

**Begründung
zum Bebauungsplan
"Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen"
der Stadt Nauen**

(Stand: Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

Auftragnehmerin:

**Margret Hollinger
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Friedbergstraße 11
14057 Berlin**

in Zusammenarbeit mit

**Margret Benninghoff
Landschaftsarchitekten
Friedbergstraße 11
14057 Berlin**

Berlin, im März 2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bebauung und Nutzung	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.5.1	Schutzgut Boden	6
2.5.2	Schutzgut Wasser	7
2.5.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene	7
2.5.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.5.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	8
2.5.6	Schutzgut Mensch	8
2.5.7	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	9
2.5.8	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	9
2.5.9	Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung	9
2.5.10	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	9
2.5.11	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	9
2.6	Eigentumsverhältnisse	10
2.7	Kampfmittelbelastung	10
2.8	Bodendenkmale	10
2.9	Altlastverdachtsflächen	11
2.10	Emissionen der Umgebung	11
3.	Planungsbindungen	14
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
3.2	Landes- und Regionalplanung	14
3.3	Flächennutzungsplanung	17
3.4	Landschaftsplanung	18
4.	Planungskonzept	19
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	19
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
4.3	Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	19
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	20
5.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	21
5.2	Private Verkehrsfläche mit Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer	23
5.3	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	23
5.4	Immissionsschutz	24

5.5	Sonstige Festsetzungen	26
6	Auswirkungen der Planung	27
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	27
6.2	Natur, Landschaft, Umwelt	27
6.2.1	Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	27
6.2.2	Schutzgut Boden	28
6.2.3	Schutzgut Wasser	28
6.2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	28
6.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
6.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	29
6.2.7	Schutzgut Mensch	29
6.2.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	30
6.2.9	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	30
6.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung	30
6.2.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	31
6.2.12	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	31
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	31
6.3.1	Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme	31
6.3.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	32
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	33
6.5	Kosten	33
7.	Verfahren	33
8.	Rechtsgrundlagen	33
Anlage 1:	Textliche Festsetzungen	35
Anlage 2	Lageplan	39

Begründung

zum Bebauungsplan "Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen" der Stadt Nauen gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 179/2, 180/2, 180/5, 182/6, 688 und 690, Flur 18, Gemarkung Nauen, (Stand 05.01.2011) mit einer Größe von ca. 1,2 Hektar.

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Nauen in südlicher Randlage des Stadtgebietes. Ein ostwestlich verlaufender Trampelpfad parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verbindet die Ketziner Straße mit der Ziegelstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

- im Norden durch Einzel- und Reihenhausbebauung sowie einem Mischgebiet,
- im Westen durch eine Baumgruppe und eine Ackerfläche,
- im Süden durch eine Grünlandbrache mit anschließender Einzelhausbebauung sowie
- im Osten durch die Ketziner Straße mit einer Allee aus Linden und Platanen, die gemäß § 31 BbgNatSchG unter Schutz steht, und das Areal der Havellandklinik begrenzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ ist zum einen die Anfrage der Havelland Kliniken GmbH, Klinik Nauen, als Eigentümerin des Grundstücks, zum anderen der Wunsch der Stadt Nauen auf dem in Rede stehenden Grundstück einen Gesundheits- und Seniorenwohnpark zu errichten. Derzeit kann der Bedarf an Gesundheits-, Pflege- und Wohnangeboten für Senioren durch die vorhandenen Einrichtungen in der Stadt Nauen nicht gedeckt werden; eine Erweiterung des Angebotes ist dringend erforderlich.

Aus diesem Grunde soll eine gegenüber der Havellandklinik in der Ketziner Straße brach liegende und zur Zeit ungenutzte Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die südliche Ortsrandlage Nauens sowie die Eingangssituation zur Stadt sollen durch die Realisierung eines attraktiven Gesundheits- und Seniorenwohnparks städtebaulich aufgewertet und entsprechend der derzeitigen städtebaulichen Zielsetzung im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Havellandklinik genutzt werden.

Diese gewünschte städtebauliche Entwicklung ist aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben für diese Fläche derzeit nicht zu realisieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gesundheits- und Seniorenwohnparks geschaffen werden.

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aus diesem Grunde soll er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Stadt Nauen liegt im nordöstlichen Teil der Region Havelland-Fläming, am Nordrand der Nauener Platte, im Landkreis Havelland, ca. 18 km westlich von der Hauptstadt Berlin (Stadtbezirk Spandau) und ca. 24 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Potsdam. Sie ist gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Festlegungskarte 1, als Mittelzentrum eingeordnet und zählt zu den „Städten mit historischen Stadtkernen“.

Im Jahre 2011 zählte die Stadt Nauen 16.684 Einwohner (Stand Oktober 2011).

Nauen ist über die Autobahnabfahrten „Berlin-Spandau“ und „Falkensee“ der A 10 (Berliner Ring) und die Bundesstraßen B 5 und B 273 gut zu erreichen. Weitere wichtige überörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die L 86, 91, 161 und 201, die Nauen mit größeren Orten des Umlandes (Ketzin, Brandenburg, Oranienburg, Falkensee) verbinden.

Nauen liegt an der Bahnstrecke Berlin – Hamburg bzw. Schwerin und ist Haltepunkt des Regionalverkehrs. Mehrere Buslinien verbinden die Stadt mit den umliegenden Gemeinden und Städten.

Damit ist eine sehr gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze gegeben.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und ungenutzt. Es wird überwiegend dem Biototyp 03244 (zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfloren) zugeordnet. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft in ostwestlicher Richtung ein unbefestigte Fußweg (Biototyp 12651), der die Ketziner Straße mit der Ziegelstraße verbindet. Dieser Weg befindet sich in Privateigentum.

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Ketziner Straße, die zur Umgehungsstraße / Bundesstraße B5 führt, gesichert. Fußläufig ist das Plangebiet darüber hinaus durch den v. g. unbefestigten privaten Fußweg an die Ziegelstraße angebunden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes ist über vorhandene Leitungen und Anlagen der Unternehmensträger in der östlich angrenzenden Ketziner Straße gesichert.

In seiner Stellungnahme vom 05. Mai 2011 weist der Landkreis Havelland, SG Brandschutz, darauf hin, dass zu den Fragen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h (WA mit GFZ 1,2 –N4) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
2. Die örtlich zuständige Feuerwehr der Stadt Nauen ist in die weiterführenden Planungen einzubeziehen.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Havelland teilt in einer Stellungnahme vom 17. Oktober 2011 mit, dass sowohl eine trink- als auch schmutzwasserseitige Erschließung ausgehend von der Ketziner Straße möglich sei.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt¹

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Anhaltspunkte, dass bestehende Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen sind, liegen nicht vor.

Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie, Nr. 92/43/EWG) sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung bekannt.

Das Plangebiet befindet sich geologisch im Bereich einer Grundmoränenhochfläche, der Nauener Platte. Es liegt durchschnittlich bei 37 m über NHN, hat ein uneinheitliches Geländere Relief mit kleinen Höhen und Senken und weist an der Ketziner Straße ein deutliches Gefälle von Nord nach Süd (ca. 1,20 m) auf.

2.5.1 Schutzgut Boden

Im Plangebiet wird die natürliche Bodenentwicklung durch anthropogene Eingriffe beeinflusst. Die Eingriffe wirken entweder direkt auf den Boden ein oder erfolgen indirekt über Veränderungen des Klimas und der Vegetation.

Das Schutzgut Boden kann unter ungestörten Bedingungen folgende Funktionen erfüllen:

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke;
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen;
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft;
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen;
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Störungen dieser Bodenfunktionen im Plangebiet haben wahrscheinlich ihren Ursprung in folgenden Belastungsformen:

Flächenumnutzung (dauerhafte Veränderung)

- Reliefänderung

Physikalisch-mechanische Belastung (periodisch / episodisch)

- Verdichtung (Befahren, Tritt)

- Bodenbearbeitung.

Das Plangebiet wird durch sickerwasserbestimmte Tieflehme, lehmige Sandböden mit Anteilen stark lehmiger Sandböden, geprägt.

¹ Büro Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, Juli 2011

Durch vorbereitende Maßnahmen für bauliche Anlagen kam es vor ca. 20 Jahren zu Bodenverdichtungen und damit zu Beeinträchtigungen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes.

Ein Bodengutachten für das Plangebiet liegt nicht vor.

2.5.2 Schutzgut Wasser

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes wird wesentlich bestimmt durch Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung und Rückhaltung des Oberflächenwassers in der Landschaft (Retention) und Wassergüte.

Der Flurabstand des gespannten Grundwassers im Lockergestein ist >10m. Es besteht keine unmittelbare Grundwassergefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Das Trinkwasserschutzgebiet befindet sich südöstlich der Stadt Nauen außerhalb des Plangebietes.

Eine aktuelle Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist derzeit nicht erkennbar.

2.5.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Veränderungen der Oberflächenbeschaffenheit eines Gebietes und Eingriffe in die Vegetation haben einen klimatischen Wandel für das Gebiet zur Folge.

Das Plangebiet wird durch das ostdeutsche Binnenlandklima mit einer deutlichen Kontinentalität mit relativ hohen Jahresschwankungen der Lufttemperatur von 19°C ausgezeichnet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8-9°C, die jährliche Niederschlagsmenge 510 – 580 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Das Plangebiet befindet sich in einer Region mit mäßiger Versiegelung und damit einer erhöhten Wärmespeicherung und geringer Luftfeuchte.

Die Fläche des Plangebietes hat positive Auswirkungen auf Klima- und Lufthygiene. Es handelt sich um eine unversiegelte, mit Vegetation bewachsene Fläche, die zur Kaltluftproduktion und zum Luftaustausch beiträgt.

2.5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wurde vor ca. 20 Jahren als Standort für Garagen vorgesehen. Bereits begonnene Teilleistungen wurden nicht weiter verfolgt. Seit dieser Zeit ist das Gelände ungenutzt. Es entwickelte sich eine ruderale Staudenflor.

Der Geltungsbereich ist den Biotoptypen 03244, zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, *Solidago canadensis*-Bestände auf ruderalen Standorten, und 12651, unbefestigter Weg, zuzuordnen.

Eine „Potentialanalyse zu möglichen faunistischen Untersuchungen und Kartierungen vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten, insbesondere der Zauneidechse“ wurde vom Büro Dipl.-Biol. Tobias Teige, Berlin, Stand: 31. Mai 2011, durchgeführt. Die Begehung des Geländes zur Potentialeinschätzung erfolgte am 30. Mai 2011 mit folgendem Ergebnis:

- Im Untersuchungsgebiet konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. In Karte 1 (Anlage 2 der Begründung) der Untersuchung sind die für Zauneidechsen vorkommen potentiell geeigneten Flächen gekennzeichnet (westlicher Randstreifen des

Plangebietes sowie Teilflächen des unbefestigten Verbindungsweges Ketziner Straße / Ziegelstraße). Sollte im Zuge des Vorhabens in diese Bereiche stärker eingegriffen werden, ist es sinnvoll, wenn eine Klärung tatsächlicher Zauneidechsenvorkommen erfolgt.

- Im Bereich des Pappel- und Weidenaufwuchses und in den Randbereichen vorhandener Gebüsche sind Brutreviere geschützter Vogelarten vorhanden. Bei diesen Flächen handelt es sich um einen schmalen Streifen im Westteil des WA Gebietes, sowie im Bereich der privaten Verkehrsfläche westlich des WA Gebietes in Richtung Ziegelstraße. Ein Eingriff sollte hier außerhalb der Brutzeiten (September – März) erfolgen.

Da eine Bebauung des westlichen Randstreifens nicht vorgesehen ist, der Bebauungsplan setzt eine Baugrenze im Abstand von 5,0 m zur westlichen Flurstücksgrenze fest, ist nicht davon auszugehen, dass derzeit weiterführende Untersuchungen erforderlich werden. Auch eine Änderung des vorhandenen unbefestigten Verbindungsweges ist derzeit nicht vorgesehen.

2.5.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Prägende Landschaftsbildelemente und Landschaftsbildqualität kann das Plangebiet nicht vorweisen.

2.5.6 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen - Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebens- und Arbeitsbedingungen - im Vordergrund der Betrachtung. Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgt im Plangebiet insbesondere unter dem Aspekt des Wohnens, Arbeitens und der Pflege im Alter.

Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten wachsenden Stadt Nauen und der demographischen Entwicklung werden die Grunddaseinsfunktionen 'Wohnen', 'sich pflegen' und 'in Gemeinschaft' leben dringlicher.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz teilt mit Schreiben vom 27. April 2011 mit, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet im Zusammenhang mit der südlich des Plangebietes vorhandenen und geplanten Biogasanlagen sowie dem vorhandenen Windpark mit keinen erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen oder Geräuschimmissionen durch die v. g. Anlagen zu rechnen ist.

Eine schalltechnische Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, vom 14. Juni 2011 kommt zu dem Ergebnis, dass ohne die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen erhebliche Bedenken hinsichtlich gesunder Wohnbedingungen im B-Plangebiet bestehen. Insbesondere ein Zusammenwirken der Geräuschimmissionen durch Martinshorn der Rettungsfahrzeuge und Hubschraubereinsatz führt zu Mittelungspegeln und Maximalpegeln, die eine ungestörte Nachruhe nicht zulassen. Schallschutzmaßnahmen sollten deshalb an diesen beiden Hauptlärmquellen ansetzen. Unabhängig hiervon sollten jedoch auch die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes genutzt werden (s. ergänzend Punkt 2.10 „Emissionen der Umgebung“).

2.5.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung besitzen diese Schutzgüter eine hohe gesellschaftliche Bedeutung und sind gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit emotionaler Bedeutung. Bei der Erfassung steht der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind all die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

2.5.8 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Für ein allgemeines Wohngebiet untypische Lärmemissionen sind von der vorgesehenen Baumaßnahme nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan erfolgt keine explizite Regelung zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, da das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) die entsprechenden Kriterien regelt.

2.5.9 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung

Durch den Einsatz erneuerbarer Energie können örtlich wirkende Emissionen vermieden und es kann ein Beitrag zum örtlichen Klimaschutz geleistet werden.

2.5.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Regelungen werden in der 22. BImSchV und dem 33. BImSchG getroffen und sind zu beachten.

2.5.11 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der Biotopstruktur aus, da durch die derzeitige Nutzung des Plangebiets die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

Schutzgut Boden: → keine Bodenversiegelung, jedoch großflächige vorhandene anthropogene Vorprägung,
 → Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht durch Bodenbearbeitung und Begehung,
 → gering beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter,

Schutzgut Wasser: → hohe Grundwasserflurabstände,

Schutzgut Klima/Luft: → hoher Vegetationsanteil,
 → geringe Aufheizung und somit relativ ausgeglichenes Klima,

Schutzgut Tiere → großflächige anthropogene Prägung des Geländes,
 → begrenzte Ausbildung von Habitatstrukturen,

- Schutzgut Pflanzen: → vorhandene Vegetation durch krautige Pflanzen,
→ ggf. Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften,
- Schutzgut Landschaft: → geringer Anteil gliedernder Strukturen,
→ fehlende Abwechslung bzw. eintönige Naturausstattung,
→ Einschränkung der Erlebbarkeit der Landschaft,
- Schutzgut Mensch: → vorhandene Lärmbeträchtigungen in den Siedlungsbereichen und ihrer Umgebung durch angrenzende Nutzung der Havellandkliniken und der Ketziner Straße
→ nur geringe Erholungseignung,
→ fehlende Abwechslung bzw. eintönige Naturausstattung,
- Kultur- u. Sachgüter: → keine Wechselwirkungen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

2.7 Kampfmittelbelastung

In seiner Stellungnahme vom 28. Oktober 2011 weist der Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – darauf hin, dass die eingehende Prüfung zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben hat. Es sei deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23. November 1998 (GVBl. II Nr. 30 v. 14. Dezember 1998) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es bestehe die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Das Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

2.8 Bodendenkmale

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland teilt sowohl mit Schreiben vom 02. Mai 2011 als auch in ihrer Stellungnahme vom 19. Oktober 2011 mit, dass im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt sind.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Beachtung des § 11 BbgDSchG verwiesen.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen des BbgDSchG zu belehren.

2.9 Altlastverdachtsflächen

In seiner Stellungnahme vom 02. Mai 2011 teilt der Landkreis Havelland, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, mit, dass zum Entwurf des Bebauungsplanes keine Einwände oder Bedenken bestehen. Im Plangebiet sind im Altlastenkataster derzeit keine Altlastverdachtsflächen registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfallgesetz).

2.10 Emissionen der Umgebung

Auf dem nördlich an den unbefestigten Fußweg des Plangebietes angrenzenden Grundstück Ketziner Str. 9 befinden sich laut Gewerbeliste der Stadt Nauen vom 26. Mai 2011 folgende Gewerbeeinheiten:

- Groß- und Einzelhandel mit Restposten, Einzelhandel mit Tiernahrung, Produktion und Herausgeber von regionalen Werbezeitungen und Internetportalen, Werbefilmherstellung, Werbeagentur, Installation, Wartung und Reparatur von Industrie- und Produktionsanlagen, Handel mit Ersatzteilen und Komponenten für Industrie- und Produktionsanlagen sowie alle damit zusammenhängende Tätigkeiten;
- Handelsvertretung von Bauelementen, Einzelhandel mit Bauelementen, Auftragsvermittlung.

Darüber hinaus wurde mit Schreiben vom 01. Februar 2007 eine nachträgliche Baugenehmigung für das Vorhaben „Nutzungsgenehmigung als Werkstatt- und Garagengebäude für betriebseigene Fahrzeuge und Maschinen“ erteilt.

Zwischenzeitlich wurde eine **schalltechnische Untersuchung** durch das Büro KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Stand: 14. Juni 2011, erstellt. Daraus ist ersichtlich, dass folgende Lärmquellen im Planverfahren zu berücksichtigen sind:

- Straßenverkehr auf der Ketziner Straße
- Betrieb der Havelland Kliniken mit Rettungswache
- Rettungshubschrauber
- Betrieb des Trödelmarktes.

Straßenverkehr auf der Ketziner Straße

Im Ergebnis der Automatischen Verkehrszählung 10/02 wurde für die Ketziner Straße eine Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 3.612 Kfz/24h und ein Schwerlastanteil von 146 Lkw/24h ermittelt. Gemäß der Landesprognose 2020 für das Land Brandenburg der Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Berlin März 2007, wird für die Prognose 2020 eine Steigerung des Verkehrs von 14 % zum Ansatz gebracht. Damit ergibt sich eine DTV von 4.118 Kfz/24h.

Der Betrieb des Trödelmarktes bewirkt eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs auf der Ketziner Straße, der in den o.g. Angaben zur DTV nicht enthalten ist. Genauere Verkehrszahlen sind

jedoch nicht vorhanden. Um trotzdem eine Grobabschätzung der Verkehrslärmbelastung an Tagen mit Trödelmarktbetrieb ‚zu sicheren Seite‘ vornehmen zu können, wurde ohne weitere Berücksichtigung des Verkehrs an unterschiedlichen Wochentagen eine pauschale Erhöhung der DTV auf der Ketziner Straße um 1.500 Besucher-Kfz und 230 Händler-Kfz vorgenommen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im straßennahen Bereich je nach Lage innerhalb des B-Plangebietes tags und nachts bis zu 7 dB(A) überschritten werden. Die Beurteilungspegel liegen straßennah bei etwa 61 dB(A) am Tage und 51 dB(A) in der Nacht. Durch den Betrieb des Trödelmarktes wird dieser Beurteilungspegel leicht um etwa 1-2 dB(A) erhöht.

Betrieb der Havelland Kliniken mit Rettungswache

Nach Angaben der Einsatzleitung der Rettungswache sind im Durchschnitt tagsüber 4 Einsatzwagen und nachts ein Einsatzwagen im Einsatz. Beim Ausbiegen in die Ketziner Straße kann (lt. Literaturangaben) ein Schallleistungspegel von 135 dB(A) angesetzt werden. Unter derzeitigen Bedingungen ist eine erhebliche Lärmbelastung mit deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch der Richtwerte der TA Lärm im Plangebiet zu erwarten.

Im Kranken- und Behindertenfahrdienst sind 10 Fahrzeuge täglich im Einsatz.

Die Berechnungen der Parkplatzgeräusche auf dem Betriebsgelände der Havelland Kliniken (Ein- und Ausparkvorgänge, Fahrbewegungen in den Fahrgassen, Türenschnalgen u.ä.) erfolgten nach dem anerkannten Berechnungsmodell des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Aufgrund der Anlage der beiden Parkplätze (Mitarbeiter- und Besucherparkplätze) kann davon ausgegangen werden, dass ein Parksuchverkehr kaum stattfinden wird.

Rettungshubschrauber

Durch den Verkehr der Rettungshubschrauber wird ebenfalls eine sehr hohe Lärmbelastung im Plangebiet erzeugt. Anhand der Einsatzstatistik der Rettungshubschrauber 2006 – 2010 kann geschlussfolgert werden, dass während der Tagesstunden zwischen 06:00 und 22:00 Uhr üblicherweise nicht mehr als 2 Einsätze, in der Nacht höchstens 1 Einsatz stattfinden. Durch das Zusammenwirken mit den Geräuschen beim Einsatz des Martinshorns und mit den Straßenverkehrsgeräuschen ist mit einer Geräuschbelastung zu rechnen, die in die Nähe zur Grenze der Gesundheitsgefährdung gelangt.

Für die Ermittlung von Geräuschimmissionen beim Einsatz von Rettungshubschraubern zum Transport von Patienten in Krankenhäuser gibt es kein standardisiertes Regelwerk in Deutschland.

Eine effektive Lärminderungsmaßnahme könnte eine Verlagerung der Flugstrecke sein.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr – Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg** – teilt in ihrer Stellungnahme vom 12. Oktober 2011 mit, dass die Belange der zivilen Luftfahrt aus luftrechtlicher Sicht derzeit nicht berührt werden; es bestehen keine Bedenken. Das Planungsvorhaben liegt ca. 160 m nordwestlich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes Havellandklinik Nauen, außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze und Schutzbereichen von zivilen Flugsicherungsanlagen. Die geringste Entfernung zum westlichen An- bzw. Abflugsektor beträgt ca. 24 m. Immissionsschutzrechtlich wurde

der Hubschrauber-Sonderlandeplatz in dem Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass luftrechtliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Betrieb des Trödelmarktes

Es wird angenommen, dass sich während der Veranstaltungszeit zwischen 08:00 und 14:00 Uhr höchstens 3.000 Menschen (Besucher und Händler) gleichzeitig auf dem Gelände befinden und dass die Hälfte aller Menschen gleichzeitig sprechen. Hiermit ergibt sich ein Schallleistungspegel von 101,8 dB(A), wobei die Schallabstrahlung als gleichmäßig über die gesamte Flächenquelle verteilt angenommen wird.

Die Berechnungsergebnisse zum Betrieb des Trödelmarktes zeigen, dass die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet jedoch relativ unkritisch sind. Die berechneten Beurteilungspegel mit Werten bis zu 47 dB(A) und Maximalpegel mit Werten bis zu 57 dB(A) liegen deutlich unter den Richtwerten der TA Lärm.

Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Schallschutzmaßnahmen nur im Zusammenhang mit dem Straßenverkehr auf der Ketziner Straße (Lärmpegelbereich III), dem Einsatz des Rettungshubschraubers und dem Einsatz des Einsatzwagens der Rettungswache **mit** Martinshorn erforderlich werden. Insbesondere ein Zusammenwirken der Geräuschmissionen durch Martinshorn der Rettungsfahrzeuge und Hubschraubereinsatz führt zu Mittelungspegeln und Maximalpegeln, die eine ungestörte Nachtruhe nicht zulassen.

Im Zusammenhang mit dem Einsatz des Martinshornes ist der Abschnitt 7.1 „Ausnahmeregelung für Notsituationen“ der TA Lärm zu beachten. Hierin werden ausdrücklich Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm zugelassen, wenn es „.....zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung...“ erforderlich ist. Den Anwohnern ist aus den genannten Gründen ein höheres Maß an Duldung, als es die TA Lärm festlegt, zuzumuten.

Schallschutzmaßnahmen sollten deshalb lt. v. g. schalltechnischer Untersuchung an den beiden Hauptlärmquellen ansetzen. Prinzipiell ist der Verzicht auf Einsatz des Martinshornes durch Installation einer Lichtsignal-Vorrangschaltung für die Einsatzfahrzeuge möglich und realisierbar.

Prinzipielle Möglichkeiten zur Verringerung der Hubschraubergeräusche im B-Plangebiet bestehen durch geänderte Flugrouten.

In einem gemeinsamen **Abstimmungsgespräch** mit Vertretern des Landkreises Havelland – Gesundheitsamt -, des Bauamtes der Stadt Nauen, des Vorhabenträgers, der Architekten und dem Planungsbüro am **01. Februar 2012** einigte man sich dahingehend, dass

- derzeit keine weitergehende Möglichkeit zur Verringerung der Hubschraubergeräusche im Plangebiet durch geänderte Flugrouten erkennbar ist (die Flugroute wurde in der Vergangenheit bereits in südlich Richtung abgeknickt),
- die Installation einer Lichtsignal-Vorrangschaltung für die Einsatzfahrzeuge der Rettungswache (ggf. in Verbindung mit einer Fußgängerampel) nicht befürwortet wird.

Einvernehmlich einigte man sich nach Vorstellung des konzeptionellen Lageplanes (s. Anlage 3) und eines Vorentwurfs zum Pflegeheim (Stand 25.01.2012) durch die Architekten dahingehend, dass keine weiteren Regelungen im Planverfahren zu berücksichtigen sind.

Wie in der v. g. schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen, werden entsprechende erforderliche Schallschutzmaßnahmen als textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen (s. ergänzend Punkt 5.4 „Immissionsschutz“); sie werden bei Berücksichtigung der Gebäudestellung des v. g. Lageplanes (s. Anlage 3) als ausreichend angesehen.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Stadtrandlage siedlungsstrukturell dem Innenbereich zuzurechnen, obwohl ihm eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB fehlt. Die städtebaulich gewünschte Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes sowie einer privaten Verkehrsfläche (Fuß- und Radfahrweg) erfordert aus diesem Grunde die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet stellte die Stadt Nauen den Bebauungsplan „**Einzelhandel Stadt Nauen**“ nach § 9 Abs. 2a BauGB, der seit Juni 2010 Rechtskraft besitzt, auf. Durch die textliche Festsetzung IV.6 des Bebauungsplanes „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ werden die für den Geltungsbereich bisher festgesetzten Regelungen des B-Planes „Einzelhandel Stadt Nauen“ aufgehoben. Da jedoch die Zielsetzung und die Regelungen des Bebauungsplanes „Einzelhandel Stadt Nauen“ weiterhin im Plangebiet Berücksichtigung finden sollen, werden entsprechende Vorgaben in den textlichen Festsetzungen IV.2 bis IV.5 des Bebauungsplanes „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ formuliert (s. ergänzend Punkt 5.5 „Sonstige Festsetzungen“).

3.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Für Brandenburg: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186).

Er konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Im gemeinsamem Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg werden für die Schutzgüter relevante Umweltziele dargestellt².

- Für das Schutzgut Mensch ist ein großer Teil der Umweltziele auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen ausgerichtet.

² Büro Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, Juli 2011

- Die auf Landschaft bezogenen Umweltziele sind im wesentlichen im Bundesnaturschutzgesetz zusammengefasst und beziehen sich sowohl auf Schutz, Pflege, Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, als auch auf den Erholungswert der Landschaft.
- Die Umweltziele für das Schutzgut Pflanzen und Tiere konzentrieren sich auf Schutz, Erhalt und Pflege der Arten und ihrer Lebensräume, insbesondere auch deren Diversität sowie die Vernetzung der Lebensräume.
- Umweltziele des Schutzgutes Boden zielen auf den Schutz der natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Umweltziele des Schutzgutes Wasser werden am umfassendsten durch die Wasserrahmenrichtlinien im Wasserhaushaltsgesetz umschrieben. Angestrebt werden der Schutz und die Verbesserung der aquarischen Ökosysteme und der Wasserqualität und des Grundwasserdargebotes.
- Der Klimaschutz konzentriert sich insbesondere auf die anthropogen verursachten Wirkungen des Treibhauseffektes.
- Raumordnerisch relevante Ziele zum Schutz von Sach- und Kulturgütern sind insbesondere Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren. Darüber hinaus gilt, Kulturgüter in ihrem geschichtlichen und kulturellen Zusammenhang zu bewahren und erlebbar zu machen.

Im LEP B-B, Festlegungskarte 1 – Gesamttraum – ist die Stadt Nauen als Mittelzentrum (**Plansatz 2.9 (Z) Satz 1**) aufgeführt. Nauen zählt gemäß Festlegungskarte 2 nicht zu den städtischen Kernbereichen (Plansatz 4.8 (G) Abs. 3).

Mittelzentren versorgen als teilregionale Versorgungs-, Bildungs- und zum Teil auch Wirtschaftszentren die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs durch räumlich gebündelte öffentliche und private Angebote. Hierzu gehören Einrichtungen, die über die Grundversorgung hinausgehen, die sich innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter organisiert. Die Mittelbereiche umfassen jeweils den funktionstragenden Zentralen Ort und die Gemeinden des Verflechtungsbereiches (**Grundsatz 2.10** LEP B-B).

Das Mittelzentrum Nauen konzentriert, dem v.g. Grundsatz 2.10 (G) LEP B-B entsprechend, die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung.

Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Nauen wird von kleinen und mittelständischen Betrieben bestimmt. Der Branchenmix, insbesondere im Gewerbegebiet Nauen Ost, reicht von Betrieben der produzierenden Industrie über Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bis hin zu Bildungseinrichtungen. Zur Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzungen, z.B. Gewerbegebiete, Bau- und Möbelzentrum, Einkaufszentren, liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor.

Die Stadt Nauen bietet sowohl Wohnraum in der Innenstadt, als auch am Stadtrand. Diverse rechtskräftige Bebauungspläne sichern darüber hinaus auch in der Innenstadt eine Entwicklung weiterer Wohngebiete (z.B. „Scheuneweg“).

Einzelhandelsfunktionen

Einzelhandel hat sich in den vergangenen Jahren sowohl in der Innenstadt als auch am Stadtrand angesiedelt.

Kultur- und Freizeitfunktionen

Neben der historischen Altstadt, das bedeutendste Flächendenkmal im Havelland, bietet die Stadt Nauen ein modernes Stadtbad, eine Freilichtbühne sowie viele sportliche Aktivitäten in zahlreichen Vereinen. Diverse Feste sind Bestandteil des kulturellen Lebens der Stadt.

Verwaltungsfunktionen

Die Stadtverwaltung der Stadt Nauen befindet sich im zentral gelegenen Rathaus. Im gegenüberliegenden Gebäude ist eine Außenstelle des Landkreises Havelland untergebracht.

Bildungs- Gesundheits-, soziale Vorsorgefunktionen

Die Stadt Nauen bietet gemeinsam mit dem Landkreis Havelland und vielen freien Trägern ein breites Betreuungs- und Bildungsangebot – auch über die Stadtgrenzen hinaus – den Kindern, Jugendlichen, Erwachsenen und Senioren an (z.B. Kindertagesstätten, verschiedene Schulstufen und Schulformen, Berufs- und Erwachsenenbildung).

Die Klinik Nauen ist eine der beiden Standorte der Havelland Klinik GmbH. Als Krankenhaus mit dem Status der Regelversorgung ist sie Anlaufpunkt für die Bevölkerung im östlichen Teil des Landkreises Havelland und im Berlin nahen Raum.

Darüber hinaus stehen in Nauen Apotheken, Ärzte, Pflegedienste sowie ergänzende Dienstleister und Geschäfte zur Verfügung. Aufgrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung wird der Bedarf an Gesundheits- und Senioreneinrichtungen auch in der Stadt Nauen ansteigen.

Überregionale Verkehrsknotenfunktionen

Die besonderen Standortvorteile des Wirtschaftsraumes Nauen liegen in der geographischen Lage. Die unmittelbare Erreichbarkeit über die **Bundesstraße 5** mit Anschluss an die **Autobahn A 10** – Berliner Ring – und weiter auf die A 24 – Berlin-Hamburg – macht Nauen sowohl für Berliner als auch für Bewohner des näheren Umlandes gut erreichbar. Darüber hinaus ist Berlin durch **Regionalbahn bzw. Regionalexpress** vom Bahnhof Nauen aus in ca. 20 Minuten erreichbar. Der nächstgelegene **Flugplatz** befindet sich in Berlin-Tegel, ein **Regionalflughafen** steht in Bienenfarm zur Verfügung. Der Nahverkehr wird durch **Busse** in die umliegenden Ortschaften geregelt. Als nächstgelegene Wasserstraße bietet sich der **Havelkanal** mit Hafen in Wustermark an.

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen aus **§ 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007**, da sich der Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes im vorhandenen Siedlungsbereich am südlichen Stadtrand der Stadt Nauen befindet.

Die derzeitige Planung, im allgemeinen Wohngebiet einen Gesundheits- und Seniorenwohnpark zu errichten, entspricht dem **Grundsatz 4.1 (G) des LEP B-B**, nach dem die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Das Plangebiet, eine brachgefallene Fläche, innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgebietes entspricht diesen Vorgaben; die vorhandene Infrastruktur der gegenüberliegenden Havelland Klinik kann genutzt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten,

Versorgung und Erholung können sowohl im Plangebiet selbst als auch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes angeboten werden.

Den **Zielen 4.2 (Z) und 4.5 (Z) LEP B-B** wird aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in einem Zentralen Ort sowie der Einordnung im Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete entsprochen.

Auch den **Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2** LEPro 2007 wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ weitestgehend Rechnung getragen. So soll u.a.

- die Bodenversiegelung auf das zwingend notwendige Maß reduziert werden,
- die Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung des BbgWG erfolgen,
- eine Teilversiegelung für Wege und Pkw-Stellplätze sowie überwiegend für den Verbindungsweg zwischen Ziegelstraße und Ketziner Straße festgesetzt werden. (s. ergänzend Punkt 6.3.2 „Bewertung der Umweltauswirkungen“).

Auch der Forderung, auf die Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums zu verzichten, wird entsprochen, da das geplante allgemeine Wohngebiet im Siedlungszusammenhang mit vorhandener Erschließung durch die Ketziner Straße entwickelt werden soll. Darüber hinaus können die Einrichtungen der gegenüberliegenden Havellandklinik, z.B. die Stellplatzanlagen, genutzt werden.

Regionalplan Havelland-Fläming

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09. Oktober 2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt.

Ferner hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 14. September 2010 den Regionalplan Havelland-Fläming - Sachlicher Teilplan Windenergienutzung - vom 02. September 2004 für unwirksam erklärt.

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

In seiner Stellungnahme vom 22. November 2011 verweist die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming darauf, dass nach dem gegenwärtigen Stand der Arbeiten am Regionalplan Havelland-Fläming 2020 auf der Grundlage der von der Regionalversammlung am 10. März 2011 beschlossenen Planungskriterien sich das Plangebiet in einem Vorzugsraum „Siedlung“ befindet. Somit stehen Belange der Regionalplanung dem Vorhaben nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der **Stadt Nauen** mit ihren Ortsteilen (ABl. für die Stadt Nauen v. 22. Dezember 2006) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im Bereich der in ostwestlicher Richtung bestehenden Wegeverbindung zwischen Ketziner Straße und Ziegelstraße am nördlichen Rand des Plangebietes wird eine Grünverbindung berücksichtigt.

3.4 Landschaftsplanung³

(s. ergänzend Punkt 6 „Auswirkungen der Planung“)

Landschaftsrahmenplan

(Entwurf zum Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland - Band II - Planung, S 10 FF, Stand 1994)

Als wesentliche Aufgabe sieht der Landschaftsrahmenplan die Wiederherstellung des Gleichgewichtes zwischen „nutzen“ und „pflegen“. Es sind Wege aufzuzeigen, wie eine Nutzung der Landschaft ohne grundlegende Schädigung oder Belastung erfolgen kann.

Die Umsetzung dieses Leitgedankens stellt sich der Landschaftsrahmenplan folgendermaßen vor:

„Das Naturgut Boden ist vor weiterem Verlust durch Überbauung, Versiegelung und Abtrag soweit wie möglich zu bewahren.“

„Das Klima ist so zu erhalten und zu verbessern, dass klimatisch-lufthygienische Belastungen insbesondere in Siedlungsgebieten abgebaut bzw. durch die Erhaltung klimatischer Ausgleichsräume gemindert sowie durch Landschaftsgestaltung ursprüngliche und naturraumentsprechende Klimatypen soweit wie möglich wiederhergestellt werden.“

„Natur und Landschaft ist so zu gestalten, dass die den natürlichen Gegebenheiten und der gewachsenen Kulturlandschaft entsprechenden Lebensgemeinschaften aus Tieren und Pflanzen erhalten bzw. die Voraussetzungen für ihre Wiederansiedlung geschaffen werden.“

„Der Biotopverbund als wesentliches Element zur Stabilisierung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere ist vorrangig zu fördern und zu entwickeln.“

„Im gesamten Planungsgebiet ist das Erscheinungsbild der Landschaft entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten sowie den regionaltypischen und historisch gewachsenen Strukturen sowohl in den bebauten, als auch in den unbebauten Gebieten, so zu erhalten und wieder herzustellen, dass das Planungsgebiet in all seinen Teilen auch den Anforderungen an die Nutzbarkeit für die naturorientierte ruhige Erholung gerecht werden kann.“

Für die Stadt Nauen werden folgende Entwicklungsziele, die im Plangebiet entwickelbar sind, formuliert:

- Verbesserter Schutz des Bodens vor Schadstoffeinträgen,
- Versickerung von Dachabwässern und Straßenabwässern gering frequentierter Straßen,
- Verbesserung der Grünausstattung,
- Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Biotopstruktur,
- Spezielle Hilfsmaßnahmen für bedrohte Tiere (z.B. Fledermäuse),
- Verbesserung der Grünstruktur und der landschaftlichen Einbindung in die Landschaft,
- Verbesserung der Einpassung der Siedlungsränder und von Einzelbauten in die Landschaft,
- Grüngestaltung von Plätzen und Angern.

³ Büro Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, Juli 2011

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Nauen mit OT wurde in den FNP integriert. Er formuliert für das Stadtgebiet Nauen mit OT folgende Ziele:

- Ziel ist es, eine ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung mit qualitativ hochwertigen Siedlungs- und Freiraumstrukturen zu erreichen.
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf ökologisch gering empfindliche Bereiche.
- Gewährleistung einer landschaftlichen Prägung von Wohn- und Gewerbegebieten in Stadt- und Ortsrandbereichen (hoher Grünanteil, geringe bauliche Dichte).
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Stadt durch Verbesserung vorhandener und Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen.
- Herausführung von Grünzügen aus dem Stadtkern durch Neubaugebiete in die umgebende Landschaft.
- Schaffung innerstädtischer bzw. innerörtlicher hauptstraßenunabhängiger Grün- und Wegeverbindung.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie einer privaten Verkehrsfläche (Geh- und Radfahrweg) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im südlichen Stadtbereich Nauens geschaffen werden. Durch diese „Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB kann eine innerörtliche Brachfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Schon heute zeigt sich, dass das Angebot an seniorengerechtem Wohnen in der Stadt Nauen aufgrund der demografischen Entwicklung nicht ausreichen wird. Um dem künftigen Bedarf ausreichend Rechnung tragen zu können, ist die Errichtung eines Gesundheits- und Seniorenwohnparks in enger Kooperation mit der Havelland Kliniken GmbH, Klinik Nauen, beabsichtigt. Darüber hinaus sollen weitere im allgemeinen Wohngebiet zulässig Nutzungen bei Bedarf realisiert werden können.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der für das Plangebiet Wohnbaufläche darstellt. Er ist folglich aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar. Der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Verbindungsweg zwischen Ketziner Straße und Ziegelstraße kann abgeleitet aus den Darstellungen des FNP als Grünverbindung gestaltet werden.

4.3 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den das beschleunigte Planverfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden soll.

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der vorliegende Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarma-

chung eines innerörtlichen Areals bzw. eine Nachverdichtung zum Ziel und ist damit von den Inhalten des § 13a BauGB erfasst.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- bei Durchführung des Bebauungsplans eine versiegelte Fläche von 20.000 m² aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. 12.000 m²) nicht erreicht werden kann,
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Das Planverfahren dient insbesondere der Bereitstellung von seniorenrechtlichem Wohnen in Verbindung mit gesundheitlicher Betreuung durch die Havelland Kliniken GmbH, Klinik Nauen. Darüber hinaus sollen jedoch auch für ein allgemeines Wohngebiet typische Nutzungen bei Bedarf zulässig sein.

Die Fläche des Plangebietes ist derzeit als nicht genutzte Ruderalfläche anzusehen, die künftig einer Nutzung zugeführt werden soll. Die beabsichtigte Nutzung dieser Fläche als allgemeines Wohngebiet trägt vorrangig zur Verwirklichung sozialer Infrastrukturvorhaben bei.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB macht sich die Fiktion des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nutzbar, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch weiterhin Abwägungstatbestand.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung sowohl an der Wahrung der Naturpotentiale als auch an der Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild, innerörtliche Freiflächen einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

Dem derzeit bestehenden Defizit an seniorenrechtlichem Wohnen in Verbindung mit gesundheitsorientierter Betreuung kann durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes am südlichen Stadtrand der Stadt Nauen und in unmittelbarer Nähe der Havellandklinik entgegen gewirkt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gesundheits- und Seniorenwohnparks in enger Kooperation mit der Havelland Kliniken GmbH, Klinik Nauen, in einem allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden.

Diese Intention wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt. Festsetzungen zur Grüngestaltung des Plangebietes werden nicht aufgenommen und sind auch nicht erforderlich. § 7 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) regelt, dass „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen sind,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“ Diese Vorgaben sind bei Realisierung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Entsprechend den Forderungen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden erforderliche Schallschutzmaßnahmen als textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen (s. Punkt 5.4 „Immissionsschutz“).

5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sollen neben Wohngebäuden alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (z. B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig sein. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können darüber hinaus ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden.

Für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes spricht die große Flexibilität i. Z. mit den Nutzungsmöglichkeiten. So kann zum einen allgemeine Wohnnutzung angeboten, zum anderen der von der Havelland Kliniken GmbH, Klinik Nauen, konzipierte Gesundheits- und Seniorenwohnpark realisiert werden.

Weder durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, die im Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet, gezielt die für die Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, noch durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO, das sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden muss, kann die angestrebte städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit dem gewünschten Nutzungsspektrum erreicht werden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich an der Ketziner Straße; sowohl dem steigenden Bedarf an sozialen Einrichtungen als auch an Wohnflächen und weiteren in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen kann somit (ggf. zu einem späteren Zeitpunkt) Rechnung getragen werden.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören auch solche Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen zu den u.a. im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäuden. Hierbei werden über Altenheime und Altenwohnheime hinaus Heime, bei denen der Pflege- und Betreuungszweck vorherrscht, der Wohnnutzung zugeordnet.

Das Planverfahren dient sowohl der Verwirklichung von sozialen Infrastrukturvorhaben und damit verbunden der Schaffung von Arbeitsplätzen, als auch – bei Bedarf - den Zielen einer gesicherten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen erforderlichen Stellplätze können auf den bereits vorhandenen Parkplätzen der Havellandklinik auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ketziner Straße nachgewiesen werden.

Als **Maß der baulichen Nutzung** soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend § 17 BauNVO bei maximal 4 Vollgeschossen zulässig sein. Bei Realisierung von 4 Vollgeschossen wäre eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig; die gemäß § 17 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige GRZ von 0,4 würde unterschritten und eine Versiegelung des Bodens reduziert. Bei Ausnutzung der GRZ 0,4 können bauliche Anlagen mit maximal 3 Vollgeschossen unter Berücksichtigung der GFZ von 1,2 realisiert werden.

Durch das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung kann der Bebauungsstruktur der Umgebung Rechnung getragen werden; Bodenversiegelung und Nutzungsintensität werden bestmöglich minimiert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch flächenmäßige Ausweisung in Verbindung mit Baugrenzen bestimmt. Zu den Grenzen des Baugrundstückes soll überwiegend ein Abstand von 5,0 m vorgegeben werden. Zwischen dem geplanten Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer im nördlichen Planbereich und der nördlichen Baugrenze wird ein Abstand von 2,0 m als ausreichend angesehen.

Durch diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird der architektonischen Baufreiheit ortsbezogen Rechnung getragen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die weitgefassten Baugrenzen gewahrt werden. Auch eine unzumutbare Verschattung der nördlich angrenzenden Bebauung ist aufgrund des Mindestabstands der geplanten Anlage von ca. 10,0 m nicht zu erwarten (s. auch Anlage 1 - Lageplan der Architekten). Die gem. BbgBO erforderlichen Abstandsflächen werden selbstverständlich eingehalten.

Die Besonnungsdauer für Wohnräume wird in Anhang A zur DIN 5034-1: 1999-10 „Tageslicht in Innenräumen“ geregelt. Hiernach soll aus lichttechnischer Sicht *„ein Fenster eines Wohnraumes jeder Wohnung am 17. Januar [...] wenigstens 1 Stunde besonnbar sein“*. Die v. g. Besonnungsdauer kann im nördlich angrenzenden Wohngebäude erreicht werden; eine unvermeidbare Verschattung ist somit selbst im Winter nicht zu befürchten.

Das Plangebiet des B-Planes befindet sich - wenn auch am Stadtrand - so doch in innerstädtischer Lage. Innerörtliche Verschattungen sind oftmals städtebaulich unvermeidbar.

Zur Anbindung der geplanten privaten Verkehrsfläche an die Ketziner Straße soll die Fläche des derzeit schon bestehenden unbefestigten Verbindungsweges (zwischen Ziegelstraße und Ketziner Straße) im allgemeinen Wohngebiet in einer Tiefe von ca. 5,00 m Metern mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit belegt werden (Fläche ABDEA). Durch diese Festsetzung kann der zwischen Ziegelstraße und Ketziner Straße bereits vorhandene Fußweg auch künftig für die Allgemeinheit gesichert werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB bittet ein betroffener Anlieger des Flurstücks 180/6, Flur 18, künftig ein Wegerecht zur Erreichbarkeit seines Flurstückes im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Derzeit besteht keine Zufahrt durch das Plangebiet zum angrenzenden Flurstück 180/6. Ein Erfordernis, eine Zufahrt im Geltungsbereich zu berücksichtigen ist nicht

erkennbar, da es offensichtlich andere Zufahrtsmöglichkeiten gibt, die ggf. außerhalb des B-Planverfahrens zu sichern sind.

5.2 Private Verkehrsfläche mit Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer

Der zwischen Ziegelstraße und Ketziner Straße bestehende unbefestigte Fußweg (Flurstücke 182/6 und 179/2 teilweise, Flur 18) befindet sich in Privateigentum, wird jedoch durch die Allgemeinheit genutzt. Er ist nicht durchgängig befahrbar. Dieser Fußweg soll westlich angrenzend an das allgemeine Wohngebiet aus v. g. Gründen als „private Verkehrsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in einer Breite von 5,0 m unter Berücksichtigung der Flurstücksgrenzen festgesetzt werden.

Um auch weiterhin die Durchgängigkeit zwischen Ziegelstraße und Ketziner Straße zu sichern, soll diese Fläche mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet werden. Das Befahren durch PKW etc. soll auf der privaten Verkehrsfläche nicht zulässig sein. Bei einem evtl. Ausbau des Fußweges ist eine Teilversiegelung zu berücksichtigen.

Dem Wunsch eines Bürgers, einen 3,0 m-Abstand vom Grundstück Ketziner Straße 12b zu berücksichtigen, kann nicht gefolgt werden. Ein Erfordernis, den vorhandenen Weg künftig um 3,0 m in südliche Richtung zu verschieben, ist nicht erkennbar und nicht sinnvoll; es bliebe eine nutzbare Breite von nur 2,0 m. Da ein Gehrecht für Fußgänger und ein Fahrrecht für Radfahrer zulässig sein soll, würde diese verbleibende Breite nicht ausreichen. Eine Verletzung des Nachbarschutzes ist durch die geplante Festsetzung nicht erkennbar.

5.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Es ist beabsichtigt, Pkw-Stellplätze und Fußwege im allgemeinen Wohngebiet sowie ggf. den Fußweg zwischen Ketziner Straße und Ziegelstraße teilversiegelt zu befestigen. Hierzu wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die regelt, dass Fußwege sowie Pkw-Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet und der Verbindungsfuß- und Radfahrweg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Fußwege und Pkw-Stellplätze unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). So kann den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasseranreicherung Rechnung getragen werden. Die Ziele des Umweltschutzes und Naturhaushalts finden durch diese Vorgaben ausreichend Berücksichtigung. Damit wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens weitgehend sichergestellt und der natürliche Regelkreislauf nicht beeinträchtigt.

Diese Teilversiegelung gilt nicht für Fahrgassen. Um den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung zu tragen, können diese Anlagen vollversiegelt hergestellt werden.

Gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Aufgrund der schlechten Versickerungsverhältnisse (das Plangebiet wird durch sickerwasserbestimmte Tieflehme, lehmige Sandböden mit Anteilen stark lehmiger Sandböden, geprägt) wird textlich geregelt, dass im Geltungsbereich Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Festsetzung erlaubt die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort und ermöglicht die Anreicherung des Grundwassers und des pflanzenverfügbaren Wassers.

In seiner Stellungnahme vom 23. November 2011 weist das LUGV – Wasserwirtschaft Hydrologie – darauf hin, dass die Versiegelung oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser sollte in der Regel auf den Grundstücken versickert werden, auf denen es anfällt. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu erfassen oder unter v. g. Voraussetzungen oberflächlich zu versickern.

Die textlichen Regelungen des Bebauungsplanes unterstützen in ihrer Gesamtwirkung u.a. die planerische Absicht, die Bodenversiegelung und die Nutzungsintensität so weit zu begrenzen, dass das Gelände in seiner Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege fortentwickelt werden kann.

5.4 Immissionsschutz

Die im Juni 2011 durchgeführte schalltechnische Untersuchung des Büros KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, kommt zu dem Ergebnis, dass ohne die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen erhebliche Bedenken hinsichtlich gesunder Wohnbedingungen im Plangebiet bestehen (s. ergänzend Punkt 2.10 „Emissionen der Umgebung“). Die berechneten Immissionswerte sind erfahrungsgemäß Höchstwerte, weil sich die Ausgangsdaten im Rechenmodell an den im allgemeinen höchstmöglichen Pegeln orientieren und die emissionsrelevanten Ausgangsdaten auch ansonsten als „worst-case-Ansatz“ gewählt wurden.

Insbesondere ein Zusammenwirken der Geräuschemissionen durch Martinshorn der Rettungsfahrzeuge und Einsatz des Rettungshubschraubers führt zu Mittelungs- und Maximalpegeln, die eine ungestörte Nachtruhe nicht zulassen. Schallschutzmaßnahmen sollten deshalb an diesen beiden Hauptlärmquellen ansetzen. Prinzipiell ist der Verzicht auf Einsatz des Martinshornes durch Installation einer Lichtsignal-Vorrangschaltung für die Einsatzfahrzeuge möglich und realisierbar.

Prinzipielle Möglichkeiten zur Verringerung der Hubschraubergeräusche im Plangebiet bestehen durch geänderte bzw. weiter abknickende Flugrouten. Inwieweit diese Möglichkeiten realisierbar sind, muss mit dem Flugbetriebsverantwortlichen geklärt werden.

Unabhängig hiervon sollte die Möglichkeit des baulichen Schallschutzes, auch unter Berücksichtigung der stark befahrenen Ketziner Straße, genutzt werden. Folgende textliche Festsetzungen werden aus v. g. Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und ggf. andere Außenbauteile) der Wohnräume ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB aufweisen (textliche Festsetzung Nr. III.1).
- Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden entlang der Ketziner Straße sowie entlang der Hubschrauberflugroute an der südlichen Baugrenze des B-Plangebietes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den Fenstern von der Ketziner Straße

bzw. von der Flugroute abgewandt sein. Falls diese Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen (textliche Festsetzung Nr. III.2).

- Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen (textliche Festsetzung Nr. III.3).

Sowohl das Gesundheitsamt des Landkreises Havelland (Stellungnahme vom 14. November 2011) als auch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West, (Stellungnahme vom 23. November 2011) sehen die im Entwurf zum Bebauungsplan „Gesundheits- und Seniorenwohnpark“ zum Immissionsschutz aufgenommenen textlichen Festsetzungen (zunächst) als nicht ausreichend an.

Das **Gesundheitsamt** formuliert folgende Forderungen bzw. Anregungen:

- Für das geplante Pflegeheim („besonders schutzbedürftige Nutzung“) ist ein resultierendes Schalldämm-Maß nach DIN 4109 von 45 dB statt 40 dB zu berücksichtigen.
- Die Schalldämm-Maße sollten nach VDI 2719 je nach Raumbemessung von einem empfohlenen maximalen Innenraumpegel von 40 dB(A) abgeleitet werden.
- Es wird zum Schutz sensibler Raumnutzungen eine optimierte Gebäudeanordnung und Raumausrichtung gefordert.
- Auf Grund der v. g. Diskussionspunkte und noch nicht näher bestimmten Bebauungsplanung ist eine endgültige Stellungnahme des Gesundheitsamtes zum B-Plan-Entwurf zum Zeitpunkt der v. g. Stellungnahme noch nicht möglich.

Auch das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz**, Regionalabteilung West, (LUGV) äußert folgende Forderungen bzw. Anregungen:

- Es ist eine Innenraummaximalpegelobergrenze von 50 dB(A) für die „abgewandten“ Aufenthaltsräume vorzusehen.
- Falls diese Innenraummaximalpegel nicht bei einem gekippt geöffneten Fenster eingehalten werden können, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Den künftigen Bewohnern ist vor Nutzungsbeginn die nächtliche Geräuschsituation verbindlich zu erläutern und auf negative Auswirkungen hinzuweisen.

In einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch zwischen dem Gesundheitsamt des Landkreises Havelland, dem Vorhabenträger, dem Bauamt Nauen, dem Architekten und dem Planungsbüro am 01. Februar 2012 wurde sich dahingehend geeinigt, dass unter Berücksichtigung des Architektenentwurf (Stand 25. Januar 2012 / Lageplan Anlage 3) keine Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich sind. Nach Auskunft des Gesundheitsamtes ist mit nur ca. 2 Flugbewegungen des Rettungshubschraubers pro Woche, vornehmlich zur Tageszeit, zu rechnen. Darüber hinaus wurde klargestellt, dass das Martinshorn des Rettungswagens aufgrund der Lautstärke (auch im Wageninnern) nur eingesetzt wird, wenn es unbedingt erforderlich ist.

Durch das Abrücken des geplanten Pflegeheimes von der Ketziner Straße um ca. 35 m, die Berücksichtigung von Lüftungseinrichtungen und die geplante Grundrissorientierung und

Raumausrichtung des Pflegeheimes kann in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt auch auf die Änderung des Bauschalldämm-Maßes verzichtet werden. Mit der Stellung des geplanten Ärztehauses parallel zur Ketziner Straße sowie der beiden Gebäude für betreutes Wohnen parallel zur südlichen Grundstücksgrenze mit entsprechender schutzorientierter Raumausrichtung kann ein bestmöglicher Schutz für das Pflegeheim erreicht werden. Eine entsprechende schutzorientierte Grundrissgestaltung, ebenfalls unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. III.2, wurde für das geplante betreute Wohnen im südlichen Plangebiet zugesichert.

Eine Festsetzung von maximalen Innenraumpegeln ist im übrigen gemäß Arbeitshilfe Bauleitplanung Brandenburg (MIR) nicht zulässig.

Künftige Bewohner sind vor Nutzungsbeginn auf die nächtliche Geräuschsituation und auf negative Auswirkungen verbindlich hinzuweisen; dieser Forderung kann im Rahmen des B-Planverfahrens nicht entsprochen werden. Die künftigen Nutzer der Einrichtungen sind außerhalb des Planverfahrens zu informieren.

5.5 Sonstige Festsetzungen

Klarstellend wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Die zeichnerische Darstellung der Straßenbegrenzungslinie kann entfallen.

Abgeleitet aus dem seit Juni 2010 rechtskräftigen Bebauungsplan „Einzelhandel Stadt Nauen“, dessen Festsetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ für dessen Geltungsbereich obsolet werden, sollen entsprechende textliche Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO aufgenommen werden.

Die textliche Festsetzung IV.2 formuliert Regelungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung des Gebietes dienen, sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein (textliche Festsetzung IV.3).

Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sollen Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben sein, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (textliche Festsetzung IV.4).

Auch Tankstellenshops sollen ausnahmsweise zulässig sein (textliche Festsetzung IV.5).

Diese geplanten Festsetzungen werden durch eine „Sortimentsliste, eine abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen“, ergänzt.

Die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Einzelhandel Stadt Nauen“ abgeleiteten Festsetzungen sollen insbesondere zu einer Stärkung und Attraktivitätssteigerung der innerstädtischen Versorgungsbereiche führen, der Abwehr einer Ansiedlung von nicht gewünschten Einzelhandelsnutzungen am Stadtrand dienen sowie, bei Bedarf, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichern.

Das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland weist in seiner Stellungnahme vom 14. November 2011 darauf hin, dass bezüglich der zulässigen Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops eine Flächenbeschränkung eingefügt werden sollte, da sie in ihrer Größe erheblich differieren können. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Aus Satz 2 der textlichen

Festsetzung IV 2.3 ist ersichtlich, dass nur Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops als „kleine Betriebe“ zulässig sein sollen. Diese textliche Festsetzung wurde dem seit Juni 2010 rechtskräftigen B-Plan „Einzelhandel Stadt Nauen“, dessen Festsetzungen auch für den Geltungsbereich des B-Planes „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ bis zu dessen Rechtskraft gelten, entnommen. Die gewünschte Änderung würde zu einer Ungleichbehandlung Gewerbetreibender im Stadtgebiet Nauen führen.

Die textliche Festsetzung IV.6 weist darauf hin, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 2a BauGB bezeichneten Art enthalten, durch die Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft treten.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das innerörtlich gelegene Plangebiet wird derzeit nicht genutzt. Es erfährt durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer privaten Verkehrsfläche am südlichen Ortseingang der Stadt Nauen aus ortsgestalterischer Sicht eine Aufwertung.

6.2 Natur, Landschaft, Umwelt⁴

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich im Plangebiet zwar Eingriffe in Natur und Landschaft, es besteht jedoch keine Pflicht Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB macht sich die Fiktion des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nutzbar, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch weiterhin Abwägungstatbestand; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll unter Berücksichtigung des § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB jedoch nicht durchgeführt werden.

Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan wird deutlich, dass alle Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden. Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt.

Im nachfolgenden Bericht über die Belange des Umweltschutzes für den Bebauungsplan 'Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen' erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der relevanten vorhandenen Empfindlichkeiten und Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter:

6.2.1 Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FHH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht betroffen.

⁴ Büro Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, Juli 2011

6.2.2 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung des Plangebietes, überwiegend als allgemeines Wohngebiet, erfolgt eine nachhaltige Schädigung des Bodenprofils in Teilflächen. Sie erfolgt in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern und die Herstellung von baulichen Anlagen.

Von ca. 11.979 m² Gesamtfläche des Plangebietes mit einer bisherigen Versiegelung von 0 m² können bei Berücksichtigung einer im allgemeinen Wohngebiet maximal zulässigen GRZ von 0,4 (§ 17 BauNVO) ca. 4.182 m² durch Hauptgebäude neu versiegelt werden. Die nicht überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet beträgt ca. 6.273 m².

Im Zuge der zukünftigen Nutzungsform können weiterhin Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzung entstehen. Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden.

Während der Baumaßnahme ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen die nicht von den Maßnahmen betroffen sind, durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien, zu rechnen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung bisher unversiegelter Flächen führen zu einem Verlust von natürlich gewachsenem Boden. Der Boden als Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke, Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft, Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen und Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen, Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen geht verloren.

6.2.3 Schutzgut Wasser

Durch das geplante Bauvorhaben können maximal ca. 4.182 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch bauliche Anlagen vollversiegelt werden. Die Folge ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche im Plangebiet. Aufgrund der Tiefenlage des Grundwassers ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die zu erwartende Verringerung der Wasserversickerungsfläche durch die neu ausgewiesenen Bauflächen ist als gering einzustufen. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Die Form der Versickerung ist in Abhängigkeit des noch zu erstellenden Bodengutachtens zu wählen.

6.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Bautätigkeit im Plangebiet führt zu einer Verringerung klimatisch wirksamer Grünflächen und zu einer leichten Zunahme der Luftbelastung durch Abgase sowie gering erhöhter Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung. Die Änderung der Oberflächenbeschaffenheit verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten und teilversiegelten Flächen erfolgt. Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit verbunden ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchte.

Durch den Verlust klimaregulierender Vegetationsfläche und die vorgesehene Bebauung entstehen Wärmeinseln im Siedlungsgebiet, die zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Es ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden

sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder langandauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher.

Die geplante Realisierung der Wohnanlage wirkt sich auf die vorhandene, umliegende Bebauung nur unwesentlich aus, da die hier ausgewiesene Fläche eine zu geringe Größe aufweist. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene sind als unerheblich zu bewerten.

6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Dadurch gehen Flächen für Vegetation verloren. Die verbleibenden unversiegelten Flächen werden im Zusammenhang mit der Realisierung der Baumaßnahme unter Berücksichtigung des § 7 Abs. 1 BbgBO begrünt; dadurch entsteht dauerhaft neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

6.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Nach Gassner/Winkelbrand ist unter Landschaft die durch die Sinne des Menschen erfassbare strukturelle Dimension aller Umweltschutzgüter oder Ökosysteme zu verstehen. Unter Landschaftsbild wird danach die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Gemäß den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit gesichert wird. Neben optischen Erscheinungen müssen auch die akustischen und geruchlichen Eindrücke der Landschaft mit in die Untersuchung einbezogen werden.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme wird das gesamte Plangebiet umgestaltet. Dadurch findet eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes statt. Durch die geplante Errichtung des 'Gesundheits- und Seniorenwohnparks Nauen' in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen wird das Plangebiet in die Umgebung integriert und in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Es sind keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2.7 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen - Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebens- und Arbeitsbedingungen - im Vordergrund der Betrachtung. Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgt im Plangebiet insbesondere unter den Aspekten des Wohnens, Arbeitens und der Pflege im Alter.

Durch die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, in dem u.a. die Realisierung eines Gesundheits- und Seniorenwohnparks möglich ist, können folgende Empfindlichkeiten auftreten:

Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme:

Empfindlichkeit gegen Flächeninanspruchnahme ist für das Plangebiet nicht zu erwarten, da es sich um eine ruderale Fläche handelt, die dem Menschen nicht für Erholung zur Verfügung steht.

Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen:

Lärmimmission sind für das Plangebiet, ausgehend vom Trödelmarkt und dem Betrieb der Havellandkliniken mit Rettungswache ohne Einsatz des Martinshornes als unkritisch zu bewerten.

Der Straßenverkehr auf der Ketziner Straße verursacht im straßennahen Bereich je nach Lage innerhalb des B-Plangebietes eine erhöhte Geräuschimmission.

Der Betrieb der Havellandkliniken und der Einsatz der Rettungsfahrzeuge mit Einsatz des Martinshornes erzeugt eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte.

Durch die Flüge der Rettungshubschrauber werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Empfindlichkeit gegenüber Luftemissionen:

Luftemissionen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Ausweisungen der Fläche als allgemeines Wohngebiet, mit der Möglichkeit einen Gesundheits- und Seniorenwohnpark zu realisieren, geben dem Plangebiet eine neue Funktion und dienen damit erforderlichen Grunddaseinsfunktionen des Menschen.

Um die zu erwartenden Empfindlichkeiten gegenüber Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Ketziner Straße, den Betrieb der Havellandkliniken und dem Einsatz der Rettungshubschrauber zu minimieren wird empfohlen:

- Die Flugrouten der Rettungshubschrauber unter Lärmschutzgesichtspunkten festzulegen,
- die Anordnung der zukünftigen Bebauung im B-Plangebiet sowie die Raumplanung innerhalb der Gebäude unter Lärmschutzgesichtspunkten zu optimieren und
- darauf aufbauend die zu fordernden Schalldämmmaße der Außenbauteile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu aktualisieren.

6.2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung besitzen diese Schutzgüter eine hohe gesellschaftliche Bedeutung und sind gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit emotionaler Bedeutung. Bei der Erfassung steht der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind all die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet bekannt.

6.2.9 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Für ein allgemeines Wohngebiet untypische Lärmemissionen sind von der vorgesehenen Baumaßnahme nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan erfolgt keine explizite Regelung zum Umgang mit Abfällen und Abwässern, da das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) die entsprechenden Kriterien regelt.

6.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung

Durch den Einsatz erneuerbarer Energien können örtlich wirkende Emissionen vermieden und es kann ein Beitrag zum örtlichen Klimaschutz geleistet werden.

6.2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Regelungen werden in der 22. BImSchV und 33. BImSchG getroffen und sind zu beachten.

6.2.12 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

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

- Schutzgut Boden: → keine Bodenversiegelung, jedoch großflächige vorhandene anthropogene Vorprägung,
 → Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht durch Bodenbearbeitung und Begehung,
 → gering beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter,
- Schutzgut Wasser: → hohe Grundwasserflurabstände,
- Schutzgut Klima/Luft: → hoher Vegetationsanteil,
 → geringe Aufheizung und somit relativ ausgeglichenes Klima,
- Schutzgut Tiere → großflächige anthropogene Prägung des Geländes,
 → begrenzte Ausbildung von Habitatstrukturen,
- Schutzgut Pflanzen: → vorhandene Vegetation durch krautige Pflanzen,
 → ggf. Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften,
- Schutzgut Landschaft: → geringer Anteil gliedernder Strukturen,
 → fehlende Abwechslung bzw. eintönige Naturausstattung,
 → Einschränkung der Erlebbarkeit der Landschaft,
- Schutzgut Mensch: → vorhandene Lärmbeeinträchtigungen in den Siedlungsbereichen und ihrer Umgebung durch angrenzende Nutzung der Havellandkliniken und der Ketziner Straße
 → nur geringe Erholungseignung,
 → fehlende Abwechslung bzw. eintönige Naturausstattung,
- Kultur- u. Sachgüter: keine Wechselwirkungen.

6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme

Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet und eine private Verkehrsfläche mit Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer ausgewiesen.

Es können folgende Flächengrößen entstehen:

Nutzungsart	Größe		Anteil in	%
versiegelte Fläche WA (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 4.182	m ²	34,9	%
Private Verkehrsfläche	ca. 1.524	m ²	12,7	%
nichtüberbaubare Grundstücksfläche WA	ca. 6.273	m ²	52,4	%
Summe	11.979	m²	100,0	%

6.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Maßnahme wird das gesamte Plangebiet umgestaltet. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Sicherung der Schutzgüter getroffen.

Das **Schutzgut Boden** ist durch die geplante Maßnahme am stärksten betroffen. Durch die geplanten Festsetzungen werden die Flächen der Vollversiegelung beschränkt, so dass sie auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Das **Schutzgut Wasser** ist durch die Maßnahme nur geringfügig betroffen. Das anfallende Niederschlagswasser soll auch zukünftig im Plangebiet versickert werden. Art und Umfang der Versickerungsmöglichkeiten ist nach Erstellen eines Bodengutachtens festzulegen. Eine Regenwasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung kann die Menge des zu versickernden Regenwassers insbesondere bei Starkregenereignissen mindern. Eine Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund der Tiefe nicht zu erwarten.

Für das **Schutzgut Klima / Luft** werden keine nennenswerten Veränderungen eintreten.

Das **Schutzgut Tiere / Pflanzen** wird durch die gemäß § 7 Abs. 1 BbgBO geforderte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit der Realisierung der Baumaßnahme positiv beeinflusst; dadurch wird neuer Lebensraum für Tiere geschaffen.

Durch die Begrünungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 BbgBO kann die Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Das wirkt sich positiv auf das **Schutzgut Landschaft** und das **Schutzgut Menschen** aus.

Für das **Schutzgut Mensch** bestehen ohne Schallschutzmaßnahmen erhebliche Bedenken hinsichtlich gesunder Wohnbedingungen. Insbesondere ein Zusammenwirken der Geräuschemissionen durch den Einsatz des Martinshornes der Rettungsfahrzeuge und die Hubschraubereinsätze lassen eine ungestörte Nachtruhe nicht zu. Schallschutzmaßnahmen sollten an diesen beiden Hauptlärmquellen ansetzen. Prinzipiell ist der Verzicht auf Einsatz des Martinshornes durch Installation eine Lichtsignal-Vorrangschaltung möglich und realisierbar. Möglichkeiten zur Verringerung der Hubschraubergeräusche im B-Plangebiet bestehen durch geänderte Flugrouten. Inwieweit diese Möglichkeiten realisierbar sind, muss mit den Flugbetriebsverantwortlichen geklärt werden.

Für das **Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter** können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

6.5 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Übernahmeansprüche voraussichtlich nicht begründet werden.

7. Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB (Einsichtnahme) erfolgte in der Zeit vom 07. März 2011 bis einschließlich 21. März 2011.

Mit Schreiben vom 15. März 2011 wurde die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) angezeigt. Die Grundsätze, Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Nauen durch Schreiben der GL vom 24. März 2011 mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen fasste am 21. März 2011 den Beschluss (DS 0172) zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 2 vom 11. April 2011.

Eine vorgezogene eingeschränkte Beteiligung der Behörden (Landkreis Havelland, Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz – LUGV -) wurde im April 2011 durchgeführt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren flossen in die weitere Abwägung ein.

In ihrer Sitzung am 19. September 2011 fasst die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 6 vom 10. Oktober 2011. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 17. Oktober 2011 bis einschließlich 17. November 2011.

Zeitgleich erfolgte mit Schreiben vom 12. Oktober 2011 die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit fanden unter Abwägung im weiteren Verfahren Berücksichtigung.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll am 23. April 2012 gefasst werden.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I S. 3).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 1).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. I/05 S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2011 (GVBl. I/11 Nr. 33)

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

I Grünordnerische Festsetzungen

- I.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Fußwege und Pkw-Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Fußwege und Pkw-Stellplätze unzulässig. Fahrwege können vollversiegelt hergestellt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- I.2 Die private Verkehrsfläche ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- I.3 Im Geltungsbereich sind Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II Geh- und Fahrrechte

Die Fläche ABDEA sowie die private Verkehrsfläche sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

III Immissionsschutz

- III.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohnräume ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- III.2 Zum Schutz vor Lärm in Gebäuden muss entlang der Ketziner Straße sowie entlang der Hubschrauberflugroute an der südlichen Baugrenze des B-Plangebietes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den Fenstern von der Ketziner Straße bzw. von der Flugroute abgewandt sein. Falls diese Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- III.3 Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

IV Sonstige Festsetzungen

- IV.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- IV.2 Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- IV.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, regelmäßig nicht zulässig.
- IV.2.2 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und einem zentrenrelevanten Randsortiment sind zulässig, wenn das gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Warensortiment als Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt.
- IV.2.3 Die Bestimmungen des Abs. 1 und 2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe bleiben zulässig.
- IV.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- IV.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortiment ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.
- IV.3.2 Der Versorgung des Gebiets dienen Läden, deren Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- IV.3.3 Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:
- | | |
|---------|--|
| 47.2 | Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren |
| 47,61.0 | Bücher |
| 47.62.1 | Zeitschriften und Zeitungen |
| 47.73 | Apotheken (Arzneimittel) |
| 47.74 | Medizinische und orthopädische Artikel |
| 47.75 | Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
Drogerieartikel (i.S. 52.33.2 WZ 2003) |
| 47.76.1 | Blumen |
| (tlw.) | (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel) |
| 47.77.1 | Augenoptiker |
| 47.78.9 | Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen,
Kerzen |

IV.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs einnimmt.

IV.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sog. Tankstellenshops mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

IV.6 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 2a BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

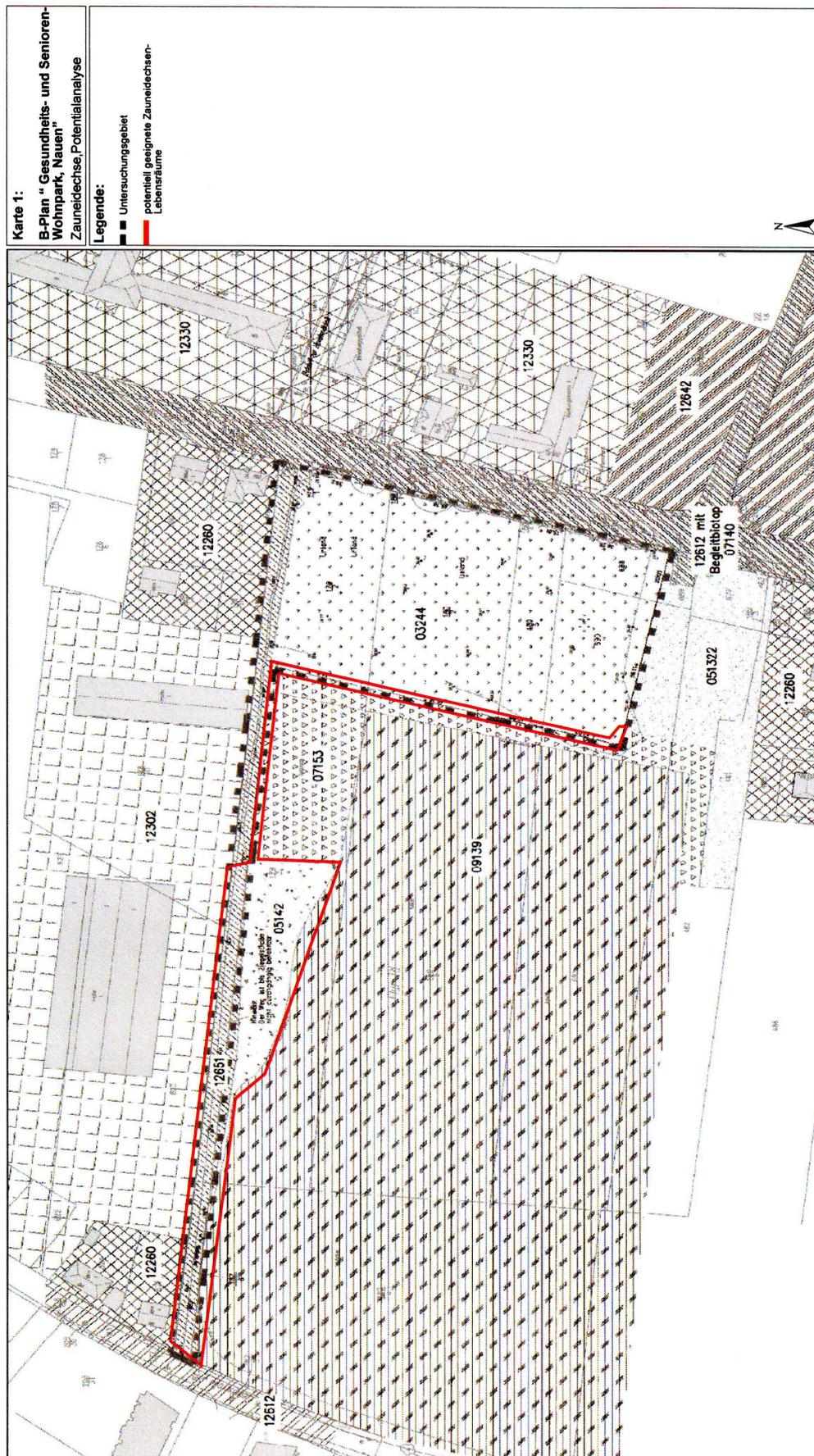
Sortimentsliste

Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen

Bezifferung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversorgungs- relevant -
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 Geschirrspül- maschinen, 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, Sicherheits- systeme)	
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 Camping- zubehör 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, Brief- marken, Münzen und Geschenkartikel	

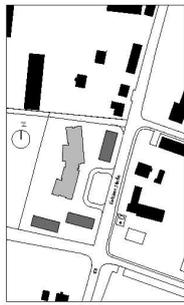
* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Anlage 2 **Übersichtsplan Dipl.-Biol. T. Teige, Stand: 31.05.2011**



Anlage 3 Lageplan Architekturbüro GS|AI, Stand: 25.01.2012

Index	Datum	Änderungen	gez.
A	25.01.12	allgemeine Planüberarbeitung	mu



Bauherrn
PHN Neubau Pflegeheim Nauen
 Ketziner Straße 18
 14641 Nauen

Bauherr
WPZ Havelland GmbH
 Forststraße 39, 14712 Rathenow
 Tel (03385) 570-0 - Fax (03385) 570-111

Architekt
GALANDI SCHIRMER ARCHITEKTEN + INGENIEURE
 Reichstraße 1, 14052 Berlin
 Tel (030) 300 942 - 0, Fax (030) 300 942-22
 info@gandi.de



VORPLANUNG
 Planinhalt
Lageplan

Plan Nr.	Index
1117-V-500-500	A
Maßstab Blattgröße / gez.	Datum / Index-Dat.
1:500 500/297 mu	17.01.12 10.02.12

