Staffelgeschoss verfügen darf und sich daraus voraussichtlich eine nachzuweisende Abstandsfläche von mehr als 5 m ergeben wird. Auch das Kita-Gebäude im Süden soll nicht bis an die Baugrenze heran gebaut werden [siehe Kapitel 5, Planungskonzept].

Die östliche Baugrenze wird im Bereich der Teilfläche für das Heimgebäude so festgesetzt, dass ein 55,00 m tiefes Baufeld entsteht. Diese Baufeldtiefe lässt noch etwas Spielraum für mögliche Änderungen der Gebäudeplanung gegenüber dem bisherigen Konzept. Der Abstand zu den östlich des Plangebiets gelegenen Wohngrundstücken bleibt in jedem Fall ausreichend groß, um unzumutbare Verschattungen der Nachbargrundstücke durch das in diesem Bereich maximal 4-geschossige Heimgebäude vermeiden sowie durch eine Begrünung der Gartenflächen mit Bäumen und Sträuchern eine optische Trennung erreichen zu können.

Im südlichen Teilbereich rückt die östlich Baugrenze bis auf 10,00 m an die östliche Plangebietsgrenze heran. Dies ist erforderlich, um das U-förmig um einen nach Süden geöffneten Garten- und Spielbereich ausgebildete Kita-Gebäude errichten zu können. Dabei schirmt der östliche Flügel der Kita die dahinter liegenden Wohngrundstücke vor den Spielplatzgeräuschen ab. Da das Kita-Gebäude über nur zwei Geschosse verfügen wird, ist ein Abstand von 10,00 m ausreichend, um ebenfalls Verschattungen der Nachbargrundstücke vermeiden sowie durch eine Begrünung eine optische Trennung erreichen zu können.

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge von in offener Bauweise (o) errichteten Gebäuden höchstens 50 m betragen. Sowohl die geplante Länge des Heimgebäudes als auch des Kita-Gebäudes überschreiten dieses Höchstmaß jedoch geringfügig. Auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO wird daher durch die Textfestsetzung 3 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, welche eine Baukörperlänge von bis zu 55 m zulässt.

Die Textfestsetzung 3 regelt des Weiteren, dass die Gebäude – wie bei einer offenen Bauweise auch – mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden müssen. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zur geschlossenen Bauwiese (g), bei welcher die Gebäude ohne seitliche Grenzabstände direkt aneinander gebaut werden dürfen. Dies würde nicht dem im Bebauungsplangebiet angestrebten städtebaulichen Charakter entsprechen und wird durch die Regelung in der Textfestsetzung 3 verhindert.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Während innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Bereiche für die Errichtung des Heim- und des Kita-Gebäudes genau voneinander abgegrenzt sind, erfolgt eine entsprechende Aufteilung und Zuordnung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan nicht. Damit wird dem Konzept der Vorhabenträgerin gefolgt, die Außenanlagen teilweise gemeinschaftlich nutzen zu können. Dies bietet sich nicht nur im Bereich der Erschließungs- und Stellplatzflächen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten an, sondern eröffnet auch Möglichkeiten, durch die Gestaltung und Nutzung der Garten- und Freiflächen die soziale Interaktion zwischen den Generationen zu fördern. Welche Teilflächen des Gesamtgrundstücks künftig gemeinsam und welche jeweils nur für den Heim- oder Kita-Betrieb genutzt werden, kann zwischen der Grundstückseigentümerin und den Betreibern der Einrichtungen vertraglich geregelt werden.

6.4 Staffelgeschoss (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift)

Wie bereits in den Kapiteln 5 und 6.2 erläutert, wird das Baufeld für das Heimgebäude in einen westlichen Teilbereich gegliedert, in welchem maximal fünf Vollgeschosse (V) zugelassen werden, und in einen östlichen Teilbereich, in dem nur vier Vollgeschosse (IV) zulässig sind.

Auf Grundlage der Möglichkeit, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften treffen zu können, regelt die Textfestsetzung 4, dass das im westlichen Teilbereich zulässige fünfte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, und zwar so, dass die Außenwände auf den Seiten A-B (in Richtung Kita), B-C (entlang der Schillerstraße) und C-D (in Richtung der nördlich angrenzenden Grundstücksflächen) um mindestens 2,50 m hinter die jeweiligen Außenwände des darunter liegenden vierten Geschosses zurücktreten müssen. Außerdem darf

die Grundfläche des Staffelgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Gebäudeteils betragen.

Ziel der Festsetzung ist es, den Baukörper weniger massiv und städtebaulich dominant erscheinen zu lassen. Bei einem Rückversatz von mindestens 2,50 m ist gewährleistet, dass das fünfte Geschoss nur aus größerer Entfernung wahrnehmbar ist. Vom vorgelagerten Straßenraum der Schillerstraße und den angrenzenden Grundstücken aus, wird das Gebäude hingegen nur als viergeschossiger Baukörper wahrnehmbar sein.

Auch die ergänzende Regelung, dass die Grundfläche des Staffelgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Gebäudeteils betragen darf, dient dem Zweck, dass sich die Baumasse des Staffelgeschosses dem ansonsten viergeschossigen Baukörper deutlich unterordnet. Je nach künftiger Länge und Tiefe des vierten Geschosses kann es erforderlich werden, dass das Staffelgeschoss gegebenenfalls in Teilen sogar noch weiter als 2,50 m zurücktreten muss, um nicht zwei Drittel der Grundfläche des vierten Geschosses zu überschreiten.

Mit den Regelungen zur Gestaltung des Staffelgeschosses wird ein ausgewogener Kompromiss zwischen den Pflichten der Stadt Nauen zur Daseinsvorsorge, den Erfordernissen eines wirtschaftlich tragfähigen Betriebskonzepts für das Pflegeheim, dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Bauland, sonstigen städtebaulichen Belangen sowie der Berücksichtigung von Nachbarbelangen hergestellt.

6.5 Stellplätze und Garagen

Durch die Textfestsetzung 5 wird geregelt, dass Garagen und Carports im Bebauungsplangebiet generell unzulässig sind. Zwar sind Garagen und Carports oftmals in Verbindung mit Wohnnutzungen typisch und können auch bei anderen Nutzungen gelegentlich sinnvoll sein, z.B. für Firmenfahrzeuge in Verbindung mit Betriebsstätten. Bei der Errichtung eines Heims und einer Kita ergibt sich hingegen kein zwingender Grund für die Errichtung von Garagen oder Carports. Im Interesse der Beschränkung der Anzahl und Größe der baulichen Anlagen im Plangebiet sowie aus Gründen des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage werden Garagen und Carports daher im Plangebiet nicht zugelassen.

Im Plangebiet dürfen somit nur nicht überdeckte Stellplätze angelegt werden. Diese sollen gemäß Nutzungskonzept [siehe Kapitel 5] im westlichen Teilbereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf entstehen. Die Baugrenzen wurden zu diesem Zweck so weit von der Schillerstraße bzw. den Pflanzflächen 1 bis 3 zurückgesetzt, dass im Abstandsbereich zwischen Pflanzflächen und den geplanten Gebäuden die nachzuweisenden Stellplätze und Zufahrten hergestellt werden können.

6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen müssen immer einen funktionalen Zusammenhang zu den Anlagen der Hauptnutzung aufweisen. Auch ohne dass im vorliegenden Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen werden, sind im Plangebiet folglich nur solche Nebenanlagen zulässig, die dem geplanten Heim für die Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen sowie der geplanten Kindertagesstätte jeweils dienen.

Außer den für beide Nutzungen erforderlichen Wege- und Platzflächen sind für Kindertagesstätten insbesondere alle befestigten Spiel- und Aufenthaltsbereiche regelmäßig typische Nebenanlagen. Als zu den Nebenanlagen zählende Gebäude werden häufig auch überdeckte oder vollständig umbaute Müllplätze, Fahrradabstellanlagen sowie kleine Gerätehäuser mit Abstellflächen für mobile Spiel- und Arbeitsgeräte benötigt. Auch Pergolen und Sitzmauern, kleine Gartenpavillons, Planschbecken und ähnliches sind typische Elemente der Freiraumgestaltung.

Bei Heimen für die Pflege und Betreuung zählen neben den erforderlichen Nebenanlagen für die Grundstücksbewirtschaftung (z.B. Müllplätze oder Gerätehaus für Gartengeräte) insbesondere alle baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt der Bewohner im Freien dienen, zu den typischen Nebenanlagen.

Relativ selten - aber nicht auszuschließen - sind Nebenanlagen für die Unterbringung von zu pädagogischen oder therapeutischen Zwecken gehaltenen Haus- oder Kleintieren (z:B. Vogelvoliere, Kaninchenverschlag u.ä.).

6.7 Straßenverkehrsflächen

An der westlichen Grenze des Plangebiets wird eine Teilfläche als öffentliche (ö) Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um den bisher unbefestigten Teil der Schillerstraße, der nicht nur der Erschließung des neuen Kita- und Heimstandortes dienen soll, sondern auch den zu erwartenden Durchgangsverkehr in und aus den nördlich liegenden künftigen Wohngebietserweiterungen aufnehmen soll.

Für den Ausbau der Schillerstraße liegt inzwischen eine konkretisierte Entwurfsplanung vor, die auf einer 8,00 m bis 8,50 m breiten Trasse eine 5,50 m breite Fahrbahn und einem östlich begleitenden Fußweg mit 2,00 m Breite vorsieht.

Vor dem westlich angrenzenden Garten-Center schließt ein etwa 3,00 m breiter Ladebereich an die Fahrbahn an, der im ersten Planentwurf noch in die Straßenverkehrsfläche einbezogen werden sollte. Die Ladezone gehört jedoch zum Flurstück 434 des Garten-Centers, welches nicht für den Ausbau der Schillerstraße in Anspruch genommen werden kann.

Mit der Festsetzung von Teilen der (privaten) Flurstücke 433 und 547 als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird die Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ wieder aufgegriffen, in welchem allerdings eine Breite der Straßenverkehrsfläche von 10,75 m geplant war. Mit Rücksicht auf die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen wird die Breite nun auf das mindestens erforderliche Maß reduziert. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben ihr Einverständnis zu der geplanten Festsetzung erklärt.

Die in der o.g. Form mit der Stadt Nauen abgestimmte Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan noch nicht verbindlich festgesetzt, sodass im Rahmen der künftigen Ausführungsplanung noch über Einzelheiten der Gestaltung entschieden werden kann.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist somit kein Gegenstand des Bebauungsplans.

6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Etwa an der Grenze der geplanten Straßenverkehrsfläche zur Fläche für den Gemeinbedarf verläuft von Norden nach Süden eine im Bestand bereits vorhandene Abwasserdruckleitung durch das Plangebiet.

Die Lage der Leitung wird in den Bebauungsplan übernommen und durch die Festsetzung als unterirdische Hauptversorgungsleitung mit der Bezeichnung ADL (Abwasserdruckleitung) im Bestand gesichert.

6.9 Grünordnerische Festsetzungen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

Der Wegfall der Verpflichtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

In diesem Sinne werden im vorliegenden Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Textfestsetzung 6 dient dem Ziel, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf die Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens dadurch zu begünstigen, dass Flächen nicht vollständig versiegelt werden dürfen, sondern über eine Befestigung verfügen, die nur zu einer Teilversiegelung führen.

In der Textfestsetzung 6 wird geregelt, dass bei der Befestigung von Stellplätzen sowie von Platz- und Wegeflächen keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Von der Regelung ausgenommen sind gemäß Satz 2 der Festsetzung die auf der Teilfläche des Heimstandortes zu den Außenanlagen gehörenden Platz- und Wegeflächen, welche für die Benutzung mit Rollstühlen oder Rollatoren erforderlich sind. Dort soll die Möglichkeit eingeräumt werden, z.B. durch eine geschlossene Asphaltschicht ein glatte, gut befahrbare Oberfläche zu schaffen. Die Nutzerbelange werden in diesem Fall den Umweltbelangen vorangestellt.

Fahrbahnflächen und Zufahrten sind in der Textfestsetzung 6 nicht genannt. Diese Flächen müssen häufig durch Lieferfahrzeuge und Müllfahrzeuge sowie im Brandfall auch durch Feuerwehrfahrzeuge befahren werden, welche aufgrund ihres Eigengewichts und der Transportlasten stets einen massiven Unterbau benötigen. Eine Vollversiegelung des Bodens kann daher dort nicht vermieden werden.

Flächen 1 bis 4 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Schillerstraße soll eine straßenbegleitende Baumreihe gepflanzt werden, welche die Straßenverkehrsfläche der Schillerstraße räumlich und gestalterisch von den geplanten Anlagen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf trennt. Zu diesem Zweck werden in der Planzeichnung die Teilflächen 1, 2 und 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es entsteht somit ein nahezu durchgehender Grünstreifen, der lediglich durch die Flächen der gemäß Planungskonzept benötigten Grundstückszufahrten unterbrochen wird.

In der grünordnerischen Textfestsetzung 7.1 wird geregelt, dass auf den Teilflächen 1, 2 und 3 zusammen insgesamt 9 Bäume zu pflanzen sind. Über die Gesamtlänge der Flächen entspricht dies einem Pflanzabstand von etwa 10 m. Die Flächen zwischen den Bäumen dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind gemäß Satz 2 der Textfestsetzung zu begrünen. Mit einer Breite der Pflanzfläche von überwiegend 2,50 m, welche sich in Richtung Norden auf bis zu etwa 4 m aufweitet, wird gewährleistet, dass die Bäume gute Anwuchs- und Entwicklungsmöglichkeiten haben (ca. 27 m² Bodenfläche pro Baum).

Welche Baumart zu Pflanzen ist, wird durch die Textfestsetzung noch nicht festgeschrieben. Die Pflanzenliste [siehe Abschnitt: Empfohlene Pflanzenarten (Pflanzenliste)] enthält eine Auswahl besonders geeigneter Arten, deren Verwendung empfohlen wird.

In der Planzeichnung wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine weitere Pflanzfläche festgesetzt. Gemäß der Textfestsetzung 7.2 soll auf der Fläche 4 eine Heckenpflanzung aus

verschiedenen Gehölzarten angelegt werden. Für die Bepflanzung wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

Durch die 3 m breite Heckenpflanzung soll eine Abschirmung zwischen den Grundstücksflächen im Plangebiet und den östlich angrenzenden Wohngrundstücken erreicht werden.

Außer den auf den Flächen 1 bis 4 vorzunehmenden Pflanzungen regelt die Textfestsetzung 7.3 weitere Pflanzungen, die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf auf den sonstigen nicht durch bauliche Anlagen versiegelten Freiflächen vorzunehmen sind. Im Gegensatz zu den Pflanzungen auf den Flächen 1 bis 4, können die Standorte der insgesamt 10 zu pflanzenden Laubbäume und 150 m² Strauchpflanzungen frei gewählt werden, sodass unter Berücksichtigung der sonstigen Nutzungsanforderungen (zum Beispiel an die Spielflächen der Kita) ausreichend Gestaltungsspielräume für die Begrünung der Garten- und Freiflächen verbleiben.

Abschließend wird in der Textfestsetzung 7.4 geregelt, dass alle vorhandenen Bäume und Sträucher, welche in ihrer Art und Qualität den Textfestsetzungen 7.1 bis 7.3 entsprechen, sowie Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen auf die jeweils festgesetzten Maßnahmen anrechenbar sind.

Durch die Anrechenbarkeit vorhandener Bäume und Sträucher soll ein Anreiz geschaffen werden, auf den nicht unmittelbar für die Bebauung benötigten Grundstücksflächen möglichst viele der im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Textfestsetzung 7.4 stellt weiterhin klar, dass auch alle Ersatzpflanzungen, die ohnehin bereits entsprechend der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen [siehe Kapitel 4.3] vorzunehmen sind, auf die in den Textfestsetzungen 7.1 bis 7.3 geregelten Pflanzungen anrechenbar sind.

Durch die Regelung soll erreicht werden, dass zumindest ein Teil der nach Gehölzschutzsatzung zu erbringenden Ersatzpflanzungen direkt vor Ort erfolgen kann, anstatt durch Pflanzungen außerhalb des Plangebiets oder durch Ausgleichzahlungen, welche dann nicht ortsnah wirksam würden.

Die Festsetzungen zur Anrechenbarkeit berücksichtigen zudem, dass im Plangebiet insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis von Bepflanzungen und sonstigen Grundstücksnutzungen erreicht wird. Ein höheres Maß an Pflanzungen wäre aufgrund der sonstigen Freiflächenanforderungen (z.B. Spielflächen im Bereich der Kita, Nachweis der erforderlichen Stellplätze, Freihaltung von Evakuierungs- und Rettungswegen) kaum umsetzbar.

Auf Grundlage der im Februar 2019 erteilten Baumfällgenehmigung wurden große Teile des Baum- und sonstigen Gehölzbestandes entfernt. Dennoch sind in den Randbereichen weiterhin einige Bäume vorhanden, die gemäß Textfestsetzung 7.4 anrechenbar sind.

Als Ersatz für die genehmigte Fällung von insgesamt 27 Robinien, 2 Salweiden und 2 Ahornbäumen sind 115 Laubbäume gleichwertiger Art in der Baumqualität 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die davon auf dem Grundstück gepflanzten Bäume sind gemäß Textfestsetzung 7.4 auf die im Bebauungsplan festgesetzten Ersatzpflanzungen anrechenbar, sofern die erforderliche Pflanzqualität erfüllt ist.

Die in den Textfestsetzungen 7.1 bis 7.4 geregelten Gehölzpflanzungen besitzen insbesondere im Hinblick auf die Belange der Ortsbildgestaltung und der Landschaftspflege Bedeutung, tragen darüber hinaus aber auch zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Kleinklimas bei, und mindern zumindest teilweise die durch die Bebauung vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

<u>Empfohlene Pflanzenarten (Pflanzenliste)</u>

Die Textfestsetzungen 7.1 bis 7.3 enthalten die Empfehlung, für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen Arten der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

In der Liste werden insbesondere solche Arten zur Auswahl vorgeschlagen, die in Brandenburg heimisch, für das Orts- und Landschaftsbild typisch und als Lebensräume für die darin

heimische Tierwelt besonders geeignet sind und insbesondere Vögeln und Insekten, vor allem Bienen, Nahrung und Schutz bieten.

Die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten wird aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig empfohlen. Die Liste ist jedoch nicht abschließend. Die Verwendung auch anderer Arten ist möglich. Damit besteht ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung von Außenanlagen, Gartenflächen und Spielbereichen.

6.10 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Unberührt von den Besonderheiten im Planverfahren nach § 13 a BauGB sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten [siehe Kapitel 1.1].

Zu Beginn des Planverfahrens war daher zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung des Planvorhabens ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Verfügt die Gemeinde hingegen bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes über Kenntnisse, die für einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, muss sie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen.

Artenschutzfachliche Einschätzung (September 2018)

Zum Änderungsbebauungsplan „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ wurde zunächst die Artenschutzrfachliche Einschätzung von Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon, Berlin, September 2018 vorgelegt [siehe Anhang, Anlage 3.1], in welcher potenzielle Betroffenheiten relevanter Artengruppen beurteilt worden sind:

<u>Brutvögel</u>

Während einer Begehung am 29.08.2018 wurden insgesamt 5 Brutvogelarten erfasst (Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Amsel und Stieglitz). Da die Begehung außerhalb der Brutzeit erfolgte, ist aufgrund der damaligen örtlichen Gegebenheiten für mindestens 4 weitere Arten ein Vorkommen angenommen worden (Fitis, Singdrossel, Goldammer und Grünfink).

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden keine ganzjährig geschützten Lebensstätten (Baumhöhlen) gefunden.

<u>Zauneidechse</u>

Lebensraumansprüche der Zauneidechse waren in der zum Zeitpunkt der Begehung am 29.08.2018 kleinflächig vorhandenen Ruderalvegetation des Bebauungsplangebietes sowie an der Böschung an der südlichen Plangebietsgrenze nur eingeschränkt erfüllt.

Die Begehung erfolgte bei günstiger Witterung zum Nachweis der Art sowie in einem Zeitraum, in dem neben Alttieren auch Jungtiere aktiv sind. Trotz intensiver Nachsuche konnte jedoch kein Nachweis der Art erbracht werden. Aufgrund der Biotopausstattung und Vernetzung der Fläche wurde ein Vorkommen nicht ausgeschlossen. Es wurde daher empfohlen, bei der Unteren Naturschutzbehörde nachzufragen, ob für die Fläche ein Vorkommen der Zauneidechse bekannt ist oder dieses auf Grund von Untersuchungsergebnissen aus umliegenden Untersuchungsflächen ausgeschlossen werden kann. Sind keine verbindlichen Aussagen von der Unteren Naturschutzbehörde möglich, ist eine methodische Untersuchung der Art im Jahr 2019 empfohlen worden.

Weitere Arten

Aufgrund der damaligen Biotopausstattung, der Lage des Plangebietes und vorhandener Strukturen konnte das Vorkommen folgender streng geschützter bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse wegen des Fehlens geeigneter Quartiermöglichkeiten (Altbäume mit Höhlen, Fugen, Spalten u. ä. sowie geeignete Gebäude),
- an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln),
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer,
- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken,
- xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

Fazit (Schutzmaßnahmen)

Die Artenschutzfachlichen Einschätzung führte zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der im Plangebiet nachgewiesenen und anzunehmenden Brutvogelarten die Entfernung von Gehölzen und Bäumen nur außerhalb der Brutzeit (Ende Oktober bis Ende Februar) erfolgen darf.

Da ein Vorkommen von Zauneidechsen trotz fehlenden Nachweises und wenig geeigneter Lebensraumbedingungen nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte, war eine abschließende Beurteilung potenzieller Betroffenheiten im Rahmen der vorgenommenen artenschutzfachlichen Einschätzung noch nicht möglich. Es wurden daher weitere Recherchen bzw. ggf. eine methodische Untersuchung der Art im Jahr 2019 empfohlen.

Faunistischer Fachbeitrag (August 2019)

Die eingetretenen Veränderungen aufgrund von im Februar 2019 erfolgten umfangreichen Baumfällungen machten es erforderlich, die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Einschätzung von August 2018 im Frühjahr / Sommer 2019 durch weitere Untersuchungen zu überprüfen und zu ergänzen. Die Ergebnisse wurden im August 2019 in einem Faunistischen Fachbetrag [siehe Anhang, Anlage 3.2] zusammengefasst.

Brutvögel

Während der durchgeführten Begehungen wurden 11 Brutvogelarten kartiert, davon 3 im Plangebiet. Die weiteren Arten siedelten in den umgebenden Gehölzbeständen, Krautfluren, Gewerbeflächen und Gärten.

Mit dem Grünfink wurde eine in Brandenburg im Brutbestand abnehmende Art festgestellt. Alle anderen Arten zeigen einen gleichbleibenden oder zunehmenden Brutbestand. Es handelt sich um häufige und verbreitete Arten, die verschiedenste von Gehölzbeständen geprägte Lebensräume, wie Gärten, Parks, Friedhöfe, verschiedene Wälder sowie Siedlungsgebiete.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester. Innerhalb des Plangebietes sind keine ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten vorhanden.

Zauneidechse

Da gemäß artenschutzfachlicher Einschätzung 2018 ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde das Plangebiet 2019 intensiver auf das Vorkommen von Zauneidechsen hin untersucht.

Trotz intensiver Nachsuche erfolgte nur ein Nachweis. Es handelte sich um ein sich sonnendes Alttier im Norden der Fläche. Es wird eingeschätzt, dass der Fundpunkt vorwiegend mit einem Vorkommen der Art nördlich des Plangebietes in Zusammenhang steht. Durch das schnelle Aufwachsen der Robinien werden innerhalb des Plangebietes große Bereiche als ungeeigneter Lebensraum für die Zauneidechse eingeschätzt.

Erkenntnisse aus Vergleichen zwischen Beobachtungen und dem späteren Abfangen der Vorkommen lassen die Annahme zu, dass bei Beobachtungen höchstens 5-10 % des tatsächlichen Bestandes erfasst werden. Somit kann ein Gesamtbestand von 10 bis 20 Eidechsen für die Gesamtfläche angenommen werden.

Weitere Arten

Im außerhalb des Plangebietes südlich angrenzenden Sickerbecken wurde am 13. Juni und 8. August je ein *Teichfrosch* festgestellt. An diesen Tagen gab es zuvor Starkregen, so dass das Sickerbecken eine Wasserführung zeigte. An anderen Tagen war das Becken nahezu trocken. Ob der Teichfrosch nur 2019 anwesend war, in dem mit Schilf bewachsenen Bereich des Sickerbeckens überdauert oder es eine Vernetzung zu umliegenden Gewässer gibt, konnte nicht eingeschätzt werden. Gewässer in der Umgebung sind nicht bekannt. Möglicherweise befinden sich Gartenteiche in den östlich angrenzenden Gärten.

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen der folgenden streng geschützten bzw. planungsrelevanten Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse wegen des Fehlens geeigneter Quartiermöglichkeiten (Altbäume mit Höhlen, Fugen, Spalten u. ä. sowie Gebäude).
- An Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien*, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln).
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo* spec.)
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

  * - Im Versickerungsbecken wurde nach starken Niederschlägen jeweils ein Teichfrosch festgestellt (s.o.).

Fazit (Schutzmaßnahmen)

Brutvögel

Allen Baum- und Buschbrütern kann ein Verbleib auf der Fläche ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wird der Erhalt der wenigen im Plangebiet noch vorhandenen Gehölze und deren Sicherung während der Bauphase empfohlen.

Die Entfernung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September. Dies wurde bei den im Februar 2019 bereits durchgeführten genehmigten Baumfällungen und und der Entfernung sonstiger Gehölze berücksichtigt.

In der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 18.11.2019 zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 28. Oktober 2019) hat die Untere Naturschutzbehörde folgende Hinweise gegeben:

„ Unabhängig von der allgemeingültigen Regelung des § 39 Abs.5 BNatSchG ergeben sich die artspezifischen Brutzeiten aus dem Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. Abs.1 BNatSchG (Niststättenerlass).

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Verletzung oder Tötungen europäischer Vogelarten bzw. zum Schutz ihrer Entwicklungsformen und Fortpflanzungsstätten) ist die Beseitigung der Vegetation und Gehölzbeseitigungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.11. - 11.02. durchzuführen.

Alle anderen bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen sind auf den Zeitraum vom 21.11. - 11.02. zu begrenzen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie auf jeder Teilfläche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.“

Die Hinweise sind im Rahmen der Bauvorbereitung und -durchführung zu berücksichtigen und sind insbesondere für die Planung des Bauablaufs wesentlich [siehe auch Kapitel 9].

Zauneidechse

Da lediglich ein einziger Nachweis der Art im nördlichen Randbereich des B-Plangebietes erfolgte, ist es möglich, dass das Plangebiet (noch) nicht besiedelt ist. Somit könnte rechtzeitig vor Baubeginn die Errichtung eines Schutzzaunes im Norden des Plangebietes eine Besiedelung der Fläche einschränken bzw. verhindern. Die in Abb.20 des Faunistischen Fachbeitrags vorgeschlagene Lage des Schutzzaunes ist allerdings ungünstig, da der Zaun im Baufeld für den Heimneubau liegen würde. Der Schutz vor einer Einwanderung und Tötung von Zauneidechsen auch während der Bauzeit ist nur möglich, wenn der Schutzzaun außerhalb des Baufeldes entlang der nördlichen Grenze errichtet wird.

In der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 18.11.2019 zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 28. Oktober 2019) hat die Untere Naturschutzbehörde folgende Hinweise gegeben:

„Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, Baumaßnahmen, Boden- und Vegetationsbeseitigungen im Bereich des Zauneidechsenhabitats sind erst zulässig, wenn der fachgutachterliche Nachweis erfolgt, dass sich keine Zauneidechsen im Baufeld befinden bzw. die Tiere erfolgreich abgefangen wurden.“

In der Stellungnahme wird im Weiteren ausgeführt, welche Maßnahmen erforderlich werden, wenn trotz der Errichtung eines Schutzzaunes im Plangebiet Zauneidechsen nachgewiesen werden sollten:

Die Tiere müssen in diesem Fall durch einen Reptilienspezialisten vor Eiablage abgefangen worden sein. Eingriffe in den Boden, wie z. B. Stubbenrodungen, dürfen erst nach erfolgreichem Abfangen der Tiere erfolgen. Durch das Herrichten der Ersatzfläche dürfen keine neuen Verbotstatbestände verursacht werden.
Eine kleinräumige Umsetzung im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist nur möglich, wenn es sich um einige Tiere handelt und diese nach Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen dauerhaft umgesetzt werden können.
Die Umsetzung der Tiere in den nördlich angrenzenden Bereich ist nach Kenntnisstand der unteren Naturschutzbehörde nicht realisierbar, da die Fläche ebenfalls als Wohngebiet im Bebauungsplan (außerhalb des Änderungsbereiches) ausgewiesen wurde. Sofern die Fläche zur Verfügung stehen sollte (z. B. durch Planänderung) ist in diesem Planverfahren ein konkretes Umsetzungskonzept nachzureichen. Die dauerhafte Sicherung der Umsetzungsfläche (dingliche Sicherung bzw. planerische Festsetzung) ist nachzuweisen.

Die Einrichtung der Umsetzungsfläche (Aufwertung durch Anlage von Strukturen) muss frühzeitig und außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.
Sofern die Tiere auf eine Ersatzfläche in größerer Entfernung (i.d.R. > 100 m) umgesiedelt werden müssen, sind die Anforderungen des § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt und es bedarf einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG für den Fang und die Umsiedlung der Tiere. Im Bebauungsplanverfahren ist dann zu prüfen, ob eine Ausnahmelage vorliegt. Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme ist, dass
a) keine zumutbaren Alternativen bestehen
b) zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und
c) der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Aufgrund der in der Stellungnahme mitgeteilten Handlungserfordernisse, hat die Stadt Nauen im Rahmen der Abwägung entschieden, zum Bebauungsplan einen städtebaulichen Vertrag zu folgenden Artenschutzmaßnahmen geschlossen:

1. Errichtung eines Reptilienschutzzaunes am nördlichen Plangebietsrand vor Beginn der Aktivitätszeit der Zauneidechsen zur Vermeidung der Einwanderung in das Plangebiet.
2. Absuchen der Fläche auf das Vorkommen von Zauneidechsen. Sofern kein Nachweis erfolgt, keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
3. Im Falles eines Nachweises von Zauneidechsen Abstimmung eines geeigneten Maßnahmekonzepts (Fangmaßnahmen, Umsetzungsfläche und Ersatzmaßnahmen) mit der unteren Naturschutzbehörde und Maßnahmedurchführung.

Im Plandokument des Bebauungsplans (Satzung) wird auf den städtebaulichen Vertrag hingewiesen.

Teichfrosch

Das Sickerbecken, in welchem an zwei Beobachtungstagen ein Teichfrosch gesichtet wurde, befindet sich überwiegend auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücken 544 und 546. Lediglich die nördliche Böschung reicht bis in das Plangebiet. Das Sickerbecken bleibt in jedem Fall erhalten. Der Grundstückszaun des künftigen Kita-Geländes soll am oberen Rand der Böschung errichtet werden, sodass eine Beeinträchtigung des Bestandes dauerhaft verhindert werden kann.

Bereits während der Bauarbeiten an der Kita sollte das Sickerbecken durch die Errichtung eines Bauzauns vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt werden.

Zusammenfassung

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.

Aus den vorliegenden faunistischen Untersuchungen kann entnommen werden, dass Artenschutzbelange der Durchführbarkeit des Bebauungsplans nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Potenzielle Betroffenheiten geschützter Arten können durch die im Faunistischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zum Teil bereits vorbeugend ausgeschlossen oder zumindest deutlich vermindert werden. Unvermeidbare Betroffenheiten können durch die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes und die Verpflichtung zu ggf. weiterführend erforderlich werdenden Artenschutzmaßnahmen i.V.m. dem Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote ist damit auf der Ebene der Vorhabenzulassung hinreichend möglich.

Ergänzend wird In den Bebauungsplan der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.“

Der auf der Planzeichnung enthaltene Artenschutzhinweis dient dem Zweck, direkt auf dem Plandokument auf die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans geltenden Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz aufmerksam zu machen. Es handelt sich (noch) nicht um die Regelung vorhabenkonkreter Umsetzungsmaßnahmen. Die bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans absehbar gewesenen Maßnahmen werden im Faunistischen Fachbetrag sowie im Begründungstext zum Bebauungsplan erläutert [siehe auch Abwägungsempfehlung zu zeitlichen Beschränkungen für bauvorbereitende Maß nahmen und Baumaßnahmen].

Der Hinweis auf dem Plandokument besitzt zwar nicht den Charakter einer Festsetzung, ist jedoch deshalb nicht unverbindlich, da er auf in jedem Fall einzuhaltende höherrangige gesetzliche Regelungen verweist. Der Hinweis auf dem Plandokument ist auch vor dem geschilderten Hintergrund von Bedeutung, dass sich über längere Zeiträume Änderungen im Lebensraum- und Artenbestand ergeben können, die bei Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht absehbar waren und berücksichtigt werden konnten. Auch für diesen Fall verweist der Hinweis auf die Gesetzeslage.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 10.901 m² (ca. 1.09 ha).

Die Fläche ist wie folgt gegliedert:

Fläche für den Gemeinbedarf		ca. 9.816 m²
<u>davon</u>		
Pflanzfläche 1	ca. 156 m²	
Pflanzfläche 2	ca. 63 m²	
Pflanzfläche 3	ca. 25 m²	
Pflanzfläche 4	ca. 325 m²	
öffentliche Straßenverkehrsfläche		ca. 1.085 m²

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Heims für die Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen geschaffen werden. Im Zusammenhang damit ist es des Weiteren erforderlich, die Verkehrsflächen für die Erschließung des Vorhabenstandortes und der angrenzenden Flächen zu sichern.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans sind zurzeit noch Festsetzungen sowohl des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ als auch des Bebauungsplans „Luchcenter“ (1. Änderung zu Bebauungsplan Nr. NAU 0022/94 „EKZ – Hamburger Straße“) gültig.

Im Bereich der für die Errichtung des Heims und der Kita vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ bisher Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V) festgesetzt. Aus diesen Festsetzungen ließe sich das Planvorhaben nicht entwickeln.

Im Bereich der zu sichernden Verkehrsflächen überlagern sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ und „Luchcenter“ mit sich zum Teil widersprechenden Festsetzungen.

Um die geplanten Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist es erforderlich, einen Änderungsbebauungsplan aufzustellen, dessen neue Festsetzungen im Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ und „Luchcenter“ ablösen werden.

Da das Plangebiet im Siedlungsbereich der Stadt Nauen liegt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Bis etwa 1990 befand sich im Bereich des Plangebietes ein Gartenbaubetrieb, dessen bauliche Anlagen 1998 abgerissen wurden. Im Verlauf der folgenden 20 Jahre hat sich auf der Fläche ein von Robinien dominierter und von Grasfluren durchsetzter Vorwaldbestand entwickelt. Gemäß Biotopkartierung - Stand 1. November 2018 - [siehe Anhang, Anlage 2.1] wurde der Vegetationsbestand überwiegend dem Biotoptyp 071021 (Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten) zugeordnet. Kleinere Teilflächen wurden dem Biotyp 03249 (sonstige ruderale Staudenfluren) zugeordnet.

Auf Grundlage einer Baumfällgenehmigung wurde im Februar 2019 der Vorwaldbestand im Bereich des für die Kindertagesstätte und das Pflegeheim vorgesehenen Baufeldes bis auf einige an den Rändern gelegene Einzelbäume und Gehölzgruppen gefällt. Bei einer erneut durchgeführten Biotopkartierung - Stand 10. Oktober 2019 – [siehe Anhang, Anlage 2.2] wurde festgestellt , dass sich im Sommerhalbjahr 2019 erneut ein Robinienaufwuchs zu entwickeln begann. Der Vegetationsbestand wurde daher weiterhin überwiegend dem Biotoptyp 071021 (Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten) zugeordnet.

Vom beschriebenen Vegetationsbestand ausgenommen ist lediglich der westliche Rand des Plangebietes im Bereich der Schillerstraße. Der im Plangebiet liegende Teil der Schillerstraße verfügt im südlichen Abschnitt auf einer Länge von etwa 35 m über eine asphaltierte Fahrbahn. Der weiter nach Norden führende Abschnitt ist unbefestigt, durch die Benutzung ist der Boden jedoch stark verdichtet.

Durch die geplanten Gebäude und Nebenanlagen werden innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf Eingriffe in den Vegetationsbestand und Bodenversiegelungen auf einer Fläche von maximal 6.500 m² vorbereitet.

Zu weiteren Bodenversiegelungen wird es durch den Ausbau der Schillerstraße kommen.

Die geplante Bebauung wird zu einer Veränderung des Ortsbildes führen, welche jedoch den Zielverstellungen der städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Aufgrund der bereits über die Schillerstraße vorhandenen Anbindung des Plangebiets an das städtische Straßennetz sind keine unverträglichen Auswirkungen durch den entstehenden zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) muss auch nicht von sonstigen auf das Plangebiet einwirkenden oder vom Plangebiet ausgehenden Emissionen gerechnet werden, zu denen im Rahmen der Planung besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen wären.

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten alle Eingriffe in die Schutzgüter, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr, 4 BauGB). Im Bebauungsplan müssen daher keine Festsetzungen zum Ausgleich der durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter, wie z.B. die Bodenversiegelungen durch Gebäude und befestigte Freiflächen, getroffen werden.

Der Bebauungsplan enthält dennoch eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, die vorrangig aus städtebaulichen Gründen (Gestaltung des Ortsbildes) getroffen werden. Diese mindern zugleich die durch die Bebauung verursachten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Zum Bebauungsplan liegen eine Artenschutzrechtliche Einschätzung sowie ein vertiefender Faunistischer Fachbeitrag vor [siehe Anhang, Anlagen 3.1 und 3.2], in welchen potenzielle Betroffenheiten relevanter Artengruppen beurteilt worden sind. Die erforderliche Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange [siehe Kapitel 6.10] führt nicht zur Undurchführbarkeit der Planung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder in einem Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete). Die im Plangebiet kartierten Biotope sind nicht geschützt. Weitere Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG sind nicht bekannt.

8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Verkehrserschließung

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Teil der Schillerstraße verfügt bisher lediglich im Süden über einen kurzen befestigten Fahrbahnabschnitt.

Um künftig den in Verbindung mit den geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen entstehenden Verkehr und den bereits absehbaren Verkehr aus den nördlich geplanten Wohngebietsentwicklungen aufnehmen zu können ist es erforderlich, die Schillerstraße bedarfsgerecht auszubauen [siehe Kapitel 6.7].

Medientechnische Erschließung

Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden eine Abwasserdruckleitung.

Die Lage der Leitung wird in den Bebauungsplan übernommen und durch die Festsetzung als unterirdische Hauptversorgungsleitung mit der Bezeichnung ADL (Abwasserdruckleitung) im Bestand gesichert.

Alle sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen müssen noch hergestellt werden.

8.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Beseitigung bislang bestehender Defizite bei der Deckung des Bedarfs an Kita-Plätzen und an Plätzen im Bereich der Pflege und Betreuung.

Das Planvorhaben leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Daseinsvorsorge in der stetig wachsenden Stadt Nauen und trägt zur Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse ihrer Einwohner bei.

Positive Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung können sich aus der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ergeben.

8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen

Kosten des Bebauungsplanverfahrens

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Nauen mit der Vorhabenträgerin die Übernahme aller mit dem Planverfahren verbundenen Kosten vereinbart. Innerhalb der Stadtverwaltung entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

Herstellungskosten

Die sich aus der Herstellung der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen ergebenden Kosten sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

Über den erforderlichen Ausbau des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Teils der Schillerstraße wird von der Stadt ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger des nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplangebietes „Luchblick III“ abgeschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt die Erschließung auf seine Kosten. Zur Realisierung des Ausbaus der Schillerstraße sind Grundstücksgeschäfte zwischen der Stadt, der Eigentümerin des Flurstücks 547 der Flur 20 und einem anliegenden Dritten erforderlich. Die dafür notwendigen Verträge sollen bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abgeschlossen sein.

Folgekosten

Nach Fertigstellung der geplanten Vorhaben entstehen laufende Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Schillerstraße) sowie für den Betrieb der Kita in bisher nicht bekannter Höhe. Die Stadt wird diese Kosten in den zukünftigen Haushaltsplanungen berücksichtigen.

8.6 Bodenordnende Maßnahmen

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

9 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Nauen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Stellungnahmen enthalten zum Teil Hinweise, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung der Bauvorhaben von Belang sind. Folgende Hinweise werden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen, um frühzeitig auf künftig zu berücksichtigende Belange aufmerksam zu machen:

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich des unter der Nummer 51103 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen mehrperiodigen Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slawenzeit sowie um einen Bestattungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und Slawenzeit.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs.1 BbgDSchG (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) 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 Havelland 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. Teilzerstörung des Bodendenkmales zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die Denkmal zerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo Denkmal zerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet. Die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung wird dringend empfohlen.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens / des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Altlasten

Auf den im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ noch als mit Bodenbelastungen gekennzeichneten Flächen wurden die Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei im Jahr 1998 abgerissen und mit einem Bodenaustausch saniert. Die Flächen werden im Altlastenkataster unter den Registriernummern 0334633028 bis 0334633032 als sanierter Altstandort geführt.

Aufgrund der im Plangebiet künftig vorgesehenen sensiblen Bodennutzungen kann der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub voraussichtlich trotzdem nicht ohne weitere Untersuchungen auf dem Gelände wieder eingebaut werden. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist bei der späteren Umsetzung der Planung, insbesondere bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben hinzuzuziehen, um im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht abzustimmen.

Artenschutzmaßnahmen

Aus den notwendigen Artenschutzmaßnahmen [siehe Kapitel 6.10] ergeben sich Auswirkungen auf die Vorbereitung und Durchführung des künftigen Bauablaufs. In der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 18.11.2019 zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 28. Oktober 2019) hat die Untere Naturschutzbehörde insbesondere folgende Hinweise gegeben:

- Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Verletzung oder Tötungen europäischer Vogelarten bzw. zum Schutz ihrer Entwicklungsformen und Fortpflanzungsstätten) ist die Beseitigung der Vegetation und Gehölzbeseitigungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.11. - 11.02. durchzuführen. Alle anderen bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie auf jeder Teilfläche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.
- Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, Baumaßnahmen, Boden- und Vegetationsbeseitigungen im Bereich des Zauneidechsenhabitats sind erst zulässig, wenn der fachgutachterliche Nachweis erfolgt, dass sich keine Zauneidechsen im Baufeld befinden bzw. die Tiere erfolgreich abgefangen und umgesetzt wurden.

Es wird die frühzeitige Erarbeitung und Abstimmung eines Maßnahmekonzepts mit der Unteren Naturschützbehörde des Landkreises Havelland empfohlen.

Stromversorgung

Für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich, inklusive der Errichtung einer neuen Trafostation. Die E.DIS GmbH hatt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vorgeschlagen, für die Trafostation einen Standort an der südwestlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche einzuplanen.

Ein konkreter Standort wird im Bebauungsplan allerdings aus folgenden Gründen noch nicht festgesetzt:

Im Bereich des von der E.DIS vorgeschlagenen Standortes verläuft eine unterirdische Abwasserdruckleitung, welche nicht überbaut werden kann. Unabhängig davon erscheint es ohnehin sinnvoller, für eine neue Trafostation eher einen Standort im nördlichen Bereich des Plangebietes oder dessen näheren Umfeldes zu wählen, da künftig auch die nördlich und nordwestlich des Plangebietes gelegenen Teilflächen des Bebauungsplangebietes „Lietzow-Platz“ baulich entwickelt werden sollen und entsprechend medientechnisch erschlossen werden müssen.

Die E:DIS ist zur Festlegung eines geeigneten Trafostandortes in die weitere Erschließungsplanung einzubeziehen.

Trink- und Schmutzwasseranlagen

Der *Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH)* hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gefordert, ein Gesamtkonzept für die Trink- und Schmutzwasseranlagen aller Grundstücke im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans NAU 0096 „Lietzow-Platz“ zu entwickeln, welches u.a. einen Trinkwasserringschluss zwischen der Hamburger Straße und dem Goetheweg einschließen muss, an den dann die in der 2. Änderung des Bebauungsplans geplante Gemeinbedarfsfläche anzubinden ist. Gleiches gilt für die Gesamtkonzeption eines Schmutzwasserkanals, welcher in das bereits vorhandene Pumpwerk 16 einzubinden ist.

Bei der Trassierung der Verkehrsflächen sei zu berücksichtigen, dass die bereits erdverlegten Leitungen, einschließlich Schmutzwasserpumpwerk 16, sowie die noch herzustellenden öffentlichen Trink- und Schmutzwasserleitungen in die Verkehrsflächen eingeordnet werden. Sofern Grundstücke privater Dritter beansprucht werden sollen, müssen entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Verbandes (WAH) in die jeweiligen Grundbücher eingetragen werden.

Bei der Erarbeitung des Gesamtkonzepts ist zu beachten, dass die bereits vorhandene Schmutzwasserableitung (Pumpwerk 16) entsprechend Abstimmungsstand 2017 für insgesamt 660 Einwohner ausgelegt ist. Sollte dieser Ansatz künftig überschritten werden, hat der Vorhabenträger für die Anpassung der Anlage Sorge zu tragen. Dies ist in einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Verband (WAH) festzuhalten.

Der Vorhabenträger hat dem Verband in Gesamtheit eine Objektplanung Trink- und Schmutzwasser für den Anschluss sämtlicher Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzulegen. Der Verband (WAH) prüft diese Planung und gibt sie nach Abstimmung frei. Der Vorhabenträger und der Verband schließen unter Bezugnahme auf die vorgenannte Objektplanung einen Erschließungsvertrag ab.

Das *Gesundheitsamt des Landkreises Havelland* hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans außerdem darauf hingewiesen, dass Planung, Bau und Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen haben. Die Inbetriebnahme neuer Leitungsabschnitte ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Vor der Inbetriebnahme ist eine Reinigung und Desinfektion der Anlage durchzuführen. Voraussetzung für die Inbetriebnahme ist der Nachweis der Keimfreiheit durch die mikrobiologische Untersuchung von Wasserproben. Die Untersuchungen haben in einer akkreditierten Untersuchungsstelle zu erfolgen. Die Untersuchungsbefunde sind dem Gesundheitsamt zur Überprüfung vorzulegen. Das Gesundheitsamt behält sich darüber hinaus grundsätzlich die Entnahme amtlicher Proben vor.

Zur Stellungnahme des WAH ist festzustellen, dass die Forderungen hinsichtlich einer Gesamtplanung für die Trink- und Schmutzwasseranlagen zwar berechtigt sind, jedoch nicht allein im Rahmen des aktuellen Planverfahrens umgesetzt und auch nicht allein der Vorhabenträgerin für das Teilgebiet der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen auferlegt werden

kann. Für die Teilflächen des Gesamtplans gibt es mehrere Vorhabenträger und die Realisierung wird zeitversetzt in Etappen erfolgen müssen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ können anteilig die für den Ringschluss zwischen Goetheweg und Schillerstraße erforderlichen Flächen im Bereich der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Verlängerung Schillerstraße) gesichert werden. Zusätzliche Festsetzungen zur Gewährleistung der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind nicht erforderlich.

Die Ausführungsplanung für die Verlängerung der Schillerstraße befindet sich bereits in der Vorbereitung. Ein Entwurf des Planungsbüros Merkel Ingenieur Consult liegt bereits vor.

Regenwasseranlagen

Die DLG Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH hatte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 17. Dezember 2018) mitgeteilt, dass sich im Bebauungsplangebiet bisher keine Regenwasseranlagen der Stadt Nauen befinden. Anfallendes Regenwasser auf Verkehrs- wie Dachflächen könne daher nicht über öffentliche Regenwasser-Kanäle abgeführt werden, sondern muss vor Ort, innerhalb des Plangebietes gespeichert, genutzt oder versickert werden. Einzige Ableitmöglichkeit wäre vielleicht die Einleitung in einen sich in der Nähe befindlichen Graben, der sich in der Rechtsträgerschaft des Wasser- und Bodenverbandes Nauen befindet.

Die nachfolgend weiter geführten Abstimmungen und Planungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass im Rahmen des Ausbaus und der Weiterführung der Schillerstraße (bis in das Teilgebiet Luchblick III) auch ein Regenwasserkanal gebaut und an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden soll. Da zwar das im Teilbereich „Pflege“ anfallende Regenwasser voraussichtlich vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann, nicht jedoch im Teilbereich „Kita“, soll auch das dort überschüssige Regenwasser in den neuen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Die Stadt Nauen wird mit dem Wasser- und Bodenverband klären, ob die Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswasser aus dem Regenwasserkanal in ein Gewässer erteilt werden kann.

Die Planung soll Anfang 2020 abgeschlossen werden. Die Leistungsvergabe und Bauausführung sind ebenfalls für das Jahr 2020 vorgesehen.

Brandschutz

Das Ordnungs- und Verkehrsamt des Landkreises Havelland, SG Brandschutz hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren folgende Hinweise zu berücksichtigen sind:

- Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mit anschließender Bewegungsfläche herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Bewegungsflächen sind in den Abmessungen B 7 m x L 12 m herzustellen. Die Ausbildung der Kurven hat unter Beachtung der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu erfolgen (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
- Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen. Sofern die Zu- oder Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bei der Anbindung der Feuerwehrzufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche sind beidseitige Schleppkurven auszubilden (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und DIN 14090).

- Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
- Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h (1.600 l/min) über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann (BbgBKG § 3 (1) i.V.m. DVGW-Arbeitsblatt W 405).
- Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 150 m betragen.
- Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunernehmen die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens entsprechende Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen und umzusetzen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a.).
- Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
- Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Einsichtnahme vorzulegen.
- Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
- Die Ausbildung von Wendekreisen hat auf Grundlage der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) zu erfolgen. Sofern ein 2-achsiges Müllfahrzeug wenden kann, ist die Fläche auch für die Feuerwehrfahrzeuge ausreichend.
- Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.
- Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
- Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehrund Rettungsdienst sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

Anhang

Anlage 1	Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]	
Anlage 2	2.1	Karte der Biotopkartierung (Stand: 1. November 2018)
	2.2	Karte der Biotopkartierung (Stand: 10. Oktober 2019)
Anlage 3	3.1	Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ in Nauen; Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon; Berlin, September 2018
	3.2	Faunistischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ in Nauen; Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon; Berlin, August 2019