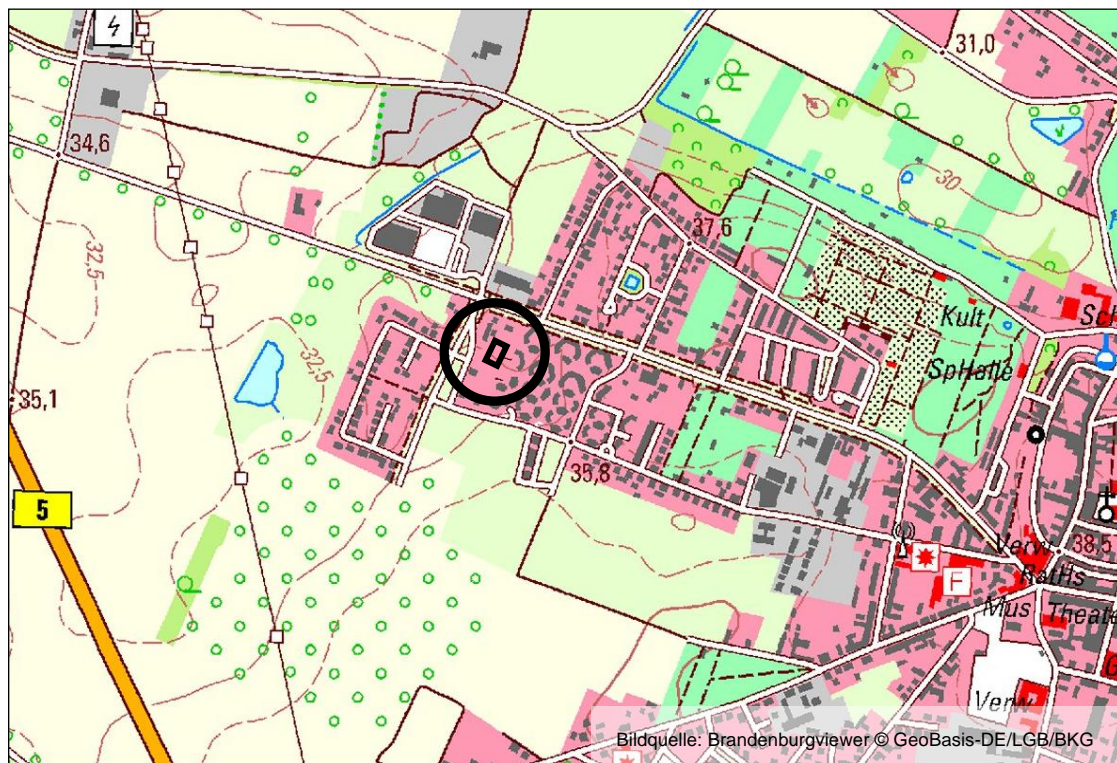


STADT NAUEN

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans NAU 0015/93 „SW A2“



Übersichtsplan TK25 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs

Planungsstand: Satzungsfassung
Dezember 2019

Planbereich: Gemarkung Nauen
Flur 20
Flurstück 483

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Plangrundlage	3
1.3	Veranlassung und Ziel	3
1.3.1	Planerfordernis	3
1.3.2	Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3.3	Bisheriges Verfahren	6
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	6
1.5	Beschreibung des Plangebietes	8
1.5.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	8
1.5.2	Altlastensituation und Bodenschutz	8
1.5.3	Kampfmittelbelastung	8
1.5.4	Bodendenkmalschutz	9
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
2.4	Immissionsschutz	15
2.5	Grünordnerische Festsetzungen	18
2.6	Erschließung	19
2.6.1	Verkehr	19
2.6.2	Ver- und Entsorgung	21
3	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	25
3.1	Kenndaten der Planung	25
3.2	Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)	26
3.3	Schutzgüter	26
3.4	Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote	30
4	EINGRIFFSREGELUNG	38
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	39
4.2	Konfliktanalyse und Vermeidung/Verminderung	39
4.3	Kompensationsermittlung	43
5	FOTODOKUMENTATION	48
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	50

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

1.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der amtliche Lageplan (Stand: 23.04.2015) im Maßstab 1:200. Dieser ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

1.3 Veranlassung und Ziel

1.3.1 Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 01.04.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans NAU 0015/93 „SW A2“ beschlossen. Die Stadt Nauen beabsichtigt mit der 4. Änderung des Bebauungsplans NAU 0015/93 „SW A2“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung mit den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Verschiebung des im rechtskräftigen Bebauungsplan NAU 0015/93 „SW A2“ festgesetzten Baufeldes. Das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Baufeld soll in Richtung Norden, mit einem geplanten Abstand von 4,5 m zur Grundstücksgrenze und nach Osten mit einem

geplanten Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt werden, um die geplante Bebauung zu ermöglichen. Dieses Vorgehen erfolgte bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans für das Flurstück 484.

Die Stadt unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Begehren und die stetige Nachfrage nach geeignetem Bauland privater Grundstückseigentümer. Der Standort des Bebauungsplans wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil der Planbereich an vorhandene Siedlungsflächen anschließt. Die Erschließung ist im Südwesten des Plangebiets über eine Privatstraße mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Märkischer Ring gesichert.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich gemäß § 30 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans NAU 0015/93 „SW A2“. Dieser setzt für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet sowie in einem kleinen Teilbereich eine private Verkehrsfläche, einschließlich eines Wendehammers, fest. Inzwischen wurden neue Grundstückseinteilungen (s. auch 3. Änderung des B-Plans) vorgenommen. Die Privatstraße stellt sich kürzer dar. Der vorliegende Bebauungsplan überplant den verbleibenden Teil der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Privatstraße und des Wendehammers durch die Festsetzung des gesamten Flurstückes 484 als allgemeines Wohngebiet.

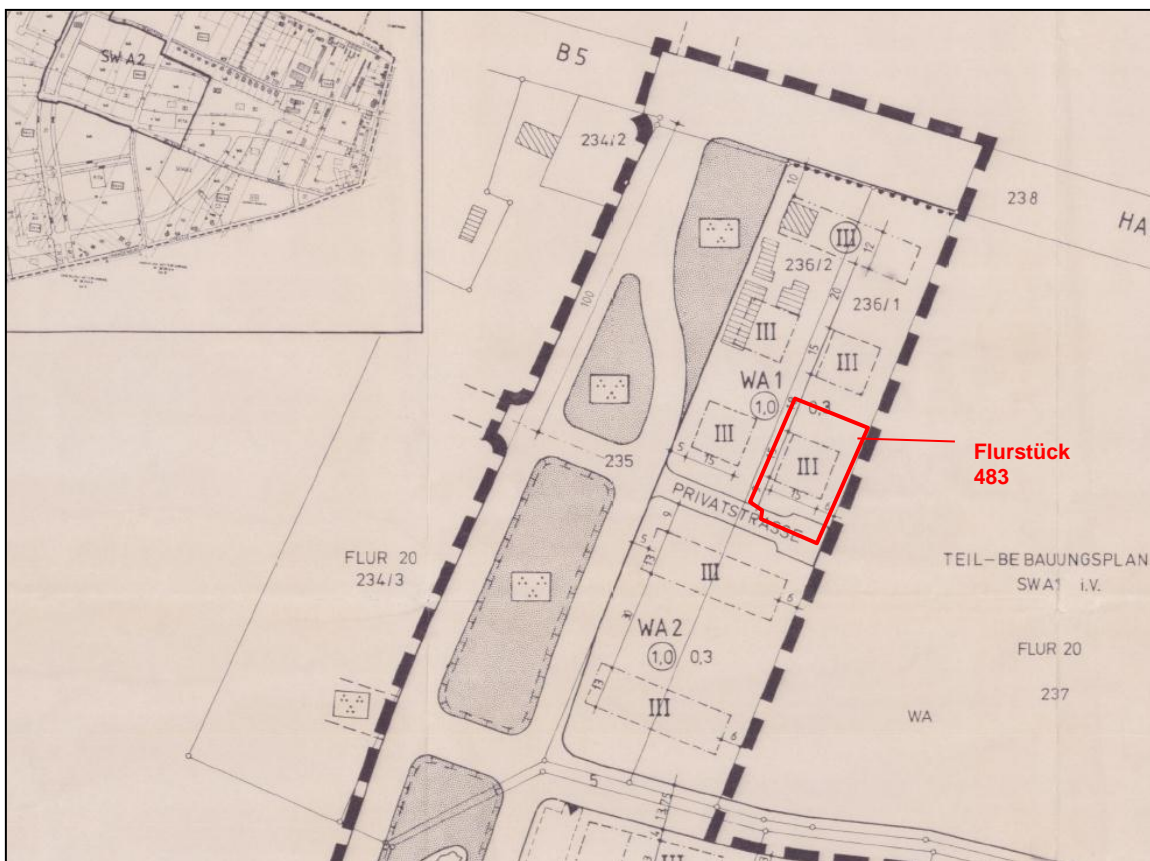


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbauungsplan NAU 0015/93 „SW A2“ mit Lage des 4. Änderungsbereichs im Ursprungsbebauungsplan (rot umrandet)

Zudem liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen, welcher ausschließlich die Zulässigkeit von

Einzelhandelsbetrieben regelt, sowie gemäß § 34 BauGB im Innenbereich. Das Vorhaben ist somit nicht genehmigungsfähig. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung bzw. Aufhebung des B-Plans „Einzelhandel“ wird nicht angestrebt. Der B-Plan „SW A2“ 4. Änderung soll als eigenständiger Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt und in dem betreffenden Gebietsteil über den bestehenden B-Plan „Einzelhandel“ gelegt werden, so dass dann nur noch der neue B-Plan Gültigkeit besitzt. Da die im B-Plan „Einzelhandel“ getroffenen Festsetzungen, die auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nauen getroffen wurden, im neuen Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit behalten sollen, werden die einschlägigen Festsetzungen übernommen. Ein einfacher Verweis auf den am 05.06.2010 rechtskräftig gewordenen B-Plan „Einzelhandel“ stellt keine rechtssichere Möglichkeit zur Übernahme der Festsetzungen dar, da für jede Fläche nur ein Bebauungsplan (und zwar der später in Kraft getretene) gelten kann. Bei einer eventuellen Aufhebung des neu aufgestellten B-Plans würde automatisch wieder das Recht des früheren B-Plans in Kraft treten.

Weil durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

1.3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans soll für die geplante Bebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, beibehalten werden.

Als generelles Planungsziel wurde die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die geplante Bebauung, in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan, bestimmt. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Festsetzung des Plangebiets als ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauNVO;
- Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie entsprechender Bauweise durch Übernahme der Festsetzungen dazu aus dem Ursprungsbebauungsplan;
- Ermittlung ggf. umweltrelevanter Auswirkungen des Vorhabens;

- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

In der vorliegenden 4. Änderung wird die Baugrenze aus dem Ursprungsbebauungsplan NAU 0015/93 „SW A2“ verschoben.

1.3.3 Bisheriges Verfahren

- Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0015/93 „SW A2“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 01.04.2019
- Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nauen am 03.06.2019 (26. Jahrgang, Nr. 4)
- Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt (Jahrgang 26, Nr. 6) für die Stadt Nauen am 30.09.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019

1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007).

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung für Berlin und Brandenburg dargestellt.

Die Gemeinsame Landesplanungskonferenz der Länder Berlin und Brandenburg (PLAKO) hat in ihrer 13. Sitzung am 9. September 2015 die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) beauftragt, im ersten Halbjahr 2016 den Entwurf eines Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vorzulegen.

Der LEP HR konkretisiert die hochstufigen Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEPro 2007) durch weitere Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Der LEP HR soll als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder, die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, eine wichtige raumordnerische Grundlage für alle nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (u.a. Regionalpläne, Raumordnungsverfahren, Bauleitpläne, Fachpläne) bilden und damit einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion setzen.

Der Entwurf des LEP HR wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 in einer gemeinsamen Kabinettsitzung von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg gebilligt. Durch sein Inkrafttreten (laut Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 13.05.2019 am 1. Juli 2019) löst der LEP HR den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) aus dem Jahr 2009 ab.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Die beabsichtigte Verschiebung der Baugrenze innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans berührt die Belange der Raumordnung nicht. (Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 13.11.2019, Gesch.-Z.: GL5.4-46155-006-0096/95)

Die Stadt Nauen ist gemäß Ziel 3.6 ein Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt. Gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dieser Festlegung entspricht die Planung, da sie sich innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Nauen befindet und für den Individualverkehr erschlossen ist. Die Planung entspricht ebenfalls dem Ziel 5.2 Abs. 1 des LEP HR, nach dem neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Ebenso folgt die Planung den Festlegungen des § 3 Abs. 1 LEPro 2007, demzufolge Zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen sollen. Außerdem wird auf die Vorgaben eingegangen, dass die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden soll (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007), dass der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt werden soll (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007) und, dass bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007).

Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI H-F 2020)

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. 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. Durch das Einlegen der Beschwerde wird die Rechtskraft der Urteile gehemmt (§ 133 Absatz 4 Verwaltungsgerichtsordnung). Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionale Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist damit rechtskräftig geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Aufgrund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuches herbeizuführen. Für die künftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und

das Plankonzept wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere die folgenden textlichen und zeichnerischen Festlegungen treffen:

- Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- vorbeugender Hochwasserschutz,
- räumliche Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- landwirtschaftliche Bodennutzung und
- Freiraum.

Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.

➔ Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den überörtlichen Entwicklungsabsichten stehen.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 751 m² (Gemarkung Nauen, Flur 20, Flurstück 483) und liegt südwestlich des Stadtkerns von Nauen, östlich des Märkischen Rings und südlich der Hamburger Straße. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Die östliche Flurstücksgrenze wird von Bäumen gesäumt, im nordwestlichen Bereich befinden sich einige Einzelbäume. Das Plangebiet ist umgeben von Wohngrundstücken. Die Erschließung ist im Südwesten über eine Privatstraße mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Märkischer Ring gesichert.

1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz

Im Plangebiet sind laut Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile derzeit keine Altlastverdachtsflächen registriert.

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

1.5.3 Kampfmittelbelastung

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0015/93 „SW A2“ wurde für das benachbarte Flurstück 484 mitgeteilt, dass sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche des

Bebauungsplans (Stellungnahme Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 29.10.2015) ergeben. Dies ist durch den entsprechenden Träger des öffentlichen Belanges für die 4. Änderung des Bebauungsplans NAU 0015/93 „SW A2“ zu prüfen.

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

1.5.4 Bodendenkmalschutz

Der Bereich der 4. Änderung, d.h. das Flurstück 483 liegt innerhalb des Bodendenkmals 51103. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slawenzeit. Das Bodendenkmal erstreckt sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand über das gesamte Flurstück 483 und weit darüber hinaus. Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen. Zur Überwindung erfolgt die nachrichtliche Übernahme des benannten Bodendenkmales in den Bebauungsplan. (Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege vom 08.10.2019, Gesch.-Z.: PRH-320,2019)

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

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

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen vom Vorhabenträger zu belehren.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Plangebiet dem Wohnen gewidmet, d.h. dass das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Aus diesen Anlagen und Einrichtungen ggf. resultierenden unverträglichen Störungen auf die angrenzenden Wohngebiete sollen vermieden werden. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Stadt Nauen ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur im Gebiet. Das Erfordernis für eine Tankstelle ist aufgrund der bereits vorhandenen ausreichenden Anzahl von Tankstellen in der Stadt Nauen nicht gegeben. Weiter nördlich des Plangebiets befindet sich die Hamburger Straße. An dieser befindet sich östlich des Plangebiets (Luftlinie) in etwa 615 m eine Tankstelle. Ein Gartenbaubetrieb soll im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden angrenzenden Wohnnutzung nicht zulässig sein. Es besteht zudem momentan und auch in naher Zukunft im Plangebiet nicht das Begehren einen Gartenbaubetrieb oder eine Tankstelle zu errichten. Entsprechend nutzbare Flächen sind im weiteren Umfeld ausreichend vorhanden.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nicht zulässig sind somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, weil im Plangebiet neben den Wohngebäuden auch ein Teil der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen regelmäßig zulässig sind (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Eine Einschränkung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt in Hinblick auf die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans den des rechtskräftigen Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen im östlichen Bereich überlagert und die darin getroffenen Festsetzungen, die auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nauen getroffen wurden, im geänderten Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit behalten sollen, werden die einschlägigen Festsetzungen übernommen. Durch den B-Plan „Einzelhandel“ wird die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Stattdessen sind solche Läden nur noch ausnahmsweise zulässig. Des Weiteren dürfen in diesen ausnahmsweise zulässigen Läden nur auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (siehe unten) und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment

angeboten werden. Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops, die weiterhin regelmäßig zulässig sind.

Es werden folgende textliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ übernommen und festgesetzt:

- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.**
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.**
- 1.4 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.**

Da sich die textliche Festsetzung 1.3 auf die Sortimentsliste aus dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ bezieht, wird auch diese übernommen und festgesetzt:

Sortimentsliste

Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen

Bezifferung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47.61.0	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
47.78.1	Augenoptiker	X
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen	X
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (tlw.)	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.; Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme)	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	
47.65.0	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote)	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden		

Folgende textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans hat keine Relevanz, da die Festsetzung allgemeine Wohngebiete außerhalb des Plangebiets der 4. Änderung betrifft. Zum anderen kann die Festsetzung aufgrund fehlender bodenrechtlicher Relevanz nicht festgesetzt werden und wird daher für die 4. Änderung des Bebauungsplans, nicht übernommen:

2. *Auf den allgemeinen Wohngebietsflächen WA 7 und WA 8 sind ausschließlich Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.*

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Grundfläche (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Bei Einrechnung aller in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt, um die geplante Bebauung zu ermöglichen. Die geringfügige Überschreitung begründet sich darin, dass ein Gebäude mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung entstehen soll, welches eine höhere Versiegelung für die Nebenanlagen und die benötigten drei Stellplätze erfordert.

Es wird folgende textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen:

- 1.5 ***Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet darf unter Einrechnung aller in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,55 überschritten werden.***

Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht notwendig, da die festgesetzte GRZ sowie die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ausreichend ist, um eine ortsuntypische Bebauung zu vermeiden. Zudem verfügt das Baufeld der vorliegenden 4. Änderung über nahezu dieselbe Größe wie die Grundfläche der das Plangebiet umgebenden Wohnhäuser. Auch daher kann davon ausgegangen werden, dass sich ein zukünftiges Wohngebäude städtebaulich in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Daher wird folgende textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan nicht in die 4. Änderung übernommen:

5. *Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Baugebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.*

Vollgeschosse (Z)

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Im Ursprungsbebauungsplan wurden drei Vollgeschosse festgesetzt, welche jedoch nicht umgesetzt worden sind. Derzeit dominieren im Gebiet des Ursprungsbebauungsplans Gebäude mit 1-2 Vollgeschossen. Die Planung fügt sich demnach in die umgebende Bebauung ein.

Es wird folgende textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan nicht in die vorliegende 4. Änderung übernommen:

4. *Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-9 ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein „Staffelgeschoss“ handelt, dessen Grundfläche maximal 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst und dessen Außenwände an mindestens zwei sich gegenüberliegenden Seiten des Baukörpers um mindestens 1,0 m hinter den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückbleiben, und wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.*

Maßgebend für den Begriff „Vollgeschoss“ ist der § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung der Gebäude zulässig ist.

Eingeschränkt sollen jedoch die der Versorgung des Gebietes dienende Anlagen werden. Diese sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sein, wenn sie in ihrem Umfang untergeordnet sind.

Es werden folgende textliche Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen:

- 2.4 ***Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zugelassen werden, wenn sie in ihrem Umfang untergeordnet sind.***

Schwimmbecken sollen im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan in der 4. Änderung zulässig sein, da bereits im Wohnumfeld ebenfalls Pools errichtet wurden. Daher wird die betreffende Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan wie folgt als textliche Festsetzung neu gefasst:

2.3 Außer Gewächshäuser, Kioske, Anlagen für Tierhaltung und Werbeanlagen sind Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.

Ein Hervortreten untergeordneter Gebäudeteile ist ausnahmsweise zulässig. Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

2.4 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

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

IMMISSIONSVORBELASTUNGEN

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

- Die Bahntrasse Berlin – Hamburg befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung Richtung Nordosten. Die von der Bahntrasse ausgehende Immission hat aufgrund der großen Entfernung keine Auswirkung auf das Plangebiet.
- Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 115 m Entfernung die Hamburger Straße. Der Verkehr hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet, da die zwischen der Straße und dem Plangebiet liegende Bebauung abschirmende Wirkung hat.
- Südlich des Plangebiets befindet sich, in ca. 100 m Entfernung, die Schützenstraße. Der Verkehr hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet, da es sich hierbei um eine Anliegerstraße handelt.
- Westlich des Plangebiets in ca. 40 m Entfernung befindet sich der Märkische Ring. Der Verkehr hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet. Die zwischen dem Plangebiet und der Straße, welche ebenfalls hauptsächlich als Anliegerstraße genutzt wird, befindliche Bebauung entfaltet eine abschirmende Wirkung.

Der Ursprungsbebauungsplan sah im Plangebiet umgebenden Bereich eine hohe Verdichtung mit dreigeschossigen Gebäuden vor. Dies ist bisher nicht so erfolgt. Es entstand hauptsächlich Einfamilienhausbebauung. Die Festsetzung zum Schallschutz für diesen Bereich, aus dem Ursprungsbebauungsplan, waren für ein hochverdichtetes Wohngebiet vorgesehen. Der westlich des Plangebiets verlaufende Märkische Ring sowie die in gleicher Entfernung südlich des Plangebiets verlaufende Schützenstraße, stellen sich heute als Anwohnerstraßen mit auf solchen Straßen typischen Verkehren und Verkehrsbelastungen, die nicht erheblich sind, dar. Verkehrslärm, ausgehend von den erwähnten Anwohnerstraßen und der nördlich des Plangebiets verlaufenden Hamburger Straße, wird durch bereits vorhandene Bebauung abgeschirmt. Dadurch sind Festsetzungen zum Schallschutz, wie sie im Ursprungsbebauungsplan, für ein höher verdichtetes Wohngebiet mit entsprechend höherer Verkehrsbelastung und damit erhöhtem Verkehrslärm, gefasst wurden, nicht mehr notwendig. Es kann daher auf Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet werden. Das Plangebiet der 4. Änderung befindet sich im Ursprungsbebauungsplan im WA 2, für das zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die textliche Festsetzung (Nr. 29) getroffen wurde. Diese wird aus vorgenannten Gründen nicht in die vorliegende 4. Änderung übernommen:

29. Im allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße R1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.

Dass die vorgenannte textliche Festsetzung Nr. 29 des Ursprungsbebauungsplanes nicht übernommen werden muss, wird seitens des Landesamtes für Umwelt (LfU ehem. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) mit Stellungnahme vom 01.02.2016 (Gesch-Z.: LUGV_T25-3700/616+37#27457/2016) zur 3. Änderung des B-Plans NAU 0015/93 „SW A2“ befürwortet, da die Notwendigkeit für diese Festsetzung

aufgrund der Entwicklung des Gebietes nicht mehr gegeben ist. Für die 4. Änderung wird vom selben Sachstand in Bezug auf den Schallschutz ausgegangen. Dies ist durch den entsprechenden Träger des öffentlichen Belangs zu prüfen.

Folgende textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans betreffen nicht das Plangebiet der 4. Änderung und werden daher nicht in die vorliegende Änderung übernommen:

26. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG an dem direkt an der Hamburger Straße liegenden Gebäude mit drei zwingend vorgeschriebenen Vollgeschossen - entlang der Hamburger Straße und an der nord-westlichen Gebäudefassade die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 40 dB aufweisen.*
 - an der süd-östlichen Gebäudefassade die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen,
 - die Schlafzimmer und Kinderzimmer auf der von der Hamburger Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
27. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG an den nördlichen Gebäudefassaden der von der Hamburger Straße aus in der zweiten Baureihe stehenden Gebäude die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.*
28. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße R1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.*
30. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.*
31. *Im allgemeinen Wohngebiet 7 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A und R1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.*
32. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.*

ZUSATZIMMISSIONEN

Durch die Planung ergeben sich keine Zusatzimmissionen auf die umliegenden Nutzungen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die auf das Plangebiet immissionsrelevanten Einflüsse durch Straßenverkehr wirken sich nicht negativ auf das Planungsvorhaben aus. Der immissionsrelevante Einfluss der nordöstlich verlaufenden Bahntrasse ist aufgrund der großen Entfernung nicht gegeben.

Des Weiteren ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Immissionen auf die umliegenden Nutzungen. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nichts entgegensteht.

Überschlägige Berechnungen ergeben, dass aufgrund der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen im Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) zu erwarten sind. Dementsprechend sind keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 24 BauGB erforderlich. (Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Belang Immissionsschutz vom 06.11.2019, Gesch.-Z.: 3700/616+37#289239/2019)

2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung, dass ungegliederte Außenwandflächen von Wohngebäuden ab einer Größe von 100 qm zu begrünen sind, wird gestrichen, da mit den Festsetzungen der vorliegenden Änderung Wohngebäude geringeren Ausmaßes als durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig, planungsrechtlich ermöglicht werden und deren ggf. ungegliederte Außenwandflächen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes darstellen, die durch eine Festsetzung zur Begrünung vermindert werden müsste.

Folgende grünordnerische Festsetzungen, sprachlich an ein Wohngebiet angepasst und teilweise konkretisiert, werden aus dem Ursprungsbebauungsplan in die 4. Änderung übernommen:

- 3.1 *Auf sämtlichen Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar. Der Mindestumfang beträgt bei Laubbäumen 20/25 cm, bei Obstgehölzen 10/12 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***
- 3.2 *Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum bzw. zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.***

Folgende grünordnerische Festsetzungen betreffen nicht das Plangebiet der 4. Änderung und werden daher nicht in die vorliegende Planung übernommen:

15. *In den öffentlichen Grünflächen muss der Anteil an Gehölzflächen mindestens 20% betragen. Der Flächenanteil nichtheimischer Arten innerhalb der Gehölzflächen darf höchstens 10 % betragen. Nichtheimische Nadelgehölze sind unzulässig.*
16. *Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist im östlichen und westlichen Teil je ein öffentlicher Spielplatz anzulegen. Die Gesamtgröße beider Spielplätze muss mindestens 2.900 qm betragen.*
17. *In allen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*
20. *Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am Mühlenweg sind hochstämmige Obstbäume als Ergänzung der vorhandenen Obstbaumreihe in einem Höchstabstand von 15,0 m zu pflanzen.*
22. *Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen den Planstraßen R1 und R2 sind als Wiesenflächen anzulegen. 10 % der Flächen sind mit freiwachsenden, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.*

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine an das Plangebiet grenzende Privatstraße an die öffentliche Verkehrsfläche „Märkischer Ring“. Mit dem Kauf des Flurstücks 483 (Gemarkung Nauen, Flur 20) war der Kauf von einem Anteil der Privatstraße verbunden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird keine Privatstraße festgesetzt, weshalb sich die Übernahme der im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzung bzgl. einer Privatstraße sowie einem Geh- und Fahrrecht erübrigt. Ein Nutzungsrecht für die an das Plangebiet grenzende Privatstraße liegt bereits vor. Zudem bedarf es auch keiner Querschnittseinteilung einer Straßenverkehrsfläche, zumal sich diese im Ursprungsbauungsplan getroffene Festsetzung auch außerhalb des Plangebiets der 4. Änderung befindet.

Folgende im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden nicht in die 4. Änderung übernommen, da sie sich nicht auf den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung beziehen:

12. *Die private Verkehrsfläche (Privatstraße) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*
13. *Die Querschnittseinteilung der Straßenverkehrsflächen C und R1/R2 ist gemäß den Nebenzeichnungen 1 und 2 des Bebauungsplans vorzunehmen. Die*

Einteilung der anderen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für die allgemeinen Wohngebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der rechtskräftigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“ der Stadt Nauen besteht bei Einfamilienhäusern mit einer Einliegerwohnung ein Stellplatzbedarf von drei Stellplätzen. Zusätzlich zu den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen, außerhalb des Plangebietes, sind ebenerdige Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bei Herstellung mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, und nur wenn der festgesetzte Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.

Da sich die im Ursprungsbebauungsplan getroffene textliche Festsetzung 8 auf Wohngebiete außerhalb des Plangebiets der 4. Änderung bezieht, wird die Ursprungsfestsetzung angepasst und wie folgt als textliche Festsetzung neu gefasst:

2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind ebenerdige Stellplätze zulässig, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau angelegt werden, und durch sie der laut textlicher Festsetzung 1.5 festgesetzte maximale Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.

Es wird die textliche Festsetzung 7 aus dem Ursprungsbebauungsplan bzgl. der Überschreitung der Baugrenze gestrichen, da die Festsetzung baurechtlich nicht festsetzbar ist. Zudem hat sich seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans, entgegen der Planung einer hohen Verdichtung mit zulässigen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und damit einem erhöhten Bedarf der Unterbringung von Stellplätzen, auch unterirdisch, Einfamilienhausbebauung etabliert. Dort ist der Stellplatzbedarf im Gegensatz zur ursprünglichen Planung sehr viel geringer. Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht mehr unbedingt notwendig. Folgende textliche Festsetzung 7 aus dem Ursprungsbebauungsplan wird daher gestrichen:

7. *Tiefgaragen unter Gebäuden bzw. innerhalb der festgesetzte Baugrenzen können ausnahmsweise die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 5,0 m überschreiten, wenn diese Bereiche mit einer Erddeckung von mindestens 0,80 m versehen, und wenn der nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte maximale Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.*

Folgende textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan bzgl. oberirdischer Garagen und überdachter Stellplätze wurde bereits in einer 1. Änderung des Bebauungsplans, aufgrund der städtebaulichen Entwicklung der benachbarten Neubaugebiete, gestrichen und wird daher auch nicht in die 4. Änderung übernommen.

9. *Auf sämtlichen Baugrundstücken sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.*

Folgende textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans hat keine Relevanz für die 4. Änderung des Bebauungsplans, da sie sich auf Flächen außerhalb des Änderungsbereichs beziehen. Die folgende textliche Festsetzung wird daher nicht in die 4. Änderung übernommen:

6. *Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen nur in den für sie bestimmten Bereichen zulässig. Sie sind mit einer Erddeckung von mindestens 0,80 m zu versehen und gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmen von der vorgeschriebenen Erddeckung können für Wege, Zufahrten und einzelne technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen) zugelassen werden.*
18. *Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Mindestens je fünf Stellplätze ist ein Baum innerhalb einer mindestens 4,5 qm großen Pflanzinsel zu pflanzen.*
19. *Die Planstraßen A, B und R1/R2 sowie die Schützenstraße sind als Alleen auszubilden und innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. der mittig gelegenen Grünfläche beidseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Der Höchstabstand der zu pflanzenden Bäume beträgt 15,0 m. Dies gilt nicht für Straßenabschnitte, die direkt an die öffentliche Parkanlage grenzen. Die Pflanzabstände der Bäume können ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies für Zufahrten o. ä. erforderlich ist. Pro Straße ist nur eine Baumart zulässig.*

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Nauen ist durch drei Bahn- und mehrere Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

In ca. 1,6 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof Nauen, über den Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin) und RB14 (Nauen – Berlin – Senftenberg) bestehen.

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Einzugsgebiet der Straße „Hamburger Straße“ die Buslinien 661 (Nauen – Friesack), 664 (Nauen – Königshorst), 666 (Stadtbus Nauen), 669 (Nauen – Friesack), 680 (Rathenow - Nauen).

In ca. 100 m Entfernung (Luftlinie) nordwestlich des Plangebiets besteht die Haltestelle „Nauen, Luchcenter“ in der Hamburger Straße.

2.6.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0015/93 „SW A2“ (Flurstück 484) wurde mitgeteilt, dass sich keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH im Plangebiet befinden und in nächster Zeit auch nicht geplant sind (Stellungnahme 23.10.2015).

Die E.DIS AG stimmt dem Vorhaben der 3. Änderung grundsätzlich zu, da keine direkten Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, keine Einwendungen seitens des Unternehmens bestehen und die Versorgung der geplanten Bebauung mit

Elektroenergie aus dem vorhandenen Versorgungsnetz sichergestellt werden kann (Stellungnahme 15.10.2015).

Das Vorhaben berührt ebenfalls keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS. Auch seitens dieses Unternehmens bestehen gegen das Vorhaben der 3. Änderung keine Einwände (Stellungnahme der GDMcom mbH vom 28.10.2015).

Da der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung unmittelbar an jenen der 3. Änderung angrenzt, wird zunächst von der gleichen Sachlage in Bezug auf den Belang Elektroenergie ausgegangen.

Zurzeit befinden sich keine von der 50 Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen im Plangebiet oder sind geplant. (Stellungnahme 50 Hertz Transmission GmbH vom 14.10.2019, Gesch.-Z.: 2015-000600-01-TG)

Trinkwasser, Schmutzwasser

Das Plangebiet kann nach derzeitigem Kenntnisstand an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Bis zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 487 ist eine öffentliche Grundstücksanschlussleitungen bereits vorgestreckt (Aussage Termin WAH und Vorhabenträger am 09.12.2019). Es ist seitens des Vorhabenträgers eine entsprechende Antragstellung zur Herstellung der nicht öffentlichen Anschlussleitungen beim Verband, vor Inanspruchnahme der öffentlichen Anlagen, zu stellen.

Wärmeversorgung

Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) teilt zur 3. Änderung mit, dass im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans seitens des Unternehmens keine Planungen bestehen (Stellungnahme 26.10.2015). Leitungen befinden sich in den Verkehrsflächen in der Umgebung des Plangebiets. Zur 4. Änderung wird mitgeteilt, dass eine Versorgung des Plangebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen herzustellen ist. (Stellungnahme Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg vom 10.10.2019)

Grundsätzlich wird der Einsatz von Erdgas oder ähnlicher umweltschonender Brennstoffe für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung angeregt.

Allerdings gibt es für das Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis, im Bebauungsplan andere Energieträger rechtswirksam auszuschließen und somit die Rechte der Grundstückseigentümer einzugrenzen. Wettbewerbsrelevante Entscheidungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Oberflächenwasser

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

Da sich das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Regenwasser-Rückhaltebecken außerhalb des Plangebietes der 4. Änderung befindet und das Wasserhaushaltsgesetz die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen regelt,

werden folgende im Ursprungsplan dazu getroffene Festsetzungen nicht in die 4. Änderung übernommen:

23. *Das Regenwasser-Rückhaltebecken ist als naturnahes Gewässer mit unterschiedlichen Wassertiefen anzulegen und zu bepflanzen.*
24. *Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern.*

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Dieser teilt zur 3. Änderung (Stellungnahme Landkreis Havelland vom 18.11.2015, Az.:63.3-03320-15) mit, dass aufgrund der Sackgasse zum Plangebiet, ohne ausreichende Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge, eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht zu gewährleisten ist und damit folgende Forderungen gelten:

1. Die Abfall- und Wertstoffbehälter, sowie Sperrmüll sind am nächsten gefahrlos anfahrbaren Bereitstellungsart, hier: an der Straße Märkischer Ring links oder rechts neben der Privatstraßen-Einmündung zur Entsorgung bereitzustellen.
2. In Phasen der tatsächlichen Bautätigkeit ist die Abfall- und Wertstoffentsorgung der Anlieger des Märkischen Ringes zu gewährleisten.

Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen Straßenrand abzustellen.

Über die gefährlichen Abfälle gemäß § 48 KrWG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind entsprechend § 50 KrWG sowie der Nachweisverordnung vom 20.10.2006 Nachweise zu führen.

Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten gefährlichen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 08.01.2010 der zentralen Einrichtung, der SBB Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstr. 231, 14480 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.

Löschwasserversorgung

Gegen den Planentwurf der 3. Änderung bestanden aus der Sicht des Brandschutzes (Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 18.11.2015, Az.:63.3-03320-15) keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Punkte im Bebauungsplan bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden:

1. Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Ausführung hat entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu erfolgen. Die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten muss mindestens 3 m, die lichte

Höhe mindestens 3,50 m betragen. 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 Stichstraßen (Länge > 50 m) müssen entsprechende Wendemöglichkeiten für die Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen werden.

2. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h (Allgemeines Wohngebiet) für die Dauer von mindestens 2 Stunden weiterhin zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 100 m von den jeweiligen Gebäuden entfernt sein.
3. 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.
4. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 14 t erreichbar sein.
5. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Einsichtnahme vorzulegen.
6. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
7. Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen bzw. der Sachbearbeiter Brandschutz der Stadt Nauen sind in die weiterführenden Planungen einzubeziehen.
8. 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.

Gegen den Planentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken. (Stellungnahme Landkreis Havelland, Ordnungs- und Verkehrsamt, Sachgebiet Brandschutz vom 08.11.2019, Az.: 63.3-03988-19)

3 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange

Weil durch die 4. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

3.1 **Kenndaten der Planung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans NAU 0015/93 "SW A 2" hat die Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zum Ziel. Außerdem soll eine Baugrenze mit 3 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze und die nördliche Baugrenze mit Abstand von 4,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze gesetzt werden. Die Geschossigkeit wird ebenfalls reduziert, da ein konkretes Vorhaben zur Bebauung mit einem Wohngebäude, als Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss, geplant ist. Aufgrund der Planung ergibt sich keine höhere Bebaubarkeit der Grundstücke bezogen auf die Grundfläche.

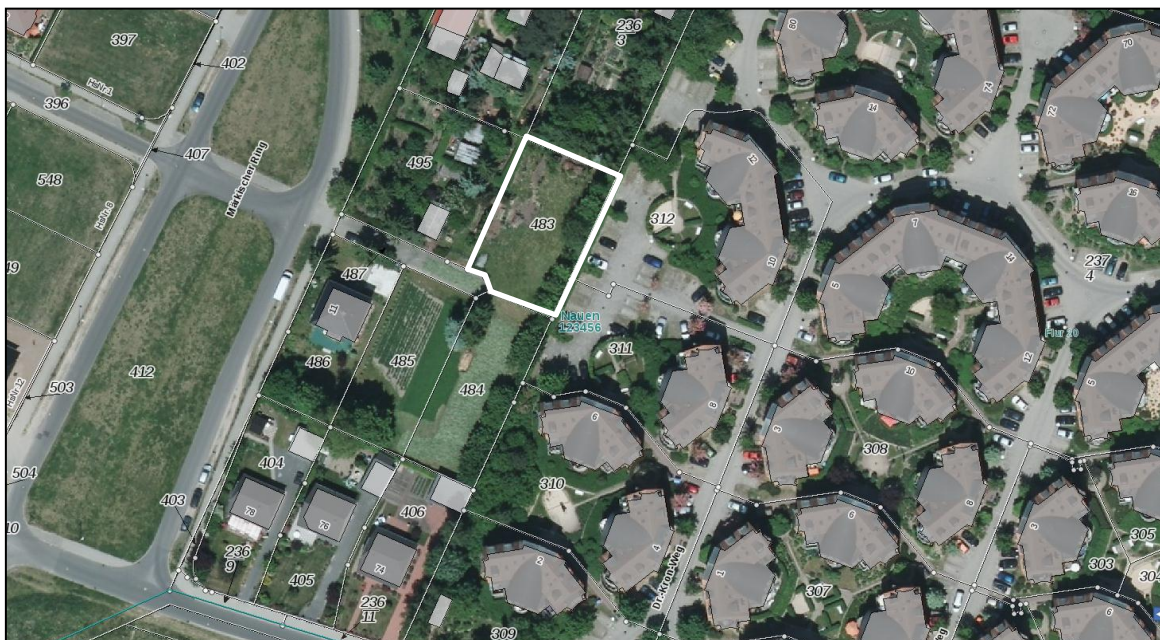


Abbildung 2: Luftbild (Brandenburg-Viewer) mit Darstellung (weiß) des Änderungsbereiches

3.2 Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)

Eine Änderung der Konfliktlage gegenüber der vorherigen Situation, die hinsichtlich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen war, ergibt sich durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht. Da sich die Konfliktlage gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert hat und sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation/Tierwelt ergeben, kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbote durch die geringfügige Baugrenzenverschiebung berührt werden. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht erkennbar. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen werden zum Teil in die 4. Änderung übernommen (siehe Punkt 2.6). Einige betreffen nicht das Plangebiet der 4. Änderung, es ist daher nicht notwendig, diese in die zuvor genannte Änderung zu übernehmen.

3.3 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

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

Auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans sind hier keine wesentlichen Änderungen bezogen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Das Plangebiet ist umgeben von wohnlich genutzten Grundstücken. Dieser Bereich ist daher bereits anthropogen vorgeprägt. Immissionen durch die geplante Nutzung werden durch die getroffenen Einschränkungen begrenzt (vgl. Abschnitt 2.5).

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet weist keine Beeinträchtigungen in Form von Vollversiegelung (Gebäude, Betonflächen) oder Teilversiegelung (Pflaster) auf, so dass hier von keiner hohen anthropogenen Beeinträchtigung ausgegangen werden kann, da die natürliche Bodenhorizontierung nicht gestört ist und dem Boden in diesem Bereich seine Funktion als Bodenfilter, Vegetationsstandort und Wasserspeicher bisher erhalten geblieben ist. Das Plangebiet liegt derzeit brach.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde die Bebaubarkeit der Baugrundstücke durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt. Durch die Festsetzung für Neuanpflanzungen und Erhaltung von Gehölzen werden schwerwiegende Konflikte bezogen auf das Schutzgut Boden ausgeschlossen.

Nach bisherigen Kenntnissen der Stadt besteht für das Plangebiet kein Altlastenverdacht. Zudem liegt nach bisherigem Kenntnisstand das Plangebiet auch nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da keine höhere Versiegelung der Baugrundstücke bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht wird.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist derzeit nicht versiegelt. Die Versickerung anfallender Niederschläge ist daher keiner Beeinträchtigungen unterworfen. Durch die zulässige Versiegelung der vorliegenden Änderung wird die Versickerung jedoch beeinträchtigt. Durch die im Ursprungsbebauungsplan und in die 4. Änderung übernommene maximale Versiegelung des Baugrundstückes durch eine GRZ, die einen geringen Versiegelungsgrad und damit den Belangen der Bodenschutzklausel (sparsamer Umgang) entspricht, ist die Wasserversickerungsfläche sowie damit die potenzielle Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet nur bedingt eingeschränkt.

Die Bodenschichten bestehen aus oberem Geschiebemergel, der durch lehmigen Sand gekennzeichnet ist. Eine Versickerung innerhalb des Plangebiets möglich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da keine höhere Versiegelung des Baugrundstückes bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht wird.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Havelland, der klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1 °C im kältesten (Januar) und 18,3 °C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 550 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest). Das Klimapotential beinhaltet neben großklimatischen Aussagen eine Auswertung des Mikroklimas mit den bestimmenden Parametern Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchtigkeit, Windrichtung und -stärke usw. sowie Aussagen zur Lufthygiene, d. h. den Belastungsgrad der Luft. Die genannten Faktoren sind wesentlich für die Existenz und das Wohlbefinden von Pflanzen, Tieren und Menschen verantwortlich. Kleinräumig kann sich das Klima durch örtliche Gegebenheiten wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit bzw. Nutzung verändern. Die klimatischen Verhältnisse des Siedlungsbereiches unterscheiden sich aufgrund verdichteter Bebauung von der offenen Landschaft durch niedrigere Windgeschwindigkeiten, modifizierte Windrichtungen, erhöhte Temperatur, geringere Feuchte, geringere Sonneneinstrahlung, eventuell mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad. Hinzu kommen die im Vergleich zum Umland höheren Luftverunreinigungen. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtbereich von Nauen. Aufgrund der Stadtlage und der vorhandenen Bebauung kann von einer relativ geschützten Lage ausgegangen werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet bzw. der angrenzenden Umgebung liegen jedoch städtische Klimaverhältnisse vor. Aufgrund der Lage an einer befahrenen Straße im Siedlungsbereich (Hamburger Straße B5, >5.000 Kfz täglich), ist infolge von Lüfterwärmungen mit Temperaturerhöhungen sowie mit siedlungs- und verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen (Warmluft, Hausbrand, Kfz-Verkehr) im Plangebiet zu rechnen.

Das Klima innerhalb des Plangebiets kann als städtisch geprägt bezeichnet werden. Aufgrund der vorhandenen großflächigen Bebauung, die das Plangebiet umgibt und im Zentrum sowie dem Kfz-Verkehr auf der weiter nördlich des Plangebiets befindlichen Hamburger Straße (B5), liegen negativ wirkende klimatische Beeinträchtigungen vor, die bis in das Plangebiet wirken können. Das Plangebiet kann somit aus klimatischer Sicht als relativ stark vorbelastet bezeichnet werden.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Es lagen für die Beschreibung der faunistischen Situation des Plangebietes keine konkreten Informationen vor, so dass bei der Bestandsaufnahme die vorhandene Fauna ermittelt wurde. Die Ergebnisse sind in der Anlage „Bestandsplan“ aufgezeigt worden und werden nachfolgend beschrieben.

Um dem nachgehen zu können, wurden Bestandsaufnahmen an folgenden Tagen vorgenommen:

Datum	Uhrzeit	Temperatur
20.03.2019	10:00 Uhr -11:00 Uhr	frisch, bewölkt
11.04.2019	8:00 Uhr - 9:00 Uhr	bewölkt, windig
03.05.2019	9:00 Uhr - 10:00 Uhr	trocken, windstill

Tabelle 1: Kartierungstermine

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten bzw. Naturdenkmalen, Geschützten Landschaftsbestandteilen, Bodendenkmalen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind demnach durch die Änderung nicht betroffen.

Der Siedlungsbereich ist bereits stark durch die umgebende Wohnnutzung anthropogen beeinflusst. Vor allem das östlich des Plangebiets befindliche Geschosswohnungsbaugelände weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dementsprechend stellen sich die im Siedlungsbereich vorhandenen Gehölze als potenzieller Gesamtjahreslebensraum bzw. Rückzugsgebiet und Nahrungsraum für siedlungstypische Vögel und Kleinsäuger dar. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG werden wie o.g. nicht erwartet. Eine Eignung als potenzielle Fortpflanzungsstätte für höhlen-, halbhöhlen- und buschbrütende Vögel kann für das Plangebiet bis auf den Heckenbereich nahezu vollständig ausgeschlossen werden. Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut und stellt sich als brachliegende Fläche mit 6 kleineren Hochstämmen (ohne Kompensationspflicht), 3 satzungsgeschützten Ahorn-Solitären sowie einer abgrenzenden Hecke, dicht und durchgehend an der östlichen Flurstücksgrenze. Nördlich grenzt ein Grundstück mit mehreren Nadelgehölzen an. Im Südwesten ist einmal Prunus zu verzeichnen, mit zwei weiteren eingekürzten Gehölzen,

die von Efeu bewachsen sind. Weiter südlich befindet sich eine weitaus größere und zusammenhängende Grünfläche mit Gehölz in Form von Büschen und Bäumen, die sich ebenfalls als Lebensraum und damit Ausweichstandort für Tiere, vor allem Kleinsäuger, Vögel und Insekten mit den zuvor genannten Funktionen darstellt.

Ein negativer Einfluss auf den Naturhaushalt bzw. die Schutzgüter durch die zulässige Bebauung ist gering. Durch die bereits umgebenden anthropogen beeinflussten Flächen ergeben sich durch die Planung keine Änderungen in Bezug auf die Schutzgüter Vegetation und Tierwelt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Eine gesonderte Prüfung, ob das an der östlichen Flurstücksgrenze vorhandene Gehölz durch eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB nach Hinweis der Stellungnahme vom 18.11.2015 gesichert werden sollte, wird für nicht notwendig erachtet. Die Gehölze sind in ihrer derzeitigen Ausprägung durch die Gehölzschutzsatzung Nauen geschützt. Für den Fall der Notwendigkeit einer Fällung ist eine Genehmigung einzuholen und die vorgegebenen Zeiträume zu beachten. Zudem sind sie durch ihre Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht vorrangig gefährdet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild erfolgen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht. Im Ursprungsbebauungsplan sind Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig (zusätzlich ist ein sogenanntes „Staffelgeschoss“ zulässig). Diese Festsetzung wird aufgrund eines konkreten Vorhabens zur Bebauung des Plangebiets mit einem Wohngebäude als Bungalow und ausgebautem Dachgeschoss, nicht in die 4. Änderung übernommen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird daher im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan auf zwei Vollgeschosse reduziert. Eine stärkere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch den Ursprungsbebauungsplan, erfolgt daher in der vorliegenden Änderung nicht. Die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen stehen der gebietstypischen Nutzung im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet nicht entgegen. Auf eine Begrünung ungegliederter Außenwandflächen von Wohngebäuden ab einer Größe von 100 qm kann verzichtet werden, da mit den Festsetzungen der vorliegenden Änderung Wohngebäude geringeren Ausmaßes als durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig, planungsrechtlich ermöglicht werden und deren ggf. ungegliederte Außenwandflächen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes darstellen, die durch eine Festsetzung zur Begrünung vermindert werden müsste.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sowie in der unmittelbar angrenzenden Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale und Bodendenkmale.

Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile finden sich ebenfalls nicht im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

3.4 Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote

Bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbote handelt es sich um einen eigenständigen Fachbeitrag mit eigenen Rechtsnormen und -folgen, welcher demnach als eigenständiger Gliederungspunkt zu verstehen ist. In diesem Fall liegt kein Erfordernis einer tiefergehenden Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange vor, so dass aus textformalen Gründen eine integrierte Gliederung erfolgt ist.

Bevor eine baurechtliche Genehmigung erteilt werden kann, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Regelungen des BNatSchG zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten zählen zugleich zu den besonders geschützten Arten; d. h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten. Artenschutzrechtliche Verbote gelten für alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie für alle europäischen Vogelarten der EU-V-RL. Die Begriffsbestimmung der besonders und streng geschützten Arten finden sich in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Grundlegend ist, dass die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten sind.

Es sind die folgend aufgeführten Arten zu prüfen. Den europäischen Vogelarten kommt im § 44 eine Sonderstellung zu. Sie zählen alle, somit auch alle einheimischen, zu den besonders geschützten Arten, den sog. Allerweltsarten mit günstigem Erhaltungszustand und großer Anpassungsfähigkeit. Irrgäste und sporadisch auftretende Arten gelten trotz ihrer zumeist vorliegenden Unbetroffenheit auch dazu.

Besonders geschützt sind:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung

Darüber hinaus streng geschützt sind:

- Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Doppelnennungen versucht der Gesetzgeber zu vermeiden. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sind deshalb nur dann durch diese Vorschriften geschützt, wenn sie nicht bereits durch die Nennung in Anhang A oder B der EG-Artenschutzverordnung 338/97 als besonders geschützt gelten.

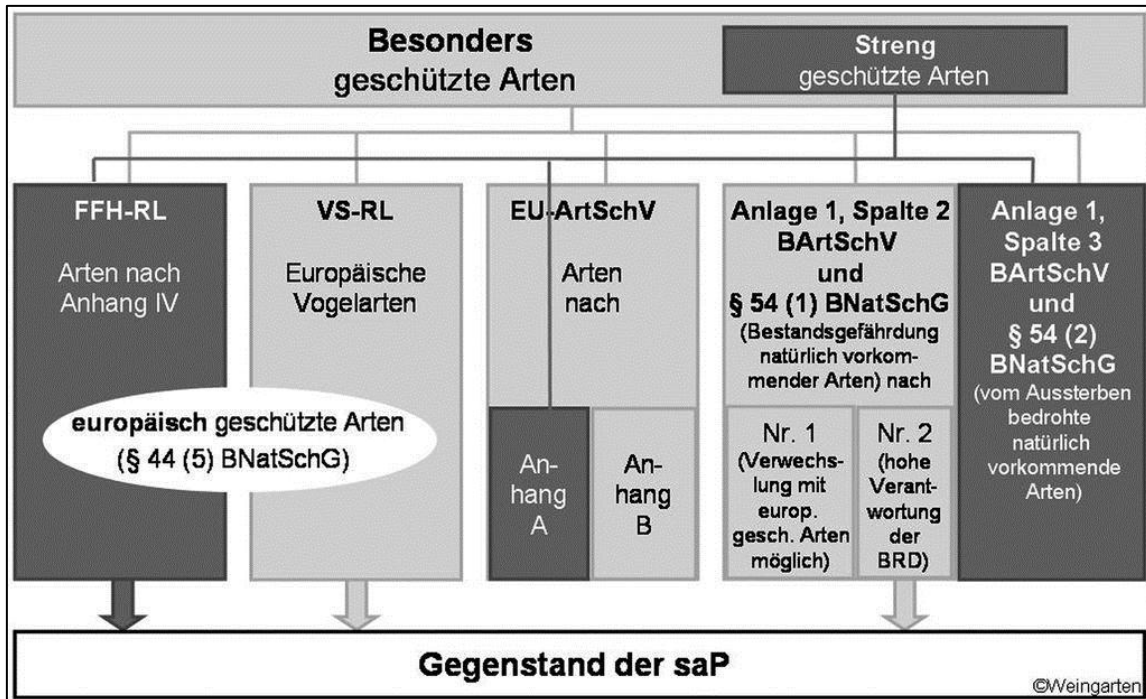


Abbildung 3: Gegenstand einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei zulässigen Eingriffen und Vorhaben, Quelle: E. Weingarten et al. in ‚Artenschutzrechtliche Belange in der SUP‘, NuL 42 (9), 2010, 275-285

Obige Abbildung zeigt den Untersuchungsrahmen der Artenschutzprüfung. Die vorliegende spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintreten der Verbotstatbestände nicht auszuschließen ist. Als Grundlage dafür dienen die Artenlisten, der in Brandenburg vorkommenden Tier und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden, bzw. wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen vorliegen (Potentialabschätzung).

Arten, für die Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, müssen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden.

Diese sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen oder

- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit aus ausschließen lassen.

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

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden. Es ist für jede im Plangebiet und im Wirkungsbereich nachgewiesenen Vogelart zu prüfen.

Prognose und Bewertung einer potenziellen Schädigung und Störung der relevanten Arten

Falls erhebliche Störungen von entsprechenden Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten. Die Auslegung erfolgt im Sinne der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im „Guidance document“ (2007). Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem günstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet (s. FROELICH & SPORBECK 2007). Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer Art,
- Fangen, verletzen, töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Für zulässige Eingriffe bestehen zudem Sonderregelungen im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG, wonach ein Verstoß gegen diese Verbote nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung **vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen** – im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch zur rechtskonformen Anwendung dieser Regelung sind verschiedene funktionale, räumliche und zeitliche Anforderungen zu berücksichtigen, nicht zuletzt, um die geforderte hohe Prognosesicherheit in den Prüfungen gewährleisten zu können.

In Bezug auf den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass dieser für alle europäischen Vogelarten auch dann greift, wenn unvermeidbar ganze, regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen und keine CEF-Maßnahmen möglich sind. Dies gilt auch für diejenigen Arten, für die nicht explizit eine i. d. R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte ausgewiesen ist. Eine vollständige Beseitigung ist dabei sowohl bei einer vollständigen Überprägung des Habitats als auch

bei einer Nutzungsaufgabe aufgrund von anderen Beeinträchtigungen (z. B. hervorgerufen durch betriebsbedingte Beeinträchtigungen) gegeben. Der Verbotstatbestand kann auch bei Vorhandensein geeigneter Ersatzhabitate nicht als beräumt werden.

Das „Guidance document“ der EU-Kommission sieht die Möglichkeit vor, sogenannte **CEF-Maßnahmen** (measures that ensure the continued ecological functionality) bei der Beurteilung der Verbotstatbestände der Artikel 12 und 13 FFH-RL zu berücksichtigen. Danach können weitergehende konfliktmindernde und funktionserhaltende Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleisten, dazu beitragen, dass die Verbotstatbestände der Artikel 12 und 13 FFH -RL nicht eintreten und entsprechend keine Befreiung nach Artikel 16 FFH -RL erforderlich ist (s. BfN 2011).

Um Ausnahmevoraussetzungen zu erfüllen, muss nachgewiesen werden,

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

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

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten werden alle in einem Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Es erfolgte eine Untersuchung auf potentiell vorhandene Zauneidechsen.

Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen.

Es wurden folgende Vogelarten im Plangebiet bzw. seiner angrenzenden Umgebung vorgefunden:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Ng)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	+	U
Ringeltaube (Ng,Df)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02- E11	-	-	-	+	PG/ U
Nebelkrähe (Df)	Corvus corone cornix	F	2a	1		E04- A05	-	-	-	+	U

Legende:

RLD: Rote Liste Deutschland (2008)

RLBB: Rote Liste Brandenburg (2008)

BArtSchV: + = in der Bundes-Artenschutzverordnung als streng geschützte Art aufgelistet

EU-VSchRL: + = im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgelistet

Status: BV = Brutvogel, V = Brutverdacht, Ng = Nahrungsgast, W = Wintergast / Überwinterer,
DZ = Durchzügler / Rastvogel, Df = Durchflug, S= Singwarte

Rote Liste: 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet,

R = Art mit geographischer Restriktion, V = Vorwarnliste, u = unregelmäßig brütende Arten

Fundort (FO): PG: Plangebiet, U: Umgebung

Neststandort

B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

Als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt

1 = Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz

2 = i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern), Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung)

eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, Beeinträchtigung eines o.

mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

- 3 = i.d.R. Brutkolonie, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie
(<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 4 = Nest und Brutrevier
- 5 = Balzplatz
- § = zusätzlich Horstschutz nach BNatSchG

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt

- 1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 = mit der Aufgabe des Reviers
- 4 = fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers
- Wx = nach x Jahren (gilt nur für ungenutzte Wechselhorste in besetzten Revieren)

Fortpflanzungsperiode

A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20., 21.-30/31. eines Monats)

Vorkommen in B

Ag = Ausnahmegast, Bg = Brutgast, Dz = Durchzügler, uB = unregelmäßiger Brutvogel, Wg = Wintergast

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

Es konnten insgesamt **3** Vogelarten aufgenommen werden, die sich innerhalb, außerhalb oder sowohl innerhalb als auch außerhalb in verschiedenen Verhaltensmodi, hauptsächlich als Nahrungsgäste, aufhielten. Alle drei Vogelarten sind Brandenburg und der Region häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen. Im Plangebiet wurden keine Brutplätze oder Reviere vorgefunden. Ein Verlust vorhandener Brutplätze oder Reviere kann daher bei diesen Arten ausgeschlossen werden.

Bei den im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten handelt es sich um häufige bis sehr häufige Vogelarten in der Region und im Land Brandenburg mit stabilen Beständen. Alle diese im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten gelten als Kulturfolger bzw. Vögel des Siedlungsbereichs, die sich an derartige Biotope angepasst haben und teilweise zielgerichtet z. B. Gebäude besiedeln.

Die vorhandenen Störungen (z. B. Verkehr, Wohnnutzung, gärtnerische Tätigkeiten usw.) werden von diesen Arten toleriert, da sie trotz intensiver Nutzung des Areals hier ihre Nistplätze und Reviere haben. Zudem liegen die Brutplätze in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Bebauung. Somit ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für diese Arten durch den B-Plan bzw. ein geplantes Bauvorhaben

nicht zu rechnen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten,

Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden. Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten

Wurden in den geplanten Baubereichen nicht vorgefunden.

Säugetiere

Säugetiere wurden innerhalb des Plangebietes nicht vorgefunden. Beim Äsen näher als gewöhnlich an den Siedlungsrand rückende Rehe sind nicht zu erwarten aber auch nicht weiter betroffen und somit nicht planungsrelevant.

Nach Landschaftsplan der Stadt Nauen (2006) wertgebende Arten des Gemeindegebietes können für den Bereich des Plangebietes nicht bestätigt werden. Demnach werden keine Konflikte mit der nach FFH-Anhang IV gelisteten und nach BArtSchV streng geschützten Art erwartet.

Fledermäuse

Bäume mit Höhlen oder Spalten bzw. Gebäude mit Fledermäusen wurden innerhalb des Plangebietes nicht vorgefunden. Die nahegelegenen Ränder der Teilwaldflächen stellen geeignete Flugrouten dar. Das Stadtgebiet und die nähere Umgebung sind ebenfalls als potenziell wertvolle Flächen für Fledermäuse zu betrachten, jedoch sind Fledermausquartiere weder innerhalb des Plangebiets zu verzeichnen noch in der direkten Umgebung z. B. den Nachbarbebauungen oder den Garagenzeilen bekannt. Eine Beeinträchtigung der Säuger ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten. Als Untersuchungsproblematik trifft hier zusätzlich zu, dass Fledermauskot auf Wald-, Feld- oder Gartenboden nahezu unentdeckt bleibt. Aus bekannten Vorkommen (Wochenstuben und Revieren) der Bestandsdaten ist in Bezug zum Plangebiet keine erhöhte Konfliktwahrscheinlichkeit abzuleiten. Beeinträchtigungen/Gefährdungen für diese Tiergruppe lassen sich mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Es sind keine zu berücksichtigenden Winter- oder Sommerquartiere im oder im direkten Einflussraum bekannt.

Für den erweiterten Planungsbereich sind die folgenden Arten bekannt:

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>RL Bbg</u>	<u>RL BRD</u>	<u>BArtSchV</u>	<u>FFH-RL</u>
<u>Nyctalus noctula</u>	<u>Gr. Abendsegler</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>s</u>	<u>IV</u>
<u>Nyctalus leisleri</u>	<u>Kleiner Abendsegler</u>	<u>2</u>	<u>G</u>	<u>s</u>	<u>IV</u>
<u>Myotis daubentoni</u>	<u>Wasserfledermaus</u>	<u>R</u>		<u>s</u>	<u>IV</u>

<u>Myotis nattereri</u>	<u>Fransenfledermaus</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>s</u>	<u>IV</u>
<u>Myotis brandti</u>	<u>Große Bartfledermaus</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>s</u>	<u>IV</u>
<u>Plecotus auritus</u>	<u>Braunes Langohr</u>	<u>3</u>	<u>V</u>	<u>s</u>	<u>IV</u>

Tabelle 3: regional vorkommende Fledermausarten**Bewertung:**

Das Gebiet besitzt als private Gartenfläche keine hervorzuhebende Bedeutung für den Natur- und Artenschutz. Eine signifikante faunistische Bedeutung kann aufgrund der Lage und der geringen Größe ausgeschlossen werden. Die potenzielle Besiedlung der umliegenden Bestandsgebäude/Garagen durch z. B. heimische Fledermausarten (vgl. Tabelle) ist auch durch Planumsetzung weiterhin möglich, da weder Abriss noch Sanierung geplant sind. Insgesamt ist der Naturraum des direkten Plangebietes mit einer sehr geringen, der der Umgebung mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für das Schutzgut Flora/Fauna zu beurteilen. Hierbei ist das Nahrungsflächenpotenzial für die Avifauna der Hauptaspekt.

Amphibien/Reptilien

Amphibien und Reptilien konnten nicht festgestellt werden. Für Reptilien stellt das Planungsgebiet keinen signifikanten Lebensraum dar. Ein temporäres Durchkreuzen des Planbereiches kann zur Zeit der Amphibienwanderung an potenzielle Laichgründe (Frühling) oder dem Platz der Winterruhe (Herbst) ausgeschlossen werden. Es liegen hier keine massenhaft genutzten Wanderkorridore vor. Vorkommen von z. B. Teichfrosch oder Kl. Wasserfrosch (*Rana esculenta*, *rana lessonae*) im Zusammenhang mit Kleinbiotopen sind grundsätzlich möglich, auch bei Vorhabensumsetzung.

Insekten

Eine Bedeutung des Plangebietes für Insekten ist aufgrund mangelnder Gehölze und Kraut- und Strauchschicht zu vernachlässigen. Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) können ausgeschlossen werden. Es liegen keine Insektenbiotope vor.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan SW A2 (4. Änderung) der Stadt Nauen kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG schließen lassen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist hier nicht erforderlich.

Es erfolgten 3 Begehungen. Die vorhandenen Habitatstrukturen, die intensive gartenbauliche Nutzung sowie die Größe des Plangebietes sind für die meisten artenschutzrechtlich zu betrachtenden Arten als Fortpflanzungsstätte nicht geeignet. Die festgestellten und potentiell vorkommenden Vogelarten nutzen das Plangebiet als Fläche zur Nahrungsaufnahme und zum Überflug. Anhang IV-Arten konnten nicht festgestellt werden. Eventuell vorkommende Fledermausarten können das Plangebiet überfliegen. Vorhabensbedingte Störungen auf möglicherweise benachbarte Vorkommen von Anhang IV Arten und europäische Vogelarten sind in jedem Fall als nicht erheblich zu bewerten.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht ausgelöst. Um eine Störung von Individuen vollständig auszuschließen, wird für die Baufeldfreimachung der Zeitraum außerhalb der Brutzeiten von Oktober bis Februar empfohlen.

4 Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 (1) als Ziel Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Bei Durchführung des Bauvorhabens werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit hat der Vorhabenträger ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei im Wesentlichen von der Eingriffsregelung nach §§ 13-18 BNatSchG vorgegeben. Die rechtlichen Grundlagen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in Bezug zum Baurecht ergeben sich insbesondere aus § 18 BNatSchG. Mit den §§ 1a und 35 besteht die Verbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit dem Bauleitplanverfahren nach BauGB.

Nach § 14 Abs. 1 sind Eingriffe wie folgt definiert: *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Nach § 15 BNatSchG Abs. 1 und 2 ist *„der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.“* *Der Verursacher ist verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten*

Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft, Wasser, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter erfolgte unter Punkt 3.3 innerhalb der Prüfung der Umweltbelange.

4.2 Konfliktanalyse und Vermeidung/Verminderung

Durch das geplante Bauvorhaben wird eine bebaubare Baufläche planungsrechtlich gesichert.

Schutzgut Boden:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen können durch eine anlagenbedingte Versiegelung in einer der festgesetzten GRZ entsprechenden Größenordnung festgestellt werden. Im Gesamtkontext ist diese gering und nutzt eine Fläche, die ansonsten schon von Wohnbebauung umgeben ist. Ein Flächenfraß in die offene Landschaft oder in ökologisch hochwertigere Bereiche mit besonderer Funktionsausprägung findet nicht statt.

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Verschiebung des im rechtskräftigen Bebauungsplan NAU 0015/93 „SW A2“ festgesetzten Baufeldes. Das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Baufeld soll in Richtung Norden, mit einem geplanten Abstand von 4,5 m zur Grundstücksgrenze und nach Osten mit einem geplanten Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt werden, um die geplante Bebauung zu ermöglichen. Dieses Vorgehen erfolgte bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans für das Flurstück 484. Eine aus bodenökologischer Sicht erhebliche Zusatzbelastung findet demnach nicht statt.

Versiegelungsmöglichkeit		
Ursprungsbebauungsplan	GRZ 0,55	Baufeld 15x15m
4.Änderung SWA2	GRZ 0,55	Baufeld 14x16m

unerhebliche Auswirkungen:

Mögliche unerhebliche Auswirkungen können in den temporär baubedingten Beeinträchtigungen wie Lagern, Befahren, Verdichten etc. gesehen werden.

Schutzgut Wasser:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen:

Unerhebliche Auswirkungen können in einer kleinflächigen Verringerung der wasserversickerungsfähigen Grundfläche festgestellt werden.

Schutzgut Klima/Luft:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen sind durch verbindliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie durch bauplanerische Grundsätze in im Planungsvorhaben ausgeschlossen.

unerhebliche Auswirkungen:

Unerhebliche Auswirkungen können in einem für Wohngebiete übliches Ausmaß an zusätzlichen Lärmemissionen gesehen werden.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden. Das Plangebiet stellt kein artenschutzrechtlich relevantes Gebiet dar. Es dient nicht als nachgewiesene Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder signifikantes und regelmäßig genutztes Revier

unerhebliche Auswirkungen:

Unerhebliche Auswirkungen können in der teilweisen Entnahme von der Grasfläche bestehen.

Schutzgut Ortsbild/ Landschaftsbild/ Mensch:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden, da die Bebauung in einem bestehenden Wohngebiet entstehen soll. Die vordere Reihe ist ortsüblich zu gestalten und damit keine potenzielle Beeinträchtigungsquelle für das Landschafts- bzw. Ortsbild.

unerhebliche Auswirkungen:

Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen:

Unerhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

Fazit

Die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung haben v. a. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter: Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt, Ortsbild/Landschaftsbild/Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter konnten nicht festgestellt werden. Für das Schutzgut Boden sind die Änderungen des Bebauungsplans als eine erhebliche und nicht vermeidbare Beeinträchtigung zu betrachten, die entsprechend zu kompensieren sind.

Da der Änderungsbereich innerhalb von anderen Wohnbebauungen liegt und auch anthropogen geprägt ist, kann insgesamt von einer unerheblichen Auswirkung für die anderen Schutzgüter ausgegangen werden.

Das Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 13 Allgemeiner Grundsatz). Das Vermeidungsgebot ist striktes Recht. Die Möglichkeit zur Vermeidung besitzt unbedingten Vorrang vor der Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Vermeidungspflicht umfasst auch die Pflicht zur Minderung von Beeinträchtigungen.

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der geplanten Eingriffe in die Schutzgüter und der vorzusehenden Maßnahmen der Planung sind Konfliktvermeidungen und –minimierungen möglich und durchführbar.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten ansonsten vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach den Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zwischen dem 01. Oktober und 30. April durchzuführen. Diese sollen gemäß

- DIN 18915 (Bodenarbeiten),
- DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten),
- DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) sowie
- DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen)
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

erfolgen. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, da diese Normen zu den Standards der ausführenden Betriebe bei der Umsetzung der Planungsarbeiten gehören.

Es besteht im vorliegenden Verfahren eine Verpflichtung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen. Aus der vorliegenden Prüfung der Umweltbelange gehen zudem die folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie grünordnerischen Festsetzungen hervor:

1. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Es gilt, auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten. Die Bodenversiegelung ist nach BauGB § 1a grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/ oder vorverdichtete Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenlagern von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln.

2. Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen ortstypisch der privaten Gartennutzung zur Verfügung. Eine Verschlechterung der wichtigen Bodenfunktionen dieser Fläche ist nicht zu erwarten.

3. Versickerungsgewährleistung

Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

4. Boden- und Grundwasserschutz

Insbesondere beim Vorliegen von sanddominierten Böden in Verbindung mit hoch anstehendem Grundwasser ist aufgrund einer geringen Puffer- und Filterleistung darauf zu achten, unbelastetes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (18915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wasserschädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.

5. Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Den Gemeinden ist es, wie in Kap. 15.1 der HVE beschrieben, auch bei Inanspruchnahme des vereinfachten Verfahrens unbenommen, nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 3, 6 und 7 BauGB und des § 9 BauGB auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung als wichtige Ziele für die Entwicklung der örtlichen Gemeinschaft Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung für Natur und Landschaft und dergleichen zu treffen.

Die Stadt Nauen verfügt somit über eine Gehölzschutzsatzung, die es für den vorliegenden B-Plan zu berücksichtigen und bei Bedarf anzuwenden gilt.

4.3 Kompensationsermittlung

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung/Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs steht. Der Vorrang des Ausgleiches vor dem Ersatz gilt als aufgehoben. Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und / oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist auch im Verfahren nach § 13 BauGB zu berücksichtigen (Hinweis Bauordnungsamt, Stellungnahme vom 18.11.2015). Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird auf Bauleitpläne, bei denen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, angewandt. Hierzu zählt auch die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und die Aufstellung eines Bebauungsplans im unbepflanzten Innenbereich gem. § 34 BauGB wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Obwohl die umweltbezogene Verfahrensaspekte, d. h. Umweltbericht, Alternativenprüfung und Monitoring entfallen, ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden und „die Umweltbelange sind in der Abwägung uneingeschränkt zu beachten“ (WALLRAVEN-LINDL et al. 2007: 148).

Aus der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0015/93 „SW A2“ gehen keine direkten Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft hervor, so dass über die Berücksichtigung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und der aufgeführten Umweltbelange hinaus kein Anlass zu einer vollumfänglichen Abhandlung der Eingriffsregelung besteht.

In Bezug zu den Kompensationsflächen des Ursprungsbebauungsplanes ergeht folgender strikter Hinweis:

Um das Kompensationsziel zu erreichen, sind die festgesetzten Kompensationsflächen frei von anderweitigen und dem grundlegenden Zweck dieser Flächen widerstrebenden Nutzungen zu halten. Sie haben ausschließlich der Kompensation vorhabenbedingt getätigter Eingriffe in Natur und Landschaft zu dienen und können auch nur dann als solche anerkannt werden.

Kompensationskonzept

Das Kompensationskonzept wird aus den Festsetzungen 14 und 21 des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Planzeichnung) übernommen. Die Versiegelung wird den genannten Festsetzungen analog auf die flächenbezogenen sowie grundstücksbezogenen Festsetzungen umgelegt und kompensatorisch eingerechnet.

Textliche Festsetzungen zur Übernahme

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Für die vorliegende 4. Änderung werden die Maßnahmenfestsetzungen Nr. 14 und Nr. 21 für den Schutz von Natur und Landschaft aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes finden entweder über die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Berücksichtigung oder haben keinen planerischen Bezug zum vorliegenden Änderungsbereich und werden daher nicht übernommen. Eine konkreter Pflanzstandort nicht festgesetzt, um eine Flexibilität in der Gestaltung des nicht überbaubaren Bereiches gewährleisten zu können.

12. Die private Verkehrsfläche (Privatstraße) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

13. Die Querschnittseinteilung der Straßenverkehrsflächen C und R1/R2 ist gemäß den Nebenzeichnungen 1 und 2 des Bebauungsplans vorzunehmen. Die Einteilung der anderen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- 14. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum bzw. zwei hochstämmige Obstbäume laut Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB i. V. m. § 7 Abs.3 Nr. 8 BbgNatSchG

15. In den öffentlichen Grünflächen muss der Anteil an Gehölzflächen mindestens 20 % betragen. Der Flächenanteil nichtheimischer Arten innerhalb der Gehölzflächen darf höchstens 10 % betragen. Nichtheimische Nadelgehölze sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 7 Abs.3 Nr. 1 und 8 BbgNatSchG

16. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist im östlichen und westlichen Teil je ein öffentlicher Spielplatz anzulegen. Die Gesamtgröße beider Spielplätze muss mindestens 2.900 qm betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 5 und 22 BauGB

17. In allen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 7 Abs.2 Satz 1 und Abs.3 Nr. 4 BbgNatSchG

18. Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Mindestens je fünf Stellplätze ist ein Baum innerhalb einer mindestens 4,5 qm großen Pflanzinsel zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 4 und 25 a BauGB i. V. m. § 7 Abs.3 Nr. 8 BbgNatSchG

19. Die Planstraßen A, B und R1/R2 sowie die Schützenstraße sind als Alleen auszubilden und innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. der mittig gelegenen Grünfläche beidseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Der Höchstabstand der zu pflanzenden Bäume beträgt 15,0 m. Dies gilt nicht für Straßenabschnitte, die direkt an die öffentliche Parkanlage grenzen. Die Pflanzabstände der Bäume können ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies für Zufahrten o.ä. erforderlich ist. Pro Straße ist nur eine Baumart zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 11 und 25 a BauGB i. V. m. § 7 Abs.3 Nr. 8 BbgNatSchG

20. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am Mühlenweg sind hochstämmige Obstbäume als Ergänzung der vorhandenen Obstbaumreihe in einem Höchstabstand von 15,0 m zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 7 Abs.3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

- 21. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar. Der Mindestumfang beträgt bei Laubbäumen 20/25 cm bei Obstgehölzen 10/12 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

22. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen den Planstraßen R1 und R2 sind als Wiesenflächen anzulegen. 10 % der Flächen sind mit freiwachsenden, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BbgNatSchG

23. Das Regenwasser-Rückhaltebecken ist als naturnahes Gewässer mit unterschiedlichen Wassertiefen anzulegen und zu bepflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 7 Abs.3 Nr. 1 BbgNatSch

24. Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 Nr. 4 BbgNatSch

25. Ungegliederte Außenwandflächen von Wohngebäuden sind ab einer Größe von 100 qm zu begrünen. Die Außenwandfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sowie Stellplatzpergolen sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Pflanzliste

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
BÄUME		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	bis 15 m
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	bis 30 m
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	bis 30 m
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	bis 30 m
<i>Betula pendula</i>	Birke	bis 25 m
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	bis 20 m
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel	bis 10 m
<i>Prunus avium.</i>	Süßkirsche	bis 20 m
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne	bis 15 m
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	bis 30 m
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	bis 30 m
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	bis 30 m
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	bis 15 m
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	bis 30 m
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	bis 30 m
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	bis 30 m
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	bis 30 m
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	bis 30 m
STRÄUCHER		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	bis 4 m
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	bis 5 m
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	bis 6 m
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	bis 5 m
<i>Euonymus europaea</i>	Spindelstrauch	bis 6 m
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	bis 6 m

Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus carthaticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere	bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere	bis 2 m
Salix cinera	Graue Weide	bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix repens	Kriechweide	bis 5 m
Salix triandra	Mandelweide	bis 5 m
Salix viminalis	Korbweide	bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

5 Fotodokumentation



Blick nach Nordwesten zum benachbarten Wohngebiet, 20.03.2019



Blick nach Norden, nahezu vegetationsloses Grundstück, 20.03.2019



Blick nach Nord nach Süd, Frühling, 11.04.2019



Nebelkrähe auf Nachbargrundstück, 03.05.2019

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes 0015/93 „SW A2“ wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Durch die Planung wird die Bebauungsmöglichkeit für ein Wohnhaus mit einer Einliegerwohnung südwestlich der Ortslage Nauen angeboten, wodurch die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung vorangetrieben wird. Die geplante Baustruktur entspricht durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 der ortsüblichen Bebauung.

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

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

Plangebietsgröße	ca. 751 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 751 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>exkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	ca. 225,3 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>inkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	ca. 413,05 m ²