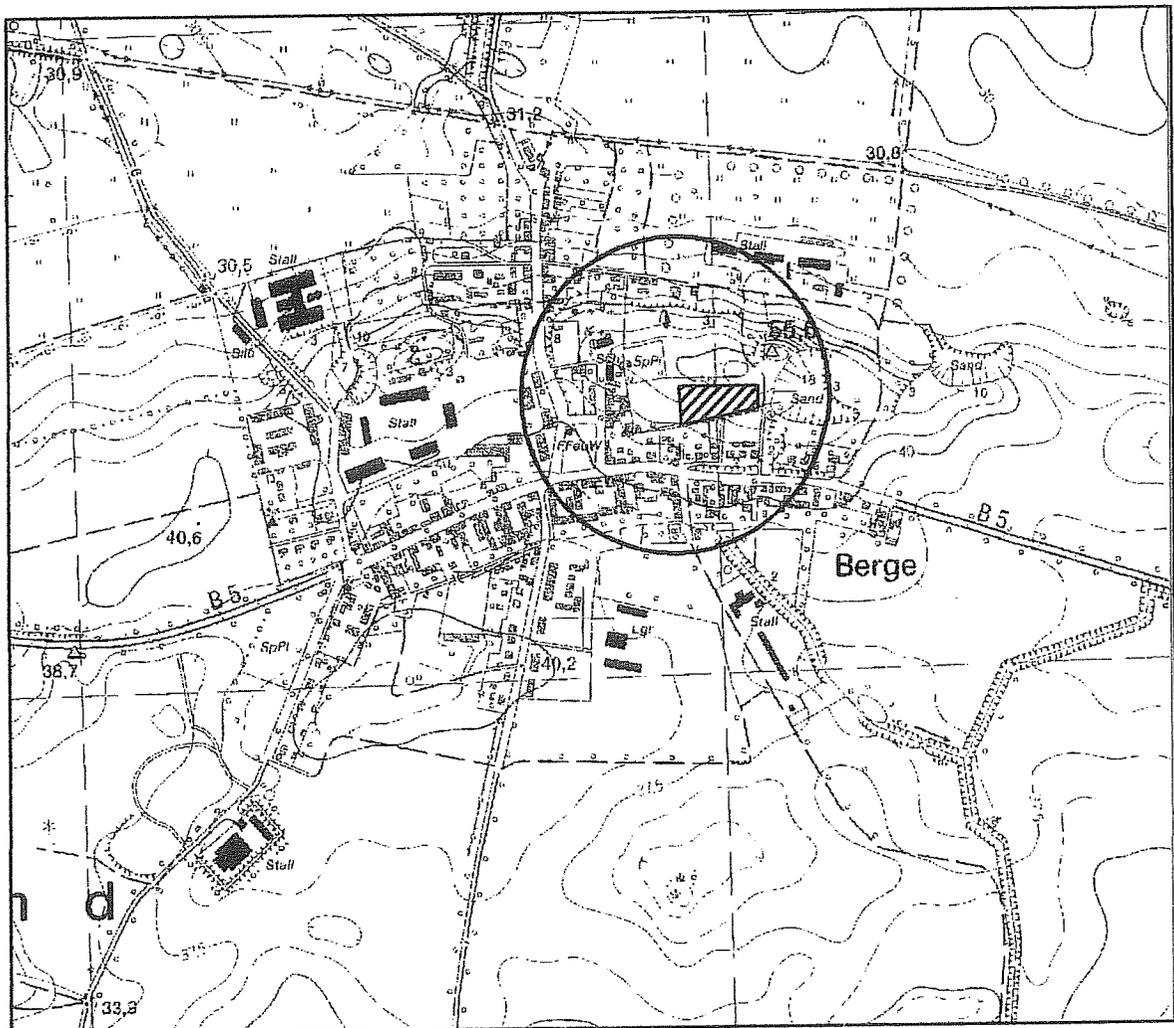


# STADT NAUEN/ OT BERGE

## Begründung zum Bebauungsplan „AUF DEM MÜHLENBERG“

**Planungsstand:** Satzungsfassung, Februar 2009

**Plangebiet:** Gemarkung Berge  
Flur 2  
Flurstücke: 50/8-50/10, 127-130, 225, 243



Übersichtskarte M 1:10.000 (im Original)

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Kartengrundlage .....	3
1.3 Veranlassung und Ziel .....	3
1.3.1 Planerfordernis .....	3
1.3.2 Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.3.3 Bisheriges Verfahren .....	5
1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen .....	5
1.4.1 Berichtigung des Flächennutzungsplans .....	6
1.5 Beschreibung des Plangebietes .....	6
1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung .....	6
1.5.2 Altlastensituation.....	6
1.5.3 Fundmunition .....	7
1.5.4 Bodendenkmalschutz .....	7
1.5.5 Geologische Belange.....	7
<b>2. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>8</b>
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	9
2.4 Immissionsschutz .....	10
2.5 Erschließung.....	11
2.5.1 Verkehr .....	11
2.5.2 Ver- und Entsorgung.....	11
2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
2.7 Flächen zum Anpflanzen .....	14
2.8 Auswirkungen der Planung.....	14
<b>3. Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange</b> .....	<b>15</b>
3.1 Veranlassung.....	15
3.2 Art und Umfang des geplanten Vorhabens.....	15
3.3 Lage und Topographie.....	16
3.4 Naturräumliche Gegebenheiten.....	16
3.4 Zu erwartende Auswirkungen durch das Projekt.....	16
3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise .....	23
3.6 Flächenbilanz.....	24
3.7 Schutzgebiete/ geschützte Biotope.....	24
3.8 Übergeordnete Planungen.....	24
3.9 Zusammenfassende Bestandsbewertung .....	24
<b>4. Konfliktanalyse</b> .....	<b>25</b>
<b>5. Allgemeine Hinweise</b> .....	<b>27</b>

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)"
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. I/ 06, Nr. 07, S. 74,79).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17.09.2008 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 226), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zu Änderung der BbgBO vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267)

## 1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes diene der Amtliche Lageplan vom 05.02.2008, angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen.

**Hinweis:** Die Zusammenführungen der Flurstücke 50/8-127, 50/9-128 und 50/10-129 sind im Lageplan vom 05.02.2008 nicht berücksichtigt.

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen (§ 8 VermLiegG).

## 1.3 Veranlassung und Ziel

### 1.3.1 Planerfordernis

Die Stadt Nauen beabsichtigt im Ortsteil Berge die bauliche Nachverdichtung in der „zweiten Baureihe“ in einem bereits parzellierten Wohnbereich zuzulassen und den Bestand eines ohne Baugenehmigung errichteten Wohngebäudes planungsrechtlich zu sichern.

Das mit Baugenehmigung vom Juni 2004 (Az. 1/113/I) errichtete Nebengebäude in zweiter Reihe auf den Flurstück 225 wurde sukzessive zu Wohnzwecken umgenutzt. Für die entstandene Wohnnutzung besteht bauordnungs- und planungsrechtlich ein Genehmigungserfordernis. Die Wohngebäude in erster Baureihe (Baugebiet 1) befinden sich im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Das Baugebiet 2 (zweite Baureihe) befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Hier ist zur Sicherung der Wohnnutzung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (siehe dazu ergänzende Erläuterungen unter Punkt 1.4).

Aufgrund der Lage im Siedlungsrandbereich mit untergeordneten Teilen im Außenbereich (zweite Baureihe) handelt es sich hierbei um ein sonstiges Planvorhaben der Innenentwicklung. Die Stadt kann daher wahlweise das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung –durchführen, sofern die Gesamtgrundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten und keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Das Vorhaben erfüllt diese Bedingungen. Ein Ausgleich gem. § 1a BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen.

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

### 1.3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 50/8-50/10, 127-130, 225, 243 der Flur 2, Gemarkung Berge mit einer Plangebietsgröße von ca. 6.822 m<sup>2</sup>.

Mit dem Bebauungsplan soll die Zulässigkeit der Errichtung von Wohngebäuden im Baugebiet 2 ermöglicht und das bereits vorhandene Wohngebäude gesichert werden. Die Bestandsgebäude in erster Baureihe werden gemäß den örtlichen Gegebenheiten festgesetzt.

Des Weiteren soll durch den Bebauungsplan eine ortsbildverträgliche Einbindung der Gebäude und Anlagen in den Siedlungsraum und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden, insbesondere durch die Sicherung von Maßnahmenflächen zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Als generelles Planungsziel wurde die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die bestehenden Anlagen bestimmt. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Festsetzung des Plangebietes als „ALLGEMEINES WOHNGEBIET“ gem. § 4 BauNVO;
- Sicherung bzw. angemessene Erweiterung baulicher Anlagen durch Festsetzungen von Baugebieten;
- Planungsrechtliche Sicherung von Maßnahmenflächen zur Oberflächenwasserversickerung;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch möglichst geringe Versiegelung für Verkehrs- und Bauflächen;
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

### 1.3.3 Bisheriges Verfahren

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan in der STVV am 10.03.2008
- Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.-08.09.2008
- Beschränkte Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 2 BauGB vom 12.01.-28.01.2009

### 1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsplan (LEP eV) sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für den engeren Verflechtungsraum Berlin / Brandenburg dargestellt. Demnach liegt das Plangebiet in diesem Raum sowie in der Region Havelland – Fläming.

Das Plangebiet befindet sich in der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ und geringfügig im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“. Siedlungserweiterungen sind in diesem Bereich nur zulässig, wenn das Vorhaben im Einklang mit einer geordneten Eigenentwicklung der Gemeinde erfolgt und die Erschließung gesichert ist (Ziel 2.1.2), aber auch die geprägte Siedlungskante beachtet wird (Ziel 2.1.3). Das Vorhaben hat sich weiterhin an bestehende Siedlungsbereiche anzuschließen (Ziel 1.0.4).

Aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation kann von einer Übereinstimmung mit den Zielvorgaben der Landesplanung ausgegangen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde dazu eine Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung eingeholt. In der Stellungnahme vom 15.07.2008 wird um eine Konkretisierung der Einhaltung der Zielvorgaben gebeten.

Demnach ist weiterhin davon auszugehen, dass die Zulassungsvoraussetzungen sowohl nach dem LEPeV als auch nach dem Entwurf des LEP BB für eine Siedlungserweiterung nach Ziel 2.1.2 LEP eV gegeben sind.

Das Plangebiet stellt im planungsrechtlichen Sinne überwiegend eine Fläche der Innenentwicklung dar, die bereits durch Wohnbebauung im Bestand genutzt wird. Lediglich im rückwärtigen Gartenland erfolgt eine Erweiterung der baulichen Nutzung in einem Umfang, der als Arrondierung bzw. Ergänzungsbereich gem. § 34 (4) BauGB betrachtet werden kann. Eine Inanspruchnahme vom Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz erfolgt demnach nur in einem untergeordneten Randbereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Es handelt sich um keine Neuausweisung von Siedlungsflächen.

Zudem ist erkennbar, dass die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich durch den unmittelbar nördlich angrenzenden Wald als abgeschlossen eingeschätzt werden kann.

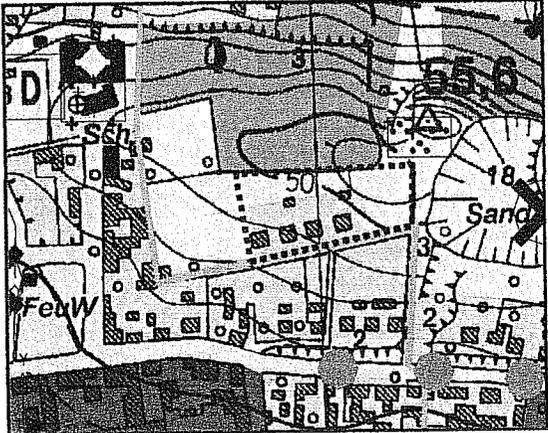
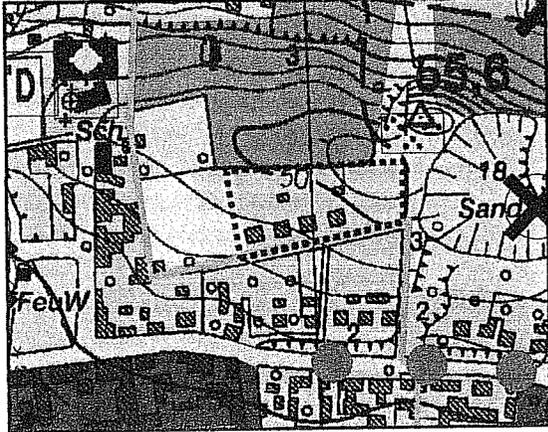
Zudem ist die Planung mit dem rechtswirksamen FNP der Stadt Nauen sowie den Erfordernissen der Medienträger vereinbar (Berichtigung des FNP). Die Erschließung ist gesichert.

Letztlich erfolgt die Planung ausschließlich auf Eigentümergrundstücken und dient dem Zweck, die voll erschlossenen Wohngrundstücke optimal und im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu nutzen. Es liegen bereits Baubegehren zur Eigennutzung der rückwärtigen Grundstücksteile vor. Demnach ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insbesondere einer endogenen Entwicklung zugeführt werden soll. Das Vorhaben dient somit der Bedarfsdeckung und dem Erhalt des Wohnstandortes Berge.

In der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 24.07.2008 wird der Planung grundsätzlich zugestimmt. Aus regionalplanerischer Sicht steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit dem Grundsatz der Konzentration auf eine maßvolle Siedlungsbestandsentwicklung.

### 1.4.1 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen als Wohnbaufläche und private Grünfläche dargestellt. Große Teile der dargestellten Grünfläche sind bereits durch Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut. Der FNP der Stadt Nauen wird daher entsprechend der baulichen Struktur und der getroffenen Festsetzungen berichtigt.

Darstellung alt (ohne Maßstab)	Darstellung neu (ohne Maßstab)
	

⇒ Zusammenfassend ist feststellbar, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den übergeordneten und örtlichen Entwicklungsabsichten der Stadt Nauen stehen.

## 1.5 Beschreibung des Plangebietes

### 1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Innerhalb der dörflich geprägten Siedlungsstruktur des Ortsteils Berge liegt das ca. 0,7 ha große Plangebiet, nordöstlich des Dorfkerns. Es grenzt unmittelbar an den Mühlenbergweg.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wohngebäude in erster Baureihe sowie Nebengebäude und das in Rede stehende kleine Wohngebäude in zweiter Baureihe. Die rückwärtigen Freiflächen wurden gärtnerisch angelegt. Zuwegungen sind über die Eigentümergrundstücke vorhanden bzw. müssten teilweise über die Grundstücke in erster Reihe hergestellt werden.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine aufgelassene Kiesgrube. Südlich grenzt das Plangebiet an den Mühlenbergweg; gegenüberliegend schließen sich weitere Wohngrundstücke an. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Brachfläche, auf der Wohngrundstücke entwickelt werden sollen. Nördlich schließt sich hinter einem unbefestigten Privatweg ein kleines Waldgebiet an.

### 1.5.2 Altlastensituation

Altlastenverdachtsflächen (ALFV) sind innerhalb des Plangebietes bisher nicht bekannt. Die katastermäßige Erfassung der Flächen ist jedoch noch nicht abgeschlossen. In der Stellungnahme der Behörde vom 28.07.2008 wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich in der näheren Umgebung des Plangebietes eine ALFV befindet. Es handelt sich hierbei um eine größere Müllablagerung (Reg.Nr. 03346300003- Sandgrube Mühlenberg

I). Gegenwärtig werden auf der Deponie Rekultivierungsmaßnahmen durchgeführt. Bei der weiteren Planung ist diese ALVF zu berücksichtigen.

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

### 1.5.3 Fundmunition

Eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des Vorhabens ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 01.07.2008 nicht bekannt.

### 1.5.4 Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Mit Schreiben vom 24.06.2008 weist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege darauf hin, dass in unmittelbarem Umfeld des B-Plans zahlreiche Bodendenkmale bekannt sind.

Da auch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

### 1.5.5 Geologische Belange

In der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 24.07.2008 wird darauf hingewiesen, dass zu der seit den 1980er Jahren nicht mehr genutzten Sandgrube ein ausreichender Abstand zur ehemaligen Böschungsoberkante geachtet werden soll. Der Hinweis ist in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu nachfolgenden Bauanträgen zu beachten.

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

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen gewidmet, d.h. das Wohnen erhält eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Der B-Plan dient zudem der planungsrechtlichen Entwicklung einer zweiten Baureihe.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein.

Im Sinne des Vermeidungsgebotes werden die überbaubaren Flächen in ihrer Größe und Lage so dimensioniert, dass möglichst große Grünflächen geschaffen werden können, insbesondere sollen nicht überbaubare Freiflächen für das Niederschlagswasser erhalten bleiben.

Die Größe der so bestimmten Baufenster bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die mögliche Art der baulichen Nutzung. Die Gewährung von Ausnahmen wäre auch nur dann zulässig, wenn sie sich mit der Eigenart des Gebietes vertragen. Das Plangebietsumfeld ist aber charakterisiert durch einen hohen Grünanteil. Außerdem besteht mit Blick auf die vorhandene Siedlungsstruktur und Standortverteilung im übrigen Gemeindegebiet auch kein städtebauliches Erfordernis für Ausnahmeregelungen.

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, da im Plangebiet neben den Wohngebäuden auch die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen regelmäßig zulässig sind. In diesen Katalog soll auch nicht regelnd eingegriffen werden, da die sonst zu bedenkende Ausweisung eines REINEN WOHNGBIETES nach § 3 BauNVO nicht angestrebt wird.

#### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind im gesamten Baugebiet WA 1 und 2 planungsrechtlich zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die der Retention des anfallenden Niederschlagswassers vorbehalten sind.

Für Stellplätze und Garagen sind folgende Einschränkungen nach § 12 BauNVO zu berücksichtigen sind:

- gedeckt werden darf nur der durch die zulässige Nutzung entstehende Bedarf und
- Stellplätze und Garagen für Kfz mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge sind unzulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können nur als Ausnahme zugelassen werden. Sie liegen somit im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt und der Bauaufsichtsbehörde.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet WA 1 durch eine zweigeschossige Bebauung und durch eine zulässige GRZ von 0,4 bestimmt. Damit orientieren sich die Festsetzungen am Bestand und lassen geringfügige Erweiterungen im Rahmen der Ortsüblichkeit zu.

Im Baugebiet WA 2 (zweite Baureihe) ist zur Ausbildung eines harmonischen Übergangs in den Waldbereich und aufgrund der ansteigenden Hanglage eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Die reduzierte GRZ von 0,3 gewährleistet eine ortsbildtypische Baudichte auf den vorhandenen Grundstücken und unterstützt den Übergang in den Waldbereich.

Die Baugebiete WA 1 und 2 werden zur besseren Zuordnung der festgesetzten Geschossigkeit und GRZ durch eine Knotenlinie (PZ 15.14) abgegrenzt.

Diese Festsetzungen und die Möglichkeit, die GRZ zu überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO), wird als ausreichend gesehen, die Hauptanlagen und deren notwendige Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb des Baugebietes zu errichten.

Mit der zulässigen GRZ ist eine Festsetzung getroffen worden, die zwischen den Belangen der Bodenschutzklausel (sparsamer Umgang) und den ortsüblichen Siedlungsstrukturen vermittelt. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Beibehaltung des lockeren Siedlungscharakters ist somit das Maß der baulichen Nutzung deutlich unterhalb der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen festgesetzt.

### Zahl der Vollgeschosse

Für die Maßfestsetzung von Trauf- oder Firsthöhen kann für die festgesetzten Baugebiete kein städtebauliches Erfordernis erkannt werden. Hier erscheint eine Festsetzung der höchstzulässigen Geschosszahl im Bebauungsplan sinnvoller, da vergleichbarer mit der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld. Dies lässt die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach landesrechtlichen Regelungen zu. Maßgebend ist dann die Brandenburgische Bauordnung, die den Begriff „Vollgeschoss“ definiert (§ 2 Abs. 4 BbgBO).

## 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Bei der Gebäudeplanung sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit den ausgewiesenen Baufeldern den Rahmen, in dem die Errichtung bzw. der Erhalt der Gebäude zulässig ist. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Gemäß textlicher Festsetzung 2.2 ist ein Überschreiten der Baugrenze durch Wintergärten im Baugebiet 1 ausnahmsweise bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Damit liegt die Entscheidung der Zulässigkeit im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt und der Bauaufsichtsbehörde.

Das Zusammenwirken der verschiedenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB stellt sicher, dass bei Bestandsnutzung der vorhandenen Wohnhäuser die durch offene Bauweise und weitläufige Grünflächen geprägte Siedlungsstruktur erhalten bleibt.

## 2.4 Immissionsschutz

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

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

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)

\*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

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

### ⇒ IMMISSIONSVORBELASTUNG

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

- In etwa 85 m Abstand zur 1.Baureihe befindet sich unterhalb der Hanglage die B 5. Die 2.Baureihe hat einen Abstand von ca. 115m. Die Bundesstraße ist innerörtlich mit 50 km/h Höchstgeschwindigkeit ausgerichtet und asphaltiert. Zwischenliegend befinden sich Wohngebäude und Gartenland, was eine deutliche Reduzierung des Verkehrslärms zur Folge hat.

Gemäß Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 29.07.2008 wird folgende Aussage zu Lärmimmissionen der B 5 getroffen:

*„Gemäß der Landesprognose ‘Straßenverkehr 2020’ ist für das Prognosejahr 2020 für die B 5 im OT Berge mit 11.000 Kfz/24h mit einem werktäglichen Schwerverkehranteil von 17% zu rechnen. Die überschlägige Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der zwischen der B 5 und dem Plangebiet gelegenen Bebauung keine Überschreitungen der Schallorientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind.“*

- Unmittelbar an das Plangebiet grenzt der Mühlenbergweg. Der Wohnweg wird ausschließlich durch die Anlieger genutzt und endet hinter dem Plangebiet als Sackgasse. Als Verkehrsbelastung können ca. 30-40 Pkw- und bis zu 4 Lkw-Fahrten pro Tag abgeschätzt werden. Der Weg ist mit Rechteckpflaster befestigt.
- Etwa 150 m nördlich befindet sich hinter dem Wald der Pferdehof „Berge“ mit ca. 50 Pferden. Er besitzt eine Reithalle, einen Reitplatz, einen Longierzirkel, einen Pensions- und einen Offenstall. Das Landesumweltamt stellte in seiner Stellungnahme zum FNP am 03.05.2006 fest, dass im Umfeld der Anlage mit

Beeinträchtigungen hinsichtlich Gerüche, Staub und ggf. Lärm gerechnet werden muss. Relevante Immissionen sind derzeit nicht bekannt.

Das Landesumweltamt stellt in seiner Stellungnahme vom 29.07.2008 fest:

*„Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zur Anlage, der zwischen Plangebiet und Pferdehof befindlichen Waldfläche und der Lage des Plangebietes nicht in Hauptwindrichtung zur Anlage kann eingeschätzt werden, dass mit erheblichen Belästigungen durch den Pferdehof im Plangebiet nicht zu rechnen ist.“*

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

⇒ ZUSATZIMMISSIONEN

Auf das Plangebiet wirken keine immissionsrelevanten Einflüsse. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nichts entgegensteht.

## **2.5 Erschließung**

### **2.5.1 Verkehr**

#### Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche 'Mühlenbergweg' erschlossen, welcher Hang abwärts in die B 5 mündet.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist der Mühlenbergweg durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

#### Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen (entsprechend der Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2005 – je Einfamilienhaus 2 Stellplätze).

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist im Siedlungsbereich des OT Berge an den lokalen und regionalen Busverkehr der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH angebunden (Haltestelle in der Ortslage). Vom gut zu erreichenden Bahnhof Nauen bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG.

### **2.5.2 Ver- und Entsorgung**

Im „Mühlenbergweg“ sind die technischen Medienträger vorhanden, so dass der Anschluss des Plangebietes an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze grundsätzlich möglich bzw. bereits vorhanden ist.

⇒ **Elektroenergie**

Die Versorgung erfolgt aus dem Ortsnetz der e.dis Energie Nord AG, Regionalzentrum Falkensee. Die betreffenden Leitungen liegen bereits im Mühlenbergweg.

**⇒ Trinkwasser, Schmutzwasser**

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

**⇒ Löschwasser**

In der Stellungnahme des Landkreises vom 28.07.2008 wird darauf verwiesen, dass zur Sicherung des Löschwassergrundschutzes über die Trinkwasserleitung eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/2h gewährleistet sein muss. Bei einer Versorgung aus einem Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit über 3h gesichert sein. Des Weiteren muss die öffentliche Befahrbarkeit gewährleistet sein. Weitere Bestimmungen sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.

Zur Optimierung des Löschwassergrundschutzes soll im nordöstlichen Kurvenbereich ein zusätzlicher Hydrant vorgesehen werden.

**⇒ Wärmeversorgung**

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

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

**⇒ Oberflächenwasser**

Im Bereich des Mühlenbergweges sind Probleme hinsichtlich der Regenwasserversickerung aufgetreten. Innerhalb des Plangebietes werden deshalb Maßnahmenflächen vorgehalten, die von Bebauung freizuhalten sind. In diesen Bereichen soll das Oberflächenwasser auf den Eigentümergrundstücken versickert werden. Eine Überbauung dieser Flächen ist unzulässig.

Der Landkreis Havelland weist weiterhin in seinen Stellungnahmen zum Sachverhalt „Wasser“ auf folgendes hin:

„Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen.

Benutzungen gemäß § 3 WHG sind:

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

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der

Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen – Wasser- und Abwasserverband Havelland (§§ 59, 66 und 68 BbgWG). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 BbgWG der unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen. Die Anzeige ist nicht erforderlich, wenn die Maßnahme einer Zulassung etc. nach Bau-, Abfallrecht etc. bedarf.

Im Geltungsbereich des Plans befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (§ 23 (3) BbgWG). Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt, Referat RW 5, zu richten.

### ⇒ **Abfallentsorgung**

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

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

Über die besonders überwachungsbedürftigen Abfälle gemäß § 41 Abs. 1 KrW-/AbfG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind entsprechend §§ 43 und 46 KrW-/AbfG sowie der Nachweisverordnung vom 10.09.1996 Nachweise zu führen. Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten besonders überwachungsbedürftigen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 03.05.1995 der zentralen Einrichtung, der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin GmbH, Behlertstraße 25 in 14469 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.

Müllstandsflächen für die rückwärtigen Grundstückseigentümer sind im Zufahrtsbereich anzuordnen. Die Müllbehälter sind am Tage der Abholung ortsüblich und ohne Störung des Verkehrsflusses am öffentlichen Straßenrand abzustellen.

Der entsorgungsgerechte Ausbau des Mühlenbergweges ist bereits in Planung. Die Verkehrsfläche und die Wendeanlage werden so dimensioniert, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden mit dem Vorhabenträger getroffen. Zwischenzeitlich erfolgt die öffentliche Entsorgung am Mühlenberg wie bisher.

## **2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Regelung der Oberflächenwasserproblematik (Niederschlagsversickerung) werden auf den Baugrundstücken Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten, sodass eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken gewährleistet ist.

Die Versickerungsflächen besitzen jedoch nicht die Wertigkeit einer planungsrechtlich festzusetzenden Retentionsanlage, wie sie unter § 9 Abs. 1 Nr. 14 zu verstehen ist.

Zudem handelt es sich um ausschließlich privat genutzte Freiflächen, die auch weiterhin einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen sollen.

Ergänzend werden die textlichen Festsetzungen 4.1.1 und 4.1.3 in die Planzeichnung aufgenommen:

*Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu begrünen. Eine Überbauung der Flächen ist unzulässig.*

und

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

## **2.7 Flächen zum Anpflanzen**

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein Pflanzstreifen von 2,0 m Breite festgesetzt. Hier soll als Abschluss der Siedlungskante eine Strauchhecke ausgebildet werden. Ergänzend wird die textliche Festsetzung 4.1.2 in die Planzeichnung aufgenommen:

*Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangener 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Eine Überbauung der Pflanzfläche ist unzulässig.*

## **2.8 Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit der zweiten Baureihe eröffnet und damit auch die Sicherung des vorhandenen Wohngebäudes gewährleistet. Für die bestehenden Nebengebäude ist die Umnutzung zu Wohnzwecken möglich. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Die klar gegliederten überbaubaren Flächen sichern eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes.

Es ist nicht mit einem maßvollen Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen. Der Verkehr kann aber weiterhin problemlos vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Flächenbilanz des Plangebietes (Angabe in m<sup>2</sup>):

<b>Plangebietsgröße</b>	6.822,0
<b>Bauland i.S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO</b>	2.047,0
<b>max. versiegelbare Fläche nach GRZ</b> (inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO)	3.592,0
<b>nicht überbaubare Grundstücksfläche</b>	3.230,0
davon:	
- Maßnahmenflächen	1.101,5
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	290,0

### 3. Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange

#### 3.1 Veranlassung

Die Stadt Nauen beabsichtigt im OT Berge den Siedlungsbereich im Rahmen der Innenentwicklung nachzuverdichten bzw. geringfügig zu erweitern. Um diesen Bereich als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, ist ein Bebauungsplan gem. § 13a BauGB erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren abgesehen, sofern die Gesamtgrundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten und keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Das Vorhaben erfüllt diese Bedingungen. Ein Ausgleich gem. § 1a BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Angaben nach § 2a Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

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

#### 3.2 Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Der Bebauungsplan sieht vor, im Plangebiet die Errichtung von Wohngebäuden in der zweiten Baureihe zu ermöglichen und den baulichen Bestand zu sichern. Des Weiteren sind die Ausführungen zu den Gliederungspunkten 1. und 2. der Begründung zu beachten. Die zulässigen Anlagen im vorderen Bereich (erste Baureihe) bis zu den vorhandenen Nebengebäuden liegen im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der untergeordnete dahinter liegende Abschnitt ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Untergeordnete Außenbereichsflächen, die in eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB einbezogen werden können, sind nach § 13 a BauGB in den Geltungsbereich integrierbar. Eine Kompensationspflicht entfällt.

### 3.3 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Berge, Flur 2 und nimmt die Flurstücke 50/8-50/10, 127-130, 225, 243 mit einer Plangebietsgröße von ca. 6.822 m<sup>2</sup> ein. Es liegt im Osten des Landkreises Havelland, ca. 4,0 km westlich der Kernstadt Nauen.

Nördlich wird das Plangebiet durch einen Wald, westlich durch Brachflächen und östlich durch eine aufgelassene Kiesgrube abgegrenzt. Unmittelbar südlich verläuft der Mühlenbergweg.

### 3.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird der Großenheit Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen, speziell der Untereinheit Nauener Platte zugeordnet. Die Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen vereinen in sich so gut wie alle landschaftlichen Elemente Brandenburgs. Es handelt sich um eine Abfolge von meist flachwelligen Grundmoränenplatten, von hügeligen Endmoränen, von schwach geneigten bis flachen Sander- und Talsandflächen sowie eingesenkten Niederungen und Tälern. Zahlreiche große und kleine Grundmoränenplatten und breite Niederungen herrschen vor.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Zentrums des OT Berge im Bereich der Nauener Platte. Die naturräumliche Einheit Nauener Platte wird im Norden vom Havelländischen Luch und im Süden von der Havelniederung deutlich begrenzt. Beide Begrenzungen sind durch einen Wechsel des morphologischen Formentyps, der Böden und der hydrographischen Verhältnisse gekennzeichnet. Dagegen ist die Abgrenzung der Nauener Platte nach Osten und Westen weniger scharf. In der naturräumlichen Einheit herrschen ebene bis flachwellige Grundmoränengebiete vor. Dazu gehören die eigentliche Nauener Platte und weiterhin die durch schmale Niederungen von ihr getrennten, kleineren Platten im Osten und Westen, die durchschnittlich 35 bis 50 m hoch sind. Durch markante Endmoränen gebildete, größere Erhebungen sind selten, sodass das Relief der Platte relativ eintönig wirkt. Im zentralen Teil der Nauener Platte - im Raum zwischen Nauen, Wustermark, Ketzin und Zachow - sind braune Waldböden mit höchstens mäßigen Bleichungserscheinungen anzutreffen, die überwiegend ackerbaulich genutzt werden. Die Grundwasserverhältnisse auf der Nauener Platte sind gut und meist ungestört. Unter einem flachen Obergrundwasser (um Nauen ca. 1,5 m) folgt dann allerdings meist erst in 30 bis 40 m Tiefe das Hauptgrundwasser.

Die höchste Erhebung befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes mit einer Gesamthöhe von 55,6m.

### 3.4 Zu erwartende Auswirkungen durch das Projekt

#### Schutzgut Boden

Durch den erfolgten Eingriff ist eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils eingetreten. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar gemacht haben. Des Weiteren stellt die vorhandene und geplante Versiegelung von Flächen durch bauliche Anlagen eine Beeinträchtigung dar. Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (u.a. Wohnen und Befahren der Grundstücke durch die Anlieger) können weiterhin Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen bzw. sich verfestigen. Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden, so dass hier erhebliche Auswirkungen vorliegen.

Eine anthropogene Vorbelastung besteht im gesamten Plangebiet in Form von Wohngebäuden und Nebenanlagen und Gartennutzung.

Die Nutzungsintensität wird künftig nicht über das übliche Nutzungsmaß für Wohngrundstücke im Umfeld ansteigen (bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Baugebiet 2). Der Versiegelungsgrad wird sich im Gegensatz zum Ist – Zustand um maximal weitere fünf Wohngebäude mit dazu gehörigen Nebenanlagen und Zufahrten erhöhen. Damit werden die Grundstücke, bei relativ geringer zulässiger GRZ optimal ausgenutzt.

Im Gegenzug dazu werden die unbebauten Grundstücksteile durch Bepflanzungen und Freihaltebereiche, die insgesamt 1.391 m<sup>2</sup> umfassen, weiter aufgewertet, indem eine Ordnung und Abgrenzung zum nördlich liegenden Wald planungsrechtlich gesichert wird.

### **Schutzgut Wasser**

Durch die Baukörper werden Flächen neu versiegelt. Die Folge ist eine Verkleinerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine Reduzierung der Grundwasserzuführung und –neubildung im Plangebiet.

Aufgrund der Hügellage ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand durch beschleunigten Abfluss erschwert. Grundsätzlich ist jedoch durch den geringen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes eine Versickerung auf dem Grundstück möglich. Zusätzlich werden auf allen Baugrundstücken insgesamt 1.391 m<sup>2</sup> Maßnahmenflächen festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (siehe dazu Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen 4.0). Des Weiteren sind Stellplätze und deren Zufahrten mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Das Grundwasser ist gegenüber Schadstoffeinträgen ungeschützt. Dies gilt besonders für den Fahrzeugverkehr der Anwohner im Bereich der Verkehrs- und Stellflächen. Andererseits ist das Grundwasser durch die natürliche Filterfunktion und die relativ geringen Mengen kaum beeinträchtigt.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Durch das geplante Bauvorhaben ist für dieses Schutzgut mit einer Verschlechterung zu rechnen, insbesondere durch die bereits vorhandene Versiegelung und die maximale Erweiterung um fünf Wohngebäude mit dazu gehörigen Nebenanlagen und Zufahrten. Dies bewirkt eine Verringerung der klimaregulierenden Vegetationsfläche. Da es sich hierbei um überwiegend Flächen im Siedlungsbereich handelt und die Flächen durch Bebauung und gärtnerische Nutzung anthropogen vorbelastet sind, ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die Errichtung der bereits vorhandenen Gebäude und baulicher Anlagen eingetreten. Bauelemente werden in den Raum gebracht, die einen Naturnäheverlust bewirken.

Es werden jedoch nur eine straßenseitige Bebauung und ortstypische Baukörper in zweiter Baureihe durch den Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen von Pflanzflächen an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie die innere Gliederung durch Heckenstrukturen und Freihalteflächen ermöglichen einen harmonischen Übergang des Siedlungsbereiches in den rückwärtigen Waldrand. Die abgestufte Geschossigkeit von II Vollgeschossen in erster und einem Vollgeschoss in zweiter Baureihe trägt zu einem orts- und landschaftsbildkonformen Übergang bei.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Berge, der vorgefundenen intensiven Nutzungsstrukturen und dem Vorkommen daran angepasster Tiergemeinschaften ist von einer relativ geringen Bedeutung der Vorhabensfläche für die Tier- und Pflanzenwelt auszugehen, so dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation/Tierwelt ausgehen.

Geschützte Biotopstrukturen sowie rote Liste Arten sind innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld nicht bekannt (siehe artenschutzrechtliche Hinweise unter Punkt 3.5 der Begründung).

### **Potentiell natürliche Vegetation**

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

Entsprechend der Boden, Klima und Grundwasserverhältnisse wäre im Bereich des Plangebiets der lindenreiche Traubeneichen-Hainbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation möglich.

### **Schutzgebiete/Schutzobjekte**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur (NSG)- und Landschaftsschutzgebieten (LSG) sowie SPA- und FFH-Gebieten.

Westlich in ca. 1.700 m verläuft die Grenze des LSG Westhavelland. Nördlich in ca. 700 m Entfernung verläuft die Grenze des SPA-Gebiet Rhin-Havelluch.

Geschützte Biotope bzw. Arten der Roten Liste des Landes Brandenburg wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Eine zukünftige Ansiedlung erscheint derzeit, aufgrund der intensiven Gartennutzung und der vorhandenen Nebenanlagen, eher unwahrscheinlich.

Im Rahmen der Schutzgutbetrachtung ist die Betroffenheit geschützter Arten (hier europarechtlich geschützte Vogelarten) zu prüfen. Grundsätzlich wurde keine Betroffenheit festgestellt.

Die Aussagen zu vorgefundenen Vogelarten stützen sich auf Erkundungen vor Ort. Die Gleichartigkeit der Lebensräume lässt eine verlässliche Einschätzung des Vorkommens geschützter Arten im Plangebiet zu.

Das Plangebiet stellt sich als anthropogen geprägte Wohnbaufläche am Siedlungsrand dar. Der Bereich ist vollständig durch Siedlungstätigkeit geprägt und durch die enge Bebauung in der ersten Reihe nur im äußersten rückwärtigen Bereich gärtnerisch genutzt. Des Weiteren befinden sich auf fast allen Grundstücken Nebengebäude mit Garagen- und Lagernutzungen sowie ein kleines Wohngebäude in zweiter Reihe. Diese soll durch Wohngebäude ergänzt werden. Die rückwärtigen Freiflächen im Norden und Osten des Plangebietes werden als offene Lagerflächen und für eine rückwärtige Zuwegung genutzt.

Aufgrund der geringwertigen naturschutzfachlichen Qualität des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass im unmittelbaren Umfeld ausreichend Rückzugsräume für geschützte Arten vorhanden sind. Diese gleichwertigen Lebensräume westlich und südlich des Plangebietes stehen als Rückzugsraum mittel- (dargestellte Wohnbaufläche

im FNP) bis langfristig (angrenzende Wald- und Grünflächen nördlich sowie die rekultivierte Sandgrube in östlicher Richtung) zur Verfügung.

Zudem bieten die Anliegergärten entlang des Mühlenbergweges zusätzlichen Rückzugsraum und Nahrungshabitate für Hecken- und Baumbrüter.

Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG werden demnach nicht erfüllt, weil die lokale Population durch vorhandene angrenzende Lebensräume nicht gefährdet wird.

Die Erhöhung des Fahrzeugverkehrs im Plangebiet hat keine wesentlichen Auswirkungen auf geschützte Arten, da das Umfeld bereits durch den Anliegerverkehr belastet wird. Eine wesentliche Zunahme ist zwar bei vollständiger Bebauung des Mühlenbergweges zu erwarten, ist aber aufgrund der ausschließlichen Anliegerfunktion der Straße als nicht relevant einzuschätzen.

Aus den o.g. Gründen erscheint eine Einzelbestandsaufnahme der vorkommenden Vogelarten nicht zweckdienlich, weil kein hinreichend konkreter Verbotstatbestand gem. § 42 BNatSchG herleitbar ist. Die Forderungen zu artenschutzrechtlichen Prüfungen sind daher für das Planverfahren als erfüllt anzusehen.

**Biotoptypen**

Geschützte Biotope nach § 31 und 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sowie Arten der Roten Liste des Landes Brandenburgs wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Bewertung der Biotoptypen:

Das Ziel der Bewertung von Biotoptypen ist es, aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes den Grad der Schutzwürdigkeit zu ermitteln. Dabei wird auf bestimmte Kriterien eingegangen, wie die Naturnähe, die Regenerationsfähigkeit, die Gefährdung und damit die Seltenheit und die Stellung im Biotopverbund. Die genutzte Bewertungsmatrix, nach Aicher und Leyser (Beratungsgesellschaft für Flächen – Informations – Systeme mbH: „Gutachten Biotopwertverfahren nach Aicher und Leyser“, 1991), enthält eine vierstufige Skala von 1 bis 4, wobei die Zahl 1 einen wertvollen und schutzwürdigen Zustand symbolisiert.

Übersicht: Bewertungsstufen für das Kriterium Naturnähe

Wertstufe		Nutzung	Biotop
(1)	naturnah	keine oder eingeschränkte Nutzung	bspw. Naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten
(2)	bedingt naturnah	schwache oder periodische Nutzung	bspw. Allee aus überwiegend heimischen Baumarten
(3)	halbnatürlich	intensive Nutzung	bspw. Intensivgrasland
(4)	naturnah	bebaut oder versiegelt	bspw. Kleinsiedlungsgebiete

Übersicht: Bewertungsstufen für das Kriterium Regenerationsfähigkeit

Wertstufe		Entwicklungszeit	Biotop
(1)	nicht ersetzbar	mehr als 150 Jahre	bspw. Moore, manche Auenwälder
(2)	schwer ersetzbar	50-150 Jahre	bspw. Naturnahe Laubwälder
(3)	ersetzbar	15-50 Jahre	bspw. Hecken und Windschutzstreifen
(4)	leicht ersetzbar	1-15 Jahre	bspw. Gräben, Ruderalfluren

## Übersicht: Bewertungsstufen für das Kriterium Gefährdung

Wertstufe		Biotop
(1)	extrem gefährdet	keine Vorkommen in Brandenburg
(2)	stark gefährdet	bspw. Großseggenwiese
(3)	gefährdet	bspw. Binnendünen
(4)	nicht gefährdet	bspw. Gräben

## Übersicht: Bewertungsstufen für das Kriterium Stellung im Biotopverbund

Wertstufe		Biotop
(1)	sehr hohe Bedeutung	bspw. Naturnahe Laubwälder
(2)	hohe Bedeutung	bspw. Baumreihen, Hecken, Feldgehölze
(3)	geringe Bedeutung	bspw. Intensivgrünland
(4)	Behinderung des Biotopverbundes	bspw. Versiegelte Flächen

Den Punktzahlen (Wertstufen) wurden folgende Biotopwerte bzw. Grad der Schutzwürdigkeit zugeordnet:

Punktzahl	Biotopwert
1 Punkte	sehr hoher Biotopwert
2 Punkte	hoher Biotopwert
3 Punkte	mittlerer Biotopwert
4 Punkte	geringer Biotopwert

**Plangebiet:**

Da das Plangebiet teilweise versiegelt ist (Gebäude und Zuwegungen) und große Bereiche gärtnerisch genutzt werden kann generell gesagt werden, dass es für den Naturhaushalt eine gewisse Bedeutung besitzt. Der natürliche Stoffkreislauf ist teilweise beeinträchtigt. Das heißt, dass Niederschläge direkt in den Boden versickern können und somit eine Stabilisierung des Boden- und Grundwasserhaushaltes erreicht wird, in dessen Folge der Aufwuchs von Vegetation ermöglicht wird. Zusätzlich werden potentielle Schadstoffeinträge abgepuffert sowie Niederschläge auf ihrer Passage von der Oberfläche zum Grundwasser im Boden gefiltert.

Nachteilig wirkt sich hingegen die natürliche Hanglage des Plangebietes am Mühlenberg aus, weil dadurch eine erhöhte Abflussgeschwindigkeit besteht und durch die vorhandene Bebauung die Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der ersten Baureihe beeinträchtigt ist. Dem soll durch die Festsetzung von Pflanz- und Maßnahmenflächen positiv entgegengewirkt werden. Insbesondere im südlichen Plangebiet und zwischen den Baugebieten 1 und 2 werden ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen vorgehalten.

**Dörfliche Bebauung (12290)**

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Wohnbebauung in erster Reihe, einem kleinen Wohngebäude und Nebenanlagen sowie befestigten Zuwegungen und Terrassen in 2. Reihe geprägt. Nach Norden wird das Plangebiet durch eine unbefestigte Umfahrung, Einfriedungen sowie verstreute Lagerplätze abgegrenzt. Insgesamt ist das Gelände baulich überformt und anthropogen geprägt. Zum Teil wurden Nadelbaum- und Heckenpflanzungen mit überwiegend nicht heimischen Pflanzen vorgenommen, die als Rückzugsraum geschützter Arten genutzt werden könnten. Die Gehölze im Plangebiet stellen einen potentiellen Lebens- und Nahrungsraum für Tiere (z. B. Bienenweide, Höhlenbrüter usw.) dar. Die im rückwärtigen Bereich vorhandenen begrünten Freiflächen sind artenarme Rasenansaat mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Wertigkeit des Plangebietes wird insgesamt als mittel bis gering eingeschätzt.

Dörfliche Bebauung 12290	Wertstufe
Naturnähe	3
Regenerationsfähigkeit	4
Gefährdung	4
Stellung im Biotopverbund	4

### Umgebung des Plangebiets:

#### Mühlenbergweg (12611) südlich des Plangebietes

Der südlich des Plangebietes verlaufende Mühlenbergweg ist als Pflasterstraße geringer Breite ausgebaut (12611). Ein Bankettbereich ist durch die geringe Straßenflucht nur fragmentartig in Form ruderaler Grasfluren vorhanden.

Der Mühlenbergweg ist ausschließlich für den Anlagerverkehr nutzbar und im weiteren Verlauf eine unbefestigte Sackgasse.

Für den Naturhaushalt kann die Wertigkeit des Biototypen Straße derzeit nur als gering eingestuft werden. Der Bankettbereich bildet zwar einen undurchgängigen schmalen Grünzug, der jedoch aufgrund des Straßenverkehrs (Lärm, Schadstoffeintrag) und den Unterhaltungsmaßnahmen (Bankettmahd, Winterdienst) regelmäßig anthropogenen Beeinträchtigungen ausgesetzt ist, so dass dieser Bereich als Lebensraum eine geringe Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt.

Pflasterstraße 12611	Wertstufe
Naturnähe	4
Regenerationsfähigkeit	4
Gefährdung	4
Stellung im Biotopverbund	4

#### Gärten und Gartenbrachen (10102) westlich des Plangebietes

Der sich westlich anschließende Biotopbereich ist im Wesentlichen geprägt durch ruderalen Brachflächen, resultierend aus einer ehemaligen Garten- bzw. Koppelnutzung. Die Fläche wurde im nördlichen Bereich als Schulgarten bzw. Schulhof der Grundschule in Berge genutzt.

Gehölze in Form von jungen Obstbäumen und Sträuchern sind nur untergeordnet vorhanden und von geringem naturschutzfachlichen Gewicht. Die Wertigkeit dieser Bereiche ist aufgrund der früheren anthropogenen Beeinträchtigungen als mittel einzuschätzen.

Garten und Gartenbrachen 10102	Wertstufe
Naturnähe	3
Regenerationsfähigkeit	4
Gefährdung	4
Stellung im Biotopverbund	3

#### Pappelforst (08350) nördlich des Plangebietes

Der sich nördlich anschließende Pappelforst wird teilweise forstwirtschaftlich genutzt und ist in seinen Randbereichen zum Plangebiet nur gering mit Birken (*Betula pendula*) und Sträuchern abgegrenzt. Trotz seiner monotonen Struktur eignet sich der Waldrandbereich als Rückzugsraum für geschützte Arten. Der Biototyp Wald ist im Großraum der Nauener Platte nur gering ausgeprägt (ausgenommen die Ribbecker Heide im Westen). Daher besitzt der Wald eine vergleichsweise hohe Wertigkeit. Insgesamt kann somit die naturschutzfachliche Wertigkeit als hoch eingeschätzt werden.

Pappelforst 08350	Wertstufe
Naturnähe	2
Regenerationsfähigkeit	2
Gefährdung	3
Stellung im Biotopverbund	2

#### Grünlandbrache frischer Standorte (05132) östlich des Plangebietes

Die sich östlich des Plangebietes anschließende Grünlandbrache stellt den Bereich der Abbruchkante der ehemaligen Sandgrube in Berge dar. Der Bereich ist großflächig von Müll und Schuttablagerungen beräumt durch Rasenansaat kultiviert worden. Insbesondere der Nahbereich zum Mühlenbergweg wurde temporär als unbefestigter Lagerplatz genutzt und ist über lange Zeiträume mit schweren Fahrzeugen befahren worden. Aufgrund der intensiven Fahrzeugnutzung und der Lagerung von Baumaterial ist nur ein geringer Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern zu erkennen. Die Wertigkeit dieser Freifläche aus naturschutzfachlicher Sicht kann somit in diesem Bereich als gering bis maximal mittel eingeschätzt werden.

Grünlandbrache frischer Standorte 05132	Wertstufe
Naturnähe	3
Regenerationsfähigkeit	3
Gefährdung	4
Stellung im Biotopverbund	3

#### **Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet**

Biotop-code	Beschreibung	Naturnähe	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Stellung im Biotopverbund	Grad der Schutzwürdigkeit (Durchschnitt aller Kriterien)
12290	Dörfliche Bebauung	3	4	4	4	4 gering
12611	Pflasterstraße	4	4	4	4	4 gering
10102	Garten und Gartenbrache	3	4	4	3	3-4 mittel-gering
08350	Pappelforst	2	2	3	2	2 hoch
05132	Grünlandbrache frischer Standorte	3	3	4	3	3 mittel

#### **Fazit**

Das Plangebiet kann derzeit in Teilbereichen einen Lebens- und Nahrungsraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger darstellen. Bei der Bestandsaufnahme vor Ort wurden jedoch keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von geschützten Arten gefunden. Die vorgefundenen Vogelarten gelten als weit verbreitet und als Kulturfolger. Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG wurden nicht festgestellt. Insgesamt hat die Bewertung der Biotopstruktur eine mittlere bis geringe Wertigkeit des Plangebietes und seiner Umgebung ergeben.

### **Schutzgut Mensch**

Erhebliche Auswirkungen konnten in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht festgestellt werden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Erhebliche Auswirkungen konnten in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht festgestellt werden, da derzeit innerhalb des Plangebiets keine Kultur- und Sachgüter bekannt sind. Im unmittelbaren Umfeld sind jedoch Bodendenkmale aufgefunden worden. Es sind daher im Plangebiet die Richtlinien des bbg. Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

## **3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise**

In der Bebauungsplanung sind artenschutzrechtliche Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Es handelt sich um zwingendes Recht, die Verbote können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Entsprechend § 42 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG für nach Vorschriften des Bundesgesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Berge, der vorgefundenen intensiven Nutzungsstrukturen und dem Vorkommen daran angepasster Tiergemeinschaften ist von einer relativ geringen Bedeutung der Vorhabensfläche für die Tier- und Pflanzenwelt auszugehen, so dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation/Tierwelt ausgehen.

Geschützte Biotopstrukturen sowie Arten sind innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld nicht bekannt. Die Aussagen zu vorgefundenen national und europarechtlich geschützten Arten stützen sich auf Erkundungen vor Ort. Die Gleichartigkeit der Lebensräume lässt eine verlässliche Einschätzung des Vorkommens o.g. Arten im Plangebiet zu.

Aufgrund der geringwertigen naturschutzfachlichen Qualität des Plangebietes ist davon auszugehen, dass im unmittelbaren Umfeld ausreichend Rückzugsräume für geschützte Arten vorhanden sind. Diese gleichwertigen Lebensräume westlich und südlich des Plangebietes stehen als Rückzugsraum mittel- (dargestellte Wohnbaufläche im FNP) bis langfristig (angrenzende Wald- und Grünflächen nördlich sowie die rekultivierte Sandgrube in östlicher Richtung) zur Verfügung.

Zudem bieten die Anliegergärten entlang des Mühlenbergweges zusätzlichen Rückzugsraum und Nahrungshabitate für Hecken- und Baumbrüter.

Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG werden demnach nicht erfüllt, weil die lokale Population durch vorhandene angrenzende Lebensräume nicht gefährdet wird. Lebensstätten werden zwar insgesamt um 1.972 m<sup>2</sup> verringert, davon betroffen sind jedoch nicht Nist- und Brutplätze, die sich im Plangebiet vornehmlich in den Heckenstrukturen auf den Grundstücksgrenzen befinden.

Die Erhöhung des Fahrzeugverkehrs im Plangebiet hat keine wesentlichen Auswirkungen auf geschützte Arten, da das Umfeld bereits durch den Anliegerverkehr belastet wird. Eine wesentliche Zunahme ist zwar bei vollständiger Bebauung des Mühlenbergweges zu erwarten, ist aber aufgrund der ausschließlichen Anliegerfunktion der Straße als nicht relevant einzuschätzen.

Aus den o.g. Gründen erscheint eine Einzelbestandsaufnahme der vorkommenden Arten nicht zweckdienlich, weil kein hinreichend konkreter Verbotstatbestand gem. § 42

**Schutzgut Ortsbild/ Landschaftsbild:***erhebliche Auswirkungen*

Erhebliche und unerhebliche Auswirkungen konnten für dieses Schutzgut nicht festgestellt werden.

*unerhebliche Auswirkungen:*

Unerhebliche Auswirkungen sind die Beseitigungen von Gehölzen im Plangebiet, da aufgrund der Neuplanung eine Bepflanzung durch die zukünftigen Grundstückseigentümer erfolgen wird.

Die zweireihige Bebauung erfolgt in gestaffelter Höhe, um sich der Hanglage anzupassen. Zusätzlich werden Anpflanzungen im Übergang zum Wald und als seitliche Abgrenzung festgesetzt. Die gestalterischen Maßnahmen mindern erheblich die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:***erhebliche Auswirkungen*

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter vor. Bekannte Bodendenkmale im Umfeld sind nicht betroffen.

**Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter: Klima/Luft, Ortsbild/Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter konnten nicht festgestellt werden. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation und Tierwelt ist die Neuversiegelung von 1.972 m<sup>2</sup> als erhebliche Beeinträchtigung zu betrachten. Da sich jedoch das Plangebiet Siedlungsrandbereich befindet und auch anthropogen stark vorbelastet ist, kann insgesamt von einer unerheblichen Auswirkung für die Schutzgüter ausgegangen werden. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.**

## **5. Allgemeine Hinweise**

Es ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 15. März bis 15. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist, entsprechend des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes § 34. Die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen ist anzuwenden.