

**STADT NAUEN**

**Begründung zum 2. Änderungsverfahren NAU 33/97 zum  
Bebauungsplan NAU 0003/92 "Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost"**

**Planungsstand:**                    **Satzungsfassung, November 2004**

**Planentwurf:**                    **Architekten LRK & Partner, Düsseldorf u. Berlin**

**Überarbeitet durch:**           **IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde**  
**Ketziner Straße 26**  
**14641 Nauen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung und -erweiterung.</b>	<b>4</b>
<b>4. Geltungsbereich des Plangebietes und örtliche Verhältnisse ....</b>	<b>5</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Änderungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Erschließung .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Altlasten.....</b>	<b>10</b>
<b>10. Flächenbedarf.....</b>	<b>10</b>
<b>11. Auswirkungen der Änderungen .....</b>	<b>11</b>
<b>12. Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplanes.....</b>	<b>11</b>
<b>13. Grünordnungsplanung .....</b>	<b>12</b>

## **0. Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beruht auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, BGBl. I S.137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (Art. 1 des BNatSchGNeuregG) (BGBl. I S. 1193),
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch das 2. Änderungsgesetz vom 20.04.2004,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210).

## **1. Einleitung**

Der Bebauungsplan Nr. 0003/92 Nauen Gewerbegebiet-Ost wurde am 17.2.1992 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und trat mit der Veröffentlichung in den Nauener Nachrichten im März 1992 in Kraft.

Der Bebauungsplan NAU 0003/92-Ä Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost, der das erste Änderungsverfahren zum Inhalt hatte, wurde am 25. Oktober 1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und trat mit der Veröffentlichung in den Nauener Nachrichten im November 1995 in Kraft.

Mit der Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes wurde die Infrastruktur deutlich verbessert, es entstand u.a. im Plangebiet ein Gymnasium in freier Trägerschaft. Die Versorgung mit Strom und Gas sowie das Telekomnetz wurden erneuert, die Erschließung wurde realisiert.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

### **2.1**

Der Grundstücksgesellschaft für die Stadt Nauen liegt das Ansiedlungsbegehren eines Betriebes vor, der sich in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft zu den

Firmen Bosch-Siemens und Wirthwein niederlassen möchte. Im Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost steht keine ausgewiesene Fläche zur Verfügung, die

- a) eine Größe von ca. 2 ha,
- b) eine Erweiterungsmöglichkeit von weiteren 2 ha
- c) direkt an die beiden o.a. Grundstücke angrenzt, ohne trennende öffentliche Verkehrsfläche.

## **2.2**

Um dennoch diese landesplanerisch befürwortete Clusterbildung zu erreichen, bedarf es einer Erweiterung des Bebauungsplangebiets in Richtung Süden.

## **2.3**

Im Rahmen dieser Erweiterung soll auch der Firma Wirthwein die Möglichkeit gegeben werden, ihre Produktionsfläche zu vergrößern.

## **2.4**

Um eine wirtschaftliche Vermarktung der übrigen Grundstücke zu ermöglichen wird die Baugrenze aller Baufelder bis zu 3m an die Grundstücksgrenze bzw. die nächste öffentliche Verkehrsfläche. Die Größe der GRZ bleibt jedoch bestehen.

## **2.5**

Die erneute und somit 2. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0003/92-Ä Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost wurde daher am 26.3.97 mit der geänderten Bezeichnung "NAU 33/97 "2. Änderungsverfahren Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost"" von der Stadt Nauen beschlossen.

## **2.6**

Ein Planungserfordernis zur Aufstellung des Änderungsverfahrens ergibt sich vor allem aus folgendem Grund:

- die Erweiterung des Plangebietes befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

## **2.7**

Das Änderungsverfahren ist vor dem Stichtag 14.03.1999 eingeleitet worden. Deshalb kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verzichtet werden.

## **3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung und -erweiterung**

### **3.1**

Ermöglichung der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und somit Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

### **3.2**

Erweiterungsmöglichkeit für die bereits vorhandene Produktion von Kunststoff-spritzgußteilen (Firma Wirthwein).

### **3.3**

Begründet durch die Erfahrungen vor Ort soll die textliche Festsetzung Nr. 14 zur Behandlung des Niederschlagswassers so festgeschrieben werden, dass sie auch praktisch umsetzbar ist (es besteht keine Versickerungsfähigkeit der Böden und somit keine Möglichkeit der Umsetzung der vorhandenen textlichen Festsetzung). Der Grünordnungsplan wird davon in den Grundzügen nicht berührt.

### **3.4**

Ebenso soll der Begriff der Vorgärten in den textlichen Festsetzungen auf Anregung des Tiefbauamts konkretisiert werden. Der Begriff Vorgärten wird durch den Ausdruck „Fläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche“ ersetzt. Auch dies berührt die Grundzüge der Grünplanung nicht.

### **3.5**

Zur optimalen Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten wurde die geplante Straße um 11 m nach Süden verschwenkt.

### **3.6**

Eine Ausweisung der BMZ mit 5,0 wird als ausreichend erachtet und somit die ehemals ausgewiesene BMZ von 9,0 auf 5,0 reduziert. Dies gilt nicht für das Baufeld GI 1.

### **3.7**

Die textlichen Festsetzungen wurden in Bezug auf die Niederschlagswasserver-sickerung unter besonderer Berücksichtigung des Brandenburgischen Wassergesetzes erneut modifiziert, welches der Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück höchste Priorität einräumt.

### **3.8**

Anpassung der Traufhöhe im Gewerbegebiet.

### **3.9**

Verringerung des Abstandes zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Grundstücksgrenze auf 3 m. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Bahnanlagen.

### **3.10**

Berücksichtigung der Weiterführung der Ortsumgehung im Bereich der Anbindung von der Robert- Bosch- Straße an die Planstraße des Bebauungsplanes „Zuckerfabrik“.

### **3.11**

Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V- und E- Plans) „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“, da dieser Teil aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde. Der Bereich des V- und E- Plans obliegt somit den Festsetzungen und Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

## **4. Geltungsbereich des Plangebietes und örtliche Verhältnisse**

### **4.1**

Der Planbereich befindet sich am südöstlichen Stadtrand. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch das Gewerbegeleis zum Bahnhof, den Bredower Weg und

das Anschlussgleis zum Hausgerätewerk Nauen, im Osten durch die Gemarkungsgrenze Bredow, im Süden durch den Feldweg zwischen der Gemarkungsgrenze Bredow und der Bundesstraße 5 (Flur 17, Flst. 56 der Gemarkung Nauen) und im Westen durch die Bundesstraße 5 sowie das Betriebsgelände ACZ.

#### 4.2

Das Plangebiet wird von Sandböden und Flugsandböden mit Lößauflagen, stellenweise podsolige Braunerden mit Geschiebemergel eingenommen. Die Qualität dieser Böden schwankt je nach Entwicklung und Mächtigkeit, es überwiegen jedoch mittelwertige Böden mit Wertzahlen von 35-50.6.

#### 4.3

Das Plangebiet besitzt eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 76 ha und beinhaltet in der Gem. Nauen:

Flur 32	28/3, 28/7 tw., 28/21 tw., 28/22, 28/24 tw., 28/25 tw., 28/26, 28/27, 28/28, 28/30, 29/1, 33/1 tw., 38tw., 39/8, 39/9, 39/16, 39/18, 39/22, 39/24, 39/26, 39/27, 39/30, 39/32, 39/34, 39/36, 39/38, 39/39, 39/40, 39/41, 39/42, 39/43, 39/44, 39/45, 39/46, 39/47, 39/48, 68, 67,
Flur 17	31 tw., 32/1, 32/3, 32/4 tw., 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 34 tw., 45/1, 45/3, 45/5 tw., 46/1, 46/2, 46/4, 46/5, 46/6, 46/7 tw., 47/2, 47/3 tw., 47/4, 47/5, 48/2, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8 tw., 49/2, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 50/2, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 51/2, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 52/2, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 53/1, 53/2, 53/3, 53/4, 53/6, 53/7, 53/8, 53/9, 53/10, 54/1, 54/3, 54/4, 54/5, 54/6, 54/7, 54/8, 54/9, 54/10, 54/11, 55/1, 55/3, 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 56/1, 56/2, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 57/1, 57/2, 57/4, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9, 57/10, 58/2, 58/4, 58/7, 58/9, 58/10, 58/11, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 58/18, 58/19, 58/20, 58/21, 58/22 tw., 58/24, 58/26, 58/27, 59/7, 59/8, 59/10, 59/12, 59/14, 59/15, 59/16, 59/17, 59/18, 59/20, 59/21, 59/22, 59/23, 59/24, 59/25, 59/26, 59/27, 59/28, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33, 59/35, 59/36, 60/1, 60/2 tw., 74, 75, 76, 77, 78, 79 tw., 80, 81, 84, 86, 103.

## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg (LEPro)

Das LEPro liegt seit dem 4.2.1998 als Beschluss vor. Die Stadt Nauen ist im LEPro als Mittelzentrum im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin ausgewiesen.

Nauen hat die Aufgabe, Entwicklungsfunktion für seinen Mittelbereich zu erfüllen, Investitions- und Ansiedlungswünsche sollen daher auf räumlich konkrete Angebote treffen. Ferner ist es die Aufgabe der Stadt Nauen, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern und Beeinträchtigungen weitestgehend zu vermeiden. Mit der Ausweisung der Erweiterungsfläche wird diesen Zielen entsprochen.

## **5.2 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV)**

Der LEPeV für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin, gültig ab 21.3.1998, wird auf der gesetzlichen Grundlage des Art. 8 Abs. 3 Landesplanungsvertrag erarbeitet. Er konkretisiert für den Teilraum die Ziele und Grundsätze des LEPro. Die gemeindlichen Planungen sind diesen Zielen anzupassen, als Zeithorizont ist das Jahr 2010 genannt.

Handlungsschwerpunkt des LEPeV für das Mittelzentrum Nauen ist die Stärkung der zentralörtlichen Funktion. Zentren wie Nauen sind Kristallisationspunkte zur Steuerung eines sich vollziehenden Suburbanisations- und Neuansiedlungsprozesses und somit Standorte für Investitionen. Die Ansiedlung neuer Betriebe stärkt die zentralörtliche Lage Nauens durch Schaffung von Arbeitsplätzen.

## **5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Nauen**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist das Erweiterungsgebiet als Industriegebiet ausgewiesen. Angrenzend an die Erweiterungsfläche ist Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet ausgewiesen. Somit kann die Erweiterungsfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Erweiterung des Industriegebietes wird nötig, weil aufgrund konkreter Anfrage geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden sollen.

# **6. Änderungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend sind die vorgenommenen Änderungen dargestellt. Alle anderen Planinhalte bleiben unverändert bestehen.

## **6.1**

Der Geltungsbereich wird zum Zweck der Ansiedlung eines Betriebes nach Süden erweitert. Die beabsichtigte Nutzung erfordert eine Ausweisung als GI analog dem Gelände von Bosch-Siemens. Die Fläche des Vorhaben und Erschließungsplanes „Bau und Möbelzentrum Luchberge“ wird aus dem Geltungsbereich teilweise herausgenommen. Die Abstandsflächen für den Immissionsschutz sind vorhanden.

## **6.2**

Die Grundstücke werden über die Verlängerung der Straße "Zu den Luchbergen" erschlossen, die in einer Wendeschleufe endet. Die bereits bestehende Wendeschleufe vor dem Grundstück Wirthwein wird zurückgebaut.

## **6.3**

Die ehemalige Fläche "C: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird im südlichen Bereich durch die Straße "Zu den Luchbergen" sowie zweier Privatstraßen zwischen den einzelnen Grundstückseigentümern in vier Teile unterteilt (C1-C4) und verkleinert. Die beiden Privatstraßen ermöglichen auf dem Privatgelände einen Produktionsaustausch zwischen Zuliefer- und Finalproduktion.

#### **6.4**

Das Gewerbegebiet erhält im Süden einen optischen Abschluss zur offenen Landschaft mittels eines 10-30 m breiten Grünzugs, auf dem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden.

#### **6.5**

Die ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 1 wurde gestrichen, damit ausnahmsweise im Gewerbegebiet auch Vergnügungsstätten zugelassen werden können. Das Plangebiet eignet sich besonders gut für die Ansiedlung solcher Einrichtungen, da durch Besucherverkehr oder sonstige Lärmimmissionen kaum störanfällige benachbarte Nutzungen berührt werden. Ausgenommen davon sind die Baugebiete GE 3 und 4. Hier wurde in der neuen textlichen Festsetzung Nr. 1 ein Katalog zulässiger Bauvorhaben angeführt. Im Bereich der GE 3 und 4 befindet sich das freie Gymnasium, dem somit ein höherer Schutzstatus zugeordnet wird. Das Amt für Immissionsschutz schreibt dazu in seiner Stellungnahme vom 29.12.2003:

„Des Weiteren wird empfohlen, bei der Auswahl der Betriebe das im Plangebiet befindliche Gymnasium zu beachten. Wenn sich das Gymnasium in einem GE befindet, sollte trotzdem der Schutzanspruch, den die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – einem Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) am Tage zuordnet, angestrebt werden.“

Dies ist durch die Formulierung der Festsetzung geschehen.

#### **6.6**

Die Traufhöhen werden einheitlich im GE1, GE2.1, GE 2.2, GE4- GE9 auf maximal 9,0 m festgesetzt. Diese fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein und orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Zuckerfabrik.

#### **6.7**

Der Geltungsbereich wurde dem Straßenanschluss aus dem Bebauungsplan „Zuckerfabrik“ für die Weiterführung der Ortsumgehung angepasst. Dabei wurde der nördliche Geltungsbereich eingekürzt.

#### **6.8**

Die Baugrenzen wurden überarbeitet. D.h. sie wurden den bereits errichteten Gebäuden z.B. Raab Karcher angepasst. Außerdem wurden die Baufelder im Bereich des GE1, GE4, GE6, GE7 und GE8 zusammengelegt, um flexiblere Baugrundstücke zu ermöglichen. Somit ist eine wirtschaftlichere Vermarktung möglich, die auch kleinere Gewerbegrundstücke ermöglicht.

#### **6.9**

Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird entfernt um immissionsschutzrechtliche Konflikte (Lärmimmissionen, Schattenwurf) zu vermeiden.

### **7. Erschließung**

Die Erschließung für die drei Grundstücke des Erweiterungsgebiets erfolgt über die Verlängerung der Straße "Zu den Luchbergen". Mit dieser Straße wird ebenfalls die Erweiterungsfläche der Firma Wirthwein erschlossen. Die Straße endet wie bisher in einer Wendeschlaufe, die bereits vorhandene Wendeschlaufe wird zurückgebaut.

Aus Kostengründen wird einseitig auf einen Fußgängerweg verzichtet. Bedingt durch den zu erwartenden Lastkraftwagenverkehr soll die Fahrbahnbreite 6.50 m betragen; hier schließt sich einseitig ein Fußgängerweg von 1,50 m Breite an, Parkbuchten werden nicht angelegt.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1**

Trinkwasser wird über den Abwasserverband im Straßensystem bereitgestellt.

### **8.2**

Abwasser wird über das Straßensystem gesammelt und über die Pumpstation in der Georgenstraße in die Kläranlage abgeleitet.

### **8.3**

Die textliche Festsetzung Nr. 14 bezüglich des Niederschlagswassers wurde gestrichen. Der Landkreis Havelland schreibt dazu in seiner Stellungnahme vom 08.10.2004:

„Textliche Festsetzung Nr. 14: Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung im bebauungsplan sind aus folgendem Grund unzulässig: gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wasserschutzgesetzes (BbgWG) v. 13.07.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I, Nr. 22 v. 15.07.1994) ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken auf denen es anfällt, von der Gemeinde durch entsprechende eigenständige Satzung zu regeln. Da die o.g. Rechtsform keine Möglichkeit einer Übernahme in die Bebauungsplansatzung vorsieht, ist eine derartige Festsetzung unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ermächtigt lediglich zur Festsetzung von „Flächen für die... Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“, nicht jedoch zur Verpflichtung der Grundstückseigentümer, Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern bzw. durch bauliche oder technische Maßnahmen zurückzuhalten, abzuleiten, oder in einer bestimmten Art zu verwenden.“

Im Bebauungsplan wurde eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt (Regenrückhaltebecken).

### **8.4**

Durch den Träger des Brandschutzes ist der Löschwassergrundschutz mit 1600 l/min für mindestens 2 Stunden abzusichern.

### **8.5**

Die Telekom wird die notwendigen Anschlüsse bereitstellen. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkstrecke darf die maximal zulässige Bauhöhe von 76 m über NN nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

### **8.6**

Gasversorgung wird von der Verbundnetz GAS AG bereitgestellt.

## 8.7

Elektrizität wird über die e.dis bereitgestellt.

## 9. Altlasten

Im gesamten Bebauungsplanerweiterungsgebiet sind keine Altlasten sowie Belastungen durch Kampfmittel bekannt.

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

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

## 10. Flächenbedarf

### Kenndaten der Planung

<b>Bruttobauland ca. (ha)</b>	<b>76,35</b>
- Verkehrsfläche	7,30
- Bahnanlagen	0,1
- Fläche zum Anpflanzen	1,72
- Flächen zum Schutz	6,68

<b>Nettobauland ca. (ha)</b>	<b>60,55</b>
davon überbaubare Grundstücksfläche (ca. ha) nach GRZ einschließlich zulässiger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO:	
- GE 1	1,56
- GE 2.1 und GE 2.2	3,87
- GE 3	1,21
- GE 4	3,17
- GE 5	1,08
- GE 6	2,81
- GE 7	2,15
- GE 8	2,73
- GE 9	0,79
- GI	28,93

nicht überbaubare Grundstücksfläche ca. (ha)	12,25
----------------------------------------------	-------

Die Fläche des erweiterten Geltungsbereiches wird zur Zeit von der Agrargenossenschaft Zeestow landwirtschaftlich genutzt.

## **11. Auswirkungen der Änderungen**

Mit der Aufstellung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Durch die Planung werden Bebauungsmöglichkeiten angeboten, die die Ansiedlung weiterer Betriebe und somit die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen fördert. Die geplante Baustruktur entspricht der ortsüblichen Bebauung. Durch die klar gegliederten überbaubaren Flächen wird zukünftig eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes gesichert.

Aufgrund der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird das Ausmaß des Eingriffs in Natur und Landschaft beschränkt.

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

Die unter Pkt. 6 beschriebenen Änderungen haben keine nennenswerten Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche.

## **12. Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplanes**

Der Grünordnungsplan unterbreitet Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan in zeichnerischer und textlicher Form. Diese Darstellungen sind nach erfolgter Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 1a BauGB, § 7 BbgNatSchG). Kann den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht Rechnung getragen werden, ist dies nach § 3 BbgNatSchG zu begründen.

Im Änderungsverfahren sind die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen quantitativ und qualitativ übernommen worden. D.h. die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden übernommen.

Aufgrund der Ansiedlung des Betriebes innerhalb der Erweiterungsfläche ist eine weitere Ausdehnung der Baufläche des GI3 in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche G1 und G2) erforderlich. Deshalb wurde vom Büro für Umweltplanungen, Dipl.- Ing. Frank Schulze, Kameruner Weg 1, 14641 Paulinenaue ein Eingriffs- / Ausgleichsplan (Stand: Januar 2002) erstellt. Die zusätzliche Erweiterungsfläche besitzt eine Ausdehnung von 2400 m<sup>2</sup>. Davon sollen 1600 m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche vollversiegelt werden. Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild und Vegetation/Tierwelt werden 2 Ersatzflächen und eine Ausgleichfläche im Plangebiet auf einer Fläche von insgesamt 3200 m<sup>2</sup> festgelegt. Bei der Ausgleichmaßnahme handelt es sich um die Differenz (800 m<sup>2</sup>) der 2400 m<sup>2</sup> zusätzlichen Erweiterungsfläche und den 1600 m<sup>2</sup> Vollversiegelung (Lagerplätze). D.h. es wird um die beabsichtigte Vollversiegelung eine 800 m<sup>2</sup> große Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Bei den beiden Ersatzmaßnahmen handelt es sich insgesamt um eine 2400 m<sup>2</sup> große Fläche, die

außerhalb des Plangebietes liegt. Die Ersatzflächen grenzen auf dem Flurstück 79 (tw.) der Flur 17 der Gemarkung Nauen direkt an das Plangebiet an.

E1: Pflanzung von 400 Sträuchern der Sortierung 60- 100 auf einer Fläche von insgesamt 600 m<sup>2</sup>. (Flurstück 79 (tw.) der Flur 17 der Gemarkung Nauen),  
E2: Pflanzung von 25 Bäumen der Sortierung 10-12 und 1000 Sträuchern der Sortierung 60- 100 auf einer Fläche von insgesamt 1800 m<sup>2</sup>. (Flurstück 79 (tw.) der Flur 17 der Gemarkung Nauen).

Weiterhin wurde im Anschlussbereich der Weiterführung der Ortsumgehung von der Robert- Bosch- Straße (Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen Ost“) an die Planstraße des Bebauungsplanes „Zuckerfabrik“ eine geringe Verkleinerung der Fläche F (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) um ca. 672 m<sup>2</sup> notwendig. Dagegen wird der Teil der Verkehrsfläche „Robert-Bosch-Straße“, der durch den neuen Anschluss nicht mehr benötigt wird, teilweise zurückgebaut bzw. wird nicht realisiert. Ebenfalls wird die Verkehrsfläche auf den Flurstücken 71 und 72 der Flur 32 der Gemarkung Nauen nicht mehr realisiert und wird auch aus den Geltungsbereich heraus genommen. Insgesamt wird dadurch die Straßenverkehrsfläche um ca. 4450 m<sup>2</sup> reduziert. Somit können die Eingriffe als ausgeglichen gelten.

### **13. Grünordnungsplanung**

Die durch das Änderungsverfahren getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 10 BbgNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Träger der Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ihren Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation/ Tierwelt sowie Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach den §§ 18 - 21 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nach §§ 10 -18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zu beachten.

Diesem Erfordernis wird durch die Erstellung des Grünordnungsplanes (GOP) für das Erweiterungsgebiet, in dem die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt, begründet und vorgeschlagen sind und die Integration desselben in den Bebauungsplan unter Wahrung der Erfordernisse nach § 1 Abs. 6 BauGB entsprochen.

Die Vorschläge des Grünordnungsplanes unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Sie sind insbesondere in Einklang mit den übrigen Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zu bringen.