

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:500 (im Original)



## Kartengrundlage

Katasterbestand: 20.08.2018  
Stand der Topografie: 16.08.2018  
Höhensystem: DHHN2016  
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Andree Böger  
Ulmenweg 6  
14641 Nauen

## Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Berge, Flur 6, Flurstück 71 teilweise

## Rechtliche Grundlagen

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

## Verfahrensvermerke

### 1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.08.18 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Nauen, den 4.4.19  
Hersteller der Planunterlage

### 2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.04.2019 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 12.04.2019

### 3 BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.04.2019 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 7/2019... örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Nauen, den 23.04.2019

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 1 Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

- Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ ist die Errichtung einer Kindertagesstätte, einschließlich Nebenanlagen sowie Spiel- und Freiräumen, zulässig.
- Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes für den Sportplatz, einschließlich Nebenanlagen und Freiräumen für die sportliche Betätigung, zulässig.

### 2 Stellplatzanlage, Stellplätze und Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO]

- Alle Stellplätze für die gemäß Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 zulässigen Gebäude und Einrichtungen sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (Stellplatzanlage) unterzubringen. Außerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage sind keine weiteren Stellplätze zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

- Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ darf die als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 800 m² überschritten werden.
- Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ darf die festgesetzte Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 300 m² überschritten werden.

### 4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand in seiner Art und Ausprägung zu erhalten.

## Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 15.09.2004),
- Stellplatzabfahrsatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

## Hinweise (ohne Normcharakter)

### - Artenschutzhinweis (BNatSchG)

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

## Planzeichenerklärung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### Maß der baulichen Nutzung

GR 400 m² Grundfläche als Höchstmaß (mit Flächenangabe)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Zweckbestimmung; Stellplätze
- Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
- Winkelmaßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

### Informelle Übernahme (nicht im Geltungsbereich)

Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“

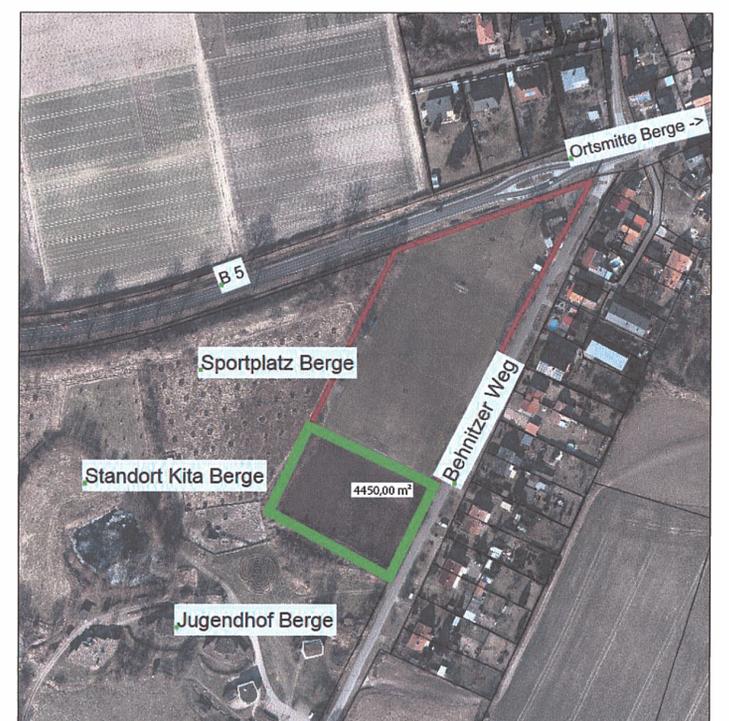
### Planunterlage

- vorhandener Gebäudebestand mit Eintragung der Vollgeschosse
- Einfriedungen (Bestand)
- Geländehöhe Bestand (DHHN 92)
- Einzelbaum (Bestand)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Böschung (mit Büschen)
- Nordpfeil

## Stadt Nauen



## Bebauungsplan "Kita Berge" OT Berge



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen  
Fachbereich Bau  
Rathausplatz 1  
14641 Nauen

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen  
Architekten + Stadtplaner  
Motzstraße 59  
10777 Berlin  
Tel.: 030-36412790

Planungsstand: 18. Februar 2019

# Stadt Nauen

## Bebauungsplan (§ 13a BauGB)

### „Kita Berge“

### OT Berge



## Begründung

Planungsstand: 18. Februar 2019

## **Impressum:**

### Träger des Planverfahrens

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

### Planverfasser

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

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

Silke Jabczynski  
Diplom-Geoökologin  
Reiherbergstraße 32  
14476 Potsdam  
(Artenschutz)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Verfahrensdurchführung</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Verfahrensablauf	2
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
2.1	Planungsgegenstand	3
2.2	Planungsnotwendigkeit	3
2.3	Planungsziele	3
<b>3</b>	<b>Örtliche Verhältnisse</b>	<b>4</b>
3.1	Bestandsangaben zum Plangebiet	4
3.2	Eigentumsverhältnisse	5
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots</b>	<b>5</b>
4.1	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	5
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen	9
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalt des Bebauungsplans</b>	<b>11</b>
6.1	Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	11
6.2	Stellplatzanlage, Stellplätze und Garagen	12
6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
6.5	Bauweise	14
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	14
6.7	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	14
6.8	Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange	17
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
8.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts	19
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt	20
8.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes	21
8.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse	21
8.5	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen	21
8.6	Bodenordnende Maßnahmen	22
<b>9</b>	<b>Hinweise zur Umsetzung der Planung</b>	<b>22</b>
<b>Anhang</b>		<b>24</b>
Anlage 1	Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]	
Anlage 2	Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich	
Anlage 3	Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung für den Bebauungsplan „Kita Berge“; Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski; Potsdam, den 21.09.2018	



# 1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

Voraussetzungen für die Durchführung eines Planverfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) sind, dass es sich bei dem Planvorhaben um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird (bzw. von weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind). Diese Voraussetzungen sind für das vorliegende Planvorhaben wie folgt erfüllt:

Durch das Vorhaben wird der Siedlungsbereich des Ortsteils Berge nicht in den Außenbereich erweitert, sondern es soll lediglich eine bisher als Teil des Sportplatzes genutzte Fläche mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs überbaut werden. Dem Außenbereich werden somit keine Flächen entzogen.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an eine kleine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche (Potenzial / Planung) an. Daran schließt das im FNP als Sonderbaufläche dargestellte Areal des Jugendhofs Berge an. Das Gelände des Sportplatzes selbst ist zwar bisher nicht bebaut, die Nutzung dient jedoch Zwecken der Daseinsvorsorge und ist somit integrativer Bestandteil des Siedlungsraums.

Der Planstandort ist über den Behnitzer Weg erschlossen. Die östliche Seite des Behnitzer Weges ist vollständig bebaut. Die am Planstandort geplanten Gebäude füllen die östlich und südlich bereits bestehende Bebauung lediglich auf und stehen mit dieser in einem geschlossenen städtebaulichen Zusammenhang. Die Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung besteht somit nicht.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich demnach um eine Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB.

Da im Plangebiet lediglich 2 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 600 m<sup>2</sup> geplant werden sollen und erwartet werden kann, dass von der Planung keinerlei erheblichen Umwelt- oder sonstige Auswirkungen ausgehen werden, sind auch alle sonstigen Voraussetzungen für die Durchführung eines Planverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich einer Teilfläche des Flurstücks 71 der Flur 6, Gemarkung Berge, mit einer Größe von etwa 4.450 m<sup>2</sup> (ca. 0,45 ha) am Behnitzer Weg.

## **1.3 Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 25.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kita Berge“ im Ortsteil Berge gefasst.

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 26.11.2018 bis 04.01.2019 öffentlich aus. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 07.01.2019 am Verfahren beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Im Ergebnis waren keine Planänderungen erforderlich, welche die Grundzüge der Planung betreffen und eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert hätten (§ 4a Abs. 3 BauGB). Aus den Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ergab sich lediglich das Erfordernis, Teile der Bebauungsplanbegründung zu ergänzen.

Die Abwägungsempfehlungen aus dem Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) und die gegenüber dem Entwurf unveränderte endgültige Planfassung des Bebauungsplans wurden mit Datum vom 18. Februar 2019 ausgearbeitet und vorgelegt.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kita Berge“ soll auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 01.04.2019 gefasst werden.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan danach in Kraft.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Planungsgegenstand

Durch den Bebauungsplan soll die südliche Teilfläche des Sportplatzgeländes am Behnitzer Weg als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert werden.

Neben der vorrangigen Nutzung der Fläche für die Errichtung einer Kita nebst Nebenanlagen mit etwa 50 Plätzen ist des Weiteren die Errichtung eines Funktionsgebäudes mit Umkleide- und Sanitärräumen für den Sportverein und von PKW-Stellplätzen für beide Einrichtungen geplant.

### 2.2 Planungsnotwendigkeit

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

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Stadt Nauen dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) nachgekommen. Im gültigen FNP der Stadt Nauen ist das Plangebiet als Teil einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für das Bebauungsplangebiet bislang keine planungsrechtlichen Regelungen. Um die geplanten Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist zu berichtigen.

### 2.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kita Berge“ wird vorrangig das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kita mit ca. 50 Plätzen zu schaffen. Wie bei dem derzeit im Ortsteil Groß Behnitz in Vorbereitung befindlichen Kita-Vorhaben wird dafür eine nutzbare Grundstücksfläche von etwa 1.850 m<sup>2</sup> benötigt.

Ein etwa 15 m breiter Grundstücksstreifen direkt im Anschluss an das Großspielfeld des Sportplatzes soll für die Errichtung des Funktionsgebäudes mit Umkleide- und Sanitärräumen für den Sportverein genutzt werden.

Auf der verbleibenden Fläche sollen die notwendigen PKW-Stellplätze für die Kita und weitere Stellplätze für die Nutzer und Besucher des Sportplatzes geschaffen werden.

Der auf drei Seiten an den Rändern des Plangebiets vorhandene Vegetationsbestand aus Bäumen und Sträuchern soll überwiegend erhalten bleiben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planinhalte zu regeln:

- Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf;
- Gliederung der Fläche entsprechend der geplanten Einzelnutzungen;
- Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung und zulässiger Anteil von Nebenanlagen);

- Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen;
- Regelung der zulässigen Bauweise;
- grünordnerische Festsetzungen (Orts- und Landschaftsbild; Artenschutzbelange).

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

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zu erläutern.

### 3 Örtliche Verhältnisse

#### 3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

##### Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Berge und ist über eine Grundstückszufahrt vom Behnitzer Weg aus erschlossen. Die Fläche ist unbebaut und bisher Bestandteil der Sportplatzfläche am Behnitzer Weg. Sie wird jedoch nicht für die sportliche Betätigung genutzt und stellt sich als ebene, unstrukturierte Gras- und Brachfläche dar.

Am Rand zum Behnitzer Weg befindet sich eine Baumreihe mit teils dichtem Unterwuchs. Südlich und westlich wird das Plangebiet durch etwa 1,0 bis 1,5 m hohe Wälle begrenzt, die ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind. Am Fuß des südlichen Walls wurde eine aus neun Eichen bestehende Baumreihe gepflanzt. Zum nördlich angrenzenden Großspielfeld ist die Fläche bisher nicht abgegrenzt.

In der zum Bebauungsplan vorliegenden Artenschutzfachlichen Potenzialeinschätzung [siehe Anlage 3] wird ausgeführt, dass der Baum- und Strauchbestand an den östlichen, südlichen und nördlichen Rändern insbesondere Vögeln Nistplatz- und Nahrungsmöglichkeiten bietet. Der Baumbestand weist keine Höhlungen oder andere Strukturen auf, die sich für eine Besiedlung von Fledermäusen eignen.

Aufgrund der Ausprägung der Wälle an den Gebietsgrenzen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass dort Reptilien, vor allem die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*), vorkommen. Zum Zeitpunkt der Begehung Anfang September konnte eine mögliche Besiedlung nicht mehr nachgewiesen werden. Somit wird aus fachlicher Sicht empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen bei geeigneter Witterung ab Mai 2019 zwei Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse zu absolvieren, um eine abschließende Aussage zum Vorkommen zu erhalten.

Eine Besiedlung der Wiese durch Bodenbrüter ist aufgrund der angrenzenden regelmäßigen Nutzung des Fußballplatzes und der Kleinflächigkeit des Bebauungsplangebietes unwahrscheinlich. Die Wiese stellt auch keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien dar.

##### Umgebung

Auf der Ostseite des Behnitzer Wegs liegt dem Plangebiet eine überwiegend aus Doppelhäusern bestehende Wohnbebauung gegenüber. Südlich - durch den bewachsenen Wall getrennt - schließen eine im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Potenzial / Planung) dargestellte und bisher unbebaute schmale Fläche sowie das bereits bebaute Gelände des Jugendhofs Berge an. An der westlichen Grenze geht der Siedlungs- in den Landschaftsraum über, welcher Teil des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ ist.

Nördlich des Sportplatzgeländes verläuft die Bundesstraße B 5. Die Entfernung zum Bebauungsplangebiet beträgt zum Teil nur etwa 100 m (nördliche Ecke). Allerdings befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt auf der Südseite der B 5 ein Lärmschutzwall, der den südlichen Teil des Behnitzer Weges vor direkten Verkehrslärmeinwirkungen schützt.

### Medientechnische Erschließung

Der Behnitzer Weg ist aufgrund der auf der Ostseite bereits vorhandenen Bebauungen medientechnisch erschlossen. Auf dem Plangrundstück selbst befinden sich bisher keine medientechnischen Anlagen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) haben die E.DIS AG, der Wasser- und Abwasserverband Havelland und die WGI GmbH ihren Stellungnahmen Pläne und Datenblätter zum Leitungsbestand im Bereich des Behnitzer Weges beigefügt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die GDMcom GmbH und die 50Hertz Transmission GmbH haben mitgeteilt, dass sich im Bebauungsplan-gebiet keine Anlagen der jeweiligen Betreiber befinden.

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser aus dem Straßenraum wird in seitliche Mulden abgeleitet. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird direkt vor Ort zur Versickerung gebracht.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 71 der Flur 6, Gemarkung Berge befindet sich im Eigentum der Stadt Nauen.

## **4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots**

### **4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**

In Berlin und Brandenburg sind auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages die folgenden – für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kita Berge“ relevanten - gemeinsamen Raumordnungspläne in Kraft:

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

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Der Landkreis Havelland gehört zur Region Havelland-Fläming, für welche der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 aufgestellt worden ist. Mit Urteil vom 05.07.2018 hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 jedoch für unwirksam erklärt, sodass bei der Aufstellung von Bauleitplänen zurzeit keine regionalplanerischen Ziele zu berücksichtigen sind.

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

#### Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

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

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

kehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

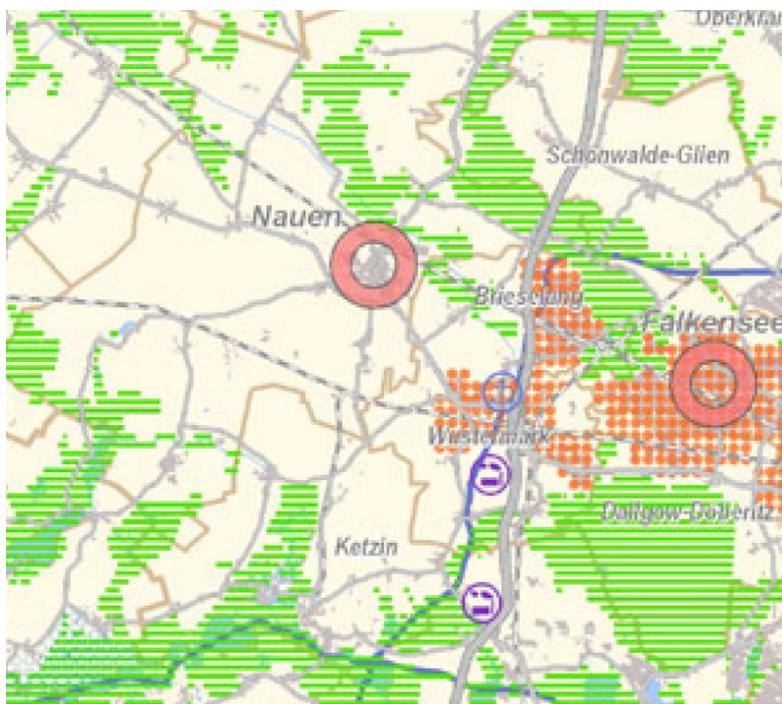
Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

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

#### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2).

Der LEP B-B trifft Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gegliedert. Die Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung. Grundsätze (G) sind allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.



Planausschnitt aus der Festlegungskarte 1 LEP B-B (unmaßstäblich)

In der „Festlegungskarte 1 – Gesamtraum“ des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) [siehe Planausschnitt] werden weder für das Stadtgebiet Nauen noch für den an der Bundesstraße B 5 gelegenen Ortsteil Berge flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Sowohl das Stadtgebiet als auch die an der B 5 gelegenen Ortsteile sind weder Teil der als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nr. 2 dargestellten Flächen [in der Festlegungskarte rot gerasterte Flächen] noch Teil der als „Freiraumverbund“ gemäß Plansatz 5.2 (Z) dargestellten Flächen [in der Festlegungskarte grün gestreifte Flächen]. Die Stadt Nauen ist jedoch gemäß Plansatz 2.9 (Z) Satz 1 im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft [in der Festlegungskarte rote Kreisdarstellung].

Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte. Gemäß Plansatz 2.10 (G) sollen in den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Zu den Funktionen der Daseinsvorsorge gehören u.a. Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen sowie Kultur- und Freizeitfunktionen.

Gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nr. 1 LEP B-B ist in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich. Im LEP B-B werden dazu insbesondere folgende weitere Festlegungen getroffen:

- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. [Plansatz 4.1 (G) LEP B-B]
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen [Plansatz 4.2 (Z) LEP B-B].
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden. [Plansatz 5.1 (G) LEP B-B, § 5 Abs. 2 LEPro 2007].

Da das Bebauungsplanvorhaben der Daseinsvorsorge dient, in den Siedlungsraum des Ortsteils Berge integriert ist und der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Kita Berge“ mit den für die Planung relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP B-B vereinbar ist.

In der Stellungnahme vom 29.01.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Der Länder Brandenburg und Berlin mitgeteilt, dass die Planungsabteilung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Gegenwärtig befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Aufstellungsverfahren. Dieser soll voraussichtlich im Jahr 2019 den zurzeit noch gültigen LEP B-B ablösen.

Die für den Bebauungsplan „Kita Berge“ relevanten Inhalte des 2. Entwurfs des LEP HR (Planungsstand: 19.12.2017) entsprechen denen des LEP B-B. Somit ist zu erwarten, dass die Planung auch weiterhin den Vorgaben der Landesplanung entsprechen wird.

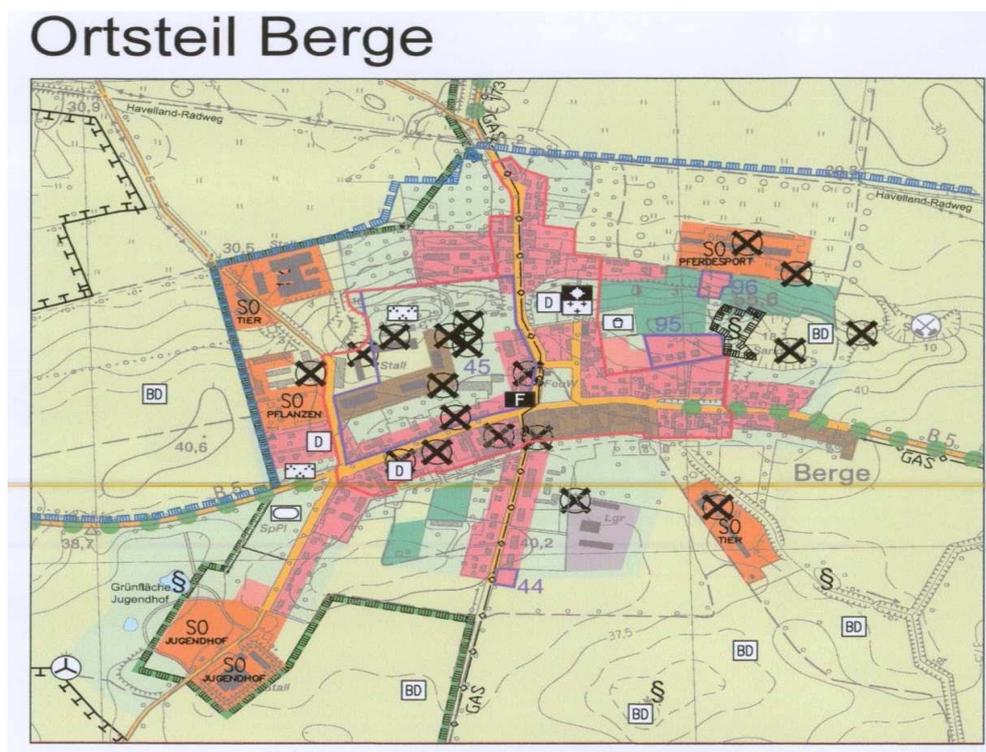
## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Nauen und Ortsteile existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Für den Ortsteil Berge sind die Darstellungen im Teilplan 11 des FNP enthalten [siehe Planausschnitt].

Das Gebiet des Bebauungsplans „Kita Berge“ ist gemäß FNP-Darstellung im Teilplan 11 Bestandteil einer Grünfläche. Aufgrund des Darstellungsmaßstabs ist nicht eindeutig erkennbar, ob die Plangebietsfläche im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (Symboleintrag nördlich) oder „Grünfläche Jugendhof“ (Textfeldeintrag südwestlich) liegt. Aus der Situation vor Ort ergibt sich allerdings eindeutig, dass das Plangebiet der bisherigen Sportplatzfläche zugeordnet ist [siehe Kapitel 3.1].

Den FNP-Darstellungen im Teilplan 11 kann des Weiteren entnommen werden, dass das Bebauungsplangebiet im Westen an ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) grenzt. Es handelt sich um die Grenze zum LSG „Westhavelland“.



FNP Nauen, Teilplan 11 (unmaßstäblich)

Durch den Bebauungsplan „Kita Berge“ soll eine Fläche für den Gemeinbedarf entwickelt werden. Dies widerspricht der FNP-Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

Da die geplante Gemeinbedarfsfläche nicht aus einer im FNP bereits dargestellten Baufläche entwickelt werden kann, sondern Teil einer bisher dargestellten Grünfläche ist, kann der Bebauungsplan nicht als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Um dem Entwicklungsgebot entsprechen zu können, ist der Flächennutzungsplan in der Weise zu berichtigen, dass die Fläche des Bebauungsplangebietes künftig in die am Behnit-

zer Weg angrenzend dargestellten Wohnbauflächen aufgenommen wird und eine Kennzeichnung als Standort für Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs erfolgt.

#### Landschaftsplanung

Mit dem Bebauungsplan wird den Inhalten der Landschaftsplanung ausreichend Rechnung getragen. Das Planvorhaben widerspricht nicht den in den Flächennutzungsplan eingeflossenen Inhalten aus dem Entwurf des Landschaftsplans 2006. Das Plangebiet ist in den Siedlungsraum integriert. Bestandteile des offenen Landschaftsraums werden nicht berührt. Die geplanten baulichen Nutzungen führen lediglich zu geringen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

### **4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen**

#### Stellplatzbedarfssatzung und Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen

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

Gemäß § 3 (1) der Satzung ist für Kindertagesstätten 1 Stellplatz je Gruppenraum nachzuweisen. Für Sport- und Trainingsplätze ist 1 Stellplatz je 300 m<sup>2</sup> Sportfläche nachzuweisen sowie zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze, wenn die Anlage über Besucherplätze oder -tribünen verfügt.

Sofern die erforderliche Anzahl der Stellplätze nachgewiesen werden kann, wird die Anwendung der Stellplatzablösesatzung nicht erforderlich.

Die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen sind in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

#### Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen

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

Da sich im Behnitzer Weg keine öffentliche Niederschlagswasseranlage befindet, entfaltet die Satzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kita Berge“ keine unmittelbare Wirkung. Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen muss daher nicht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Es gilt die generelle Verpflichtung gemäß Wasserhaushaltsgesetz zur Niederschlagswasserversickerung.

#### Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen vom 30.10.2018 regelt den Schutz des Gehölzbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, der Geltungsbereiche der Bebauungspläne sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne im Gebiet der Stadt Nauen. Gemäß dieser Satzung ist es verboten, als geschützt eingestufte Bäume, Hecken und Sträucher zu beseitigen, zu beschädigen zu zerstören oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen ist in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

#### sonstige Bindungen

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder – zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz). Das Plangebiet grenzt jedoch im Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“. Die Grenze des LSG wird in den Bebauungsplan übernommen.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 01.02.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) mitgeteilt, dass im Plangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altlastverdachtsflächen registriert sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland 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 Brandenburgischer Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude und es sind bisher keine archäologischen Funde belegt. Im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 01.02.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) hat die untere Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann. Es wurde auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht:

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT. Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601) oder der Unteren Denkmalschutz-behörde des Landkreises anzuzeigen.
2. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
3. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Der Landesbetrieb Forst – untere Forstbehörde - hat im Rahmen der Stellungnahme vom 28.01.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Waldflächen (gemäß Definition § 2 LWaldG – Landeswaldgesetz) vorhanden sind bzw. vom Vorhaben betroffen sind.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg hat im Rahmen der Stellungnahme vom 10.01.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) mitgeteilt, dass das Plangebiet nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche liegt.

## **5 Planungskonzept**

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht eine Aufteilung der insgesamt etwa 4.450 m<sup>2</sup> großen Fläche in drei Funktionsbereiche vor:

Das Kita-Grundstück, für welches etwa die Hälfte der Gesamtfläche benötigt wird, soll sich im südwestlichen Bereich des Plangebiets befinden.

Auf einem Streifen im Anschluss an das Großspielfeld des Sportplatzes soll das Funktionsgebäude mit Umkleide- und Sanitärräumen für den Sportplatz errichtet werden.

Auf der verbleibenden Fläche sollen mit Zufahrt vom Behnitzer Weg aus die für die Kita benötigten Stellplätze und weitere Stellplätze für die Nutzer und Besucher des Sportplatzes entstehen.

Die durch das Kita-Gebäude und das Funktionsgebäude für den Sportplatz von zwei Seiten baulich eingefasste Stellplatzanlage soll zugleich als Vorplatz- und Zugangsfläche zu den beiden Grundstücken und Gebäuden fungieren.

Beim Kita-Gebäude soll auf die für die Kita im Ortsteil Groß Behnitz bereits erarbeiteten Planungsunterlagen zurückgegriffen werden. An beiden Standorten sollen Gebäude mit etwa 50 Betreuungsplätzen errichtet werden. Die Grundstückszuschnitte und Besonnungsverhältnisse sind sich sehr ähnlich. Das in Groß Behnitz geplante Gebäude verfügt gemäß Bauantragsunterlagen über eine Grundfläche von etwa 370 m<sup>2</sup>, ist eingeschossig und besitzt ein Walmdach. Für das Gebäude im Ortsteil Berge sollen im Bebauungsplan 400 m<sup>2</sup> Grundfläche vorgesehen werden, um einen gewissen Planungsspielraum für örtliche Anpassungen des Projekts zu schaffen.

Für das Funktionsgebäude mit Umkleide- und Sanitärräumen für den Sportplatz wird entsprechend bereits vorliegender Bedarfsberechnungen eine Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> benötigt. Ein erstes Entwurfskonzept sieht einen eingeschossigen, langgestreckten Baukörper von etwa 5,60 x 33,00 m vor.

Im Bereich der Stellplatzanlage können voraussichtlich etwa 20 Stellplätze hergestellt werden. Davon sind gemäß Stellplatzbedarfssatzung voraussichtlich 4 Stellplätze für die Kita nachzuweisen. Die übrigen Stellplätze sollen zur Deckung des erhöhten Stellplatzbedarfs beitragen, der durch Besucherverkehr beim Spielbetrieb auf dem Sportplatz entsteht.

## 6 Planinhalt des Bebauungsplans

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kita Berge“ in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 4.1 der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und durch so genannte Knotenlinien (Planzeichen 15.14 PlanZV) entsprechend den vorgesehenen Nutzungen [siehe Kapitel 5] in drei Teilflächen gegliedert:

Die für die Kita bestimmte Teilfläche erhält den Symboleintrag „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und ist etwa 2.365 m<sup>2</sup> groß. Die Teilfläche für das Funktionsgebäude für den Sportplatz erhält den Symboleintrag „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und verfügt über eine Fläche von etwa 1.175 m<sup>2</sup>. In der dritten Teilfläche wird die Fläche für die geplante Stellplatzanlage umgrenzt (Planzeichen 15.3 PlanZV) und erhält den Schrifteintrag „St“ (Stellplatzanlage). Diese Teilfläche verfügt über eine Größe von etwa 910 m<sup>2</sup>.

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

### 6.1 Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

#### Kindertagesstätte

Die Textfestsetzung 1.1 regelt, dass innerhalb der Teilfläche für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ die Errichtung einer Kindertagesstätte mit den zugehörigen Nebenanlagen sowie Spiel- und Freiflächen zulässig ist. Die Zulässigkeit wird somit auf den konkret bestehenden Bedarf an einer zusätzlichen Kindertagesstätte im Ortsteil Berge beschränkt. Andere soziale Einrichtungen sind somit an diesem Standort nicht zulässig.

Die zulässige Größe der Kita bzw. die Anzahl der Betreuungsplätze wird durch die Textfestsetzung 1.1 nicht geregelt. Diese ergibt sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung [siehe Kapitel 6.3].

#### Funktionsgebäude für den Sportplatz

Durch die Textfestsetzung 1.2 wird geregelt, dass innerhalb der Teilfläche für „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nur die Errichtung des benötigten Funktionsgebäudes für den Sportplatz nebst Nebenanlagen und ergänzenden Freiflächen für die sportliche Betätigung zulässig ist.

In dem Funktionsgebäude sollen insbesondere Umkleide- und Sanitärräume für den Trainings- und Spielbetrieb auf dem Sportplatz untergebracht werden.

## **6.2 Stellplatzanlage, Stellplätze und Garagen**

Die Textfestsetzung 2.1 dient dem Planungsziel, alle in Verbindung mit der Kita und dem Funktionsgebäude für den Sportplatz geplanten Stellplätze in einer gemeinsamen Stellplatzanlage zusammenzufassen. Außerhalb der Stellplatzanlage sind im übrigen Bebauungsplan-gebiet keine weiteren Stellplätze zulässig. Die für die Kita und das Funktionsgebäude für den Sportplatz vorgesehenen Grundstücksflächen werden dadurch von Flächen für Stellplätze freigehalten und können vollständig für deren eigentliche Zweckbestimmung genutzt werden.

Die Textfestsetzung 2.2 regelt ergänzend, dass Garagen und Carports im Bebauungsplangebiet generell unzulässig sind. Zwar sind Garagen und Carports oftmals in Verbindung mit Wohnnutzungen typisch und können auch bei anderen Nutzungen gelegentlich sinnvoll sein, z.B. für Firmenfahrzeuge in Verbindung mit Betriebsstätten. Bei der Errichtung einer Kita und eines Funktionsgebäudes für einen Sportplatz ergibt sich hingegen kein zwingender Grund für die Errichtung von Garagen oder Carports. Im Interesse der Beschränkung der Anzahl und Größe der baulichen Anlagen im Plangebiet sowie aus Gründen des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage werden Garagen und Carports daher im Plangebiet nicht zugelassen.

## **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

### Kindertagesstätte

Durch Eintrag in der Planzeichnung wird festgesetzt, dass das auf der dafür bestimmten Teilfläche zulässige Kita-Gebäude über eine Grundfläche (GR) von maximal 400 m<sup>2</sup> und über nicht mehr als ein Vollgeschoss verfügen darf.

Diese Festsetzungen wurden aus den Planungskennziffern für das Kita-Projekt im Ortsteil Groß Behnitz abgeleitet, welches im Ortsteil Berge in ähnlicher Form umgesetzt werden soll [siehe Kapitel 5].

Bezogen auf die auf die Größe der Teilfläche für die Kita von etwa 2.365 m<sup>2</sup> entspricht die maximal zulässige Grundfläche einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,17.

Die als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche darf gemäß Textfestsetzung 3.1 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 800 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dieses räumt einen ausreichenden Spielraum ein, um die stets für eine Kita benötigten baulichen Nebenanlagen (z.B. befestigte Wege, Terrassenbereiche vor den Gruppenräumen, Spielgerätehaus etc.) zu errichten. Beträgt die Grundfläche des Kita-Gebäudes z.B. 400 m<sup>2</sup>, dürfen weitere 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche durch Nebenanlagen überbaut oder befestigt werden. Darüber hinaus ist die Anlage von unbefestigten Spielflächen zulässig, wie z.B. Sandspielflächen oder Aufstellflächen für Spielgeräte ohne befestigten Untergrund. Diese Anlagen werden nicht auf das für die Nebenanlagen zulässige Nutzungsmaß angerechnet, da keine Bodenversiegelung erfolgt.

Die Festsetzung einer Geschossfläche (GF) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich, da bei Gebäuden mit nur einem zulässigen Vollgeschoss die Geschossfläche bzw. die Geschossflächenzahl stets mit der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl identisch ist.

#### Funktionsgebäude für den Sportplatz

Die für das Funktionsgebäude für den Sportplatz zulässige Grundfläche (GR) wird durch Eintrag in der Planzeichnung auf maximal 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Wie das Kita-Gebäude darf auch das Funktionsgebäude für den Sportplatz über nicht mehr als 1 Vollgeschoss verfügen.

Die Festsetzungen werden auf der Grundlage einer Vorplanung für das Funktionsgebäude getroffen, die einen eingeschossigen Baukörper von etwa 5,60 x 33,00 m (ca. 185 m<sup>2</sup>) vorsieht [siehe Kapitel 5].

Bezogen auf die auf die Größe der Teilfläche für das Funktionsgebäude von etwa 1.175 m<sup>2</sup> entspricht die maximal zulässige Grundfläche einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,17.

Die als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche darf gemäß Textfestsetzung 3.2 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> überschritten werden. Auch hier besteht somit ein ausreichender Spielraum, um im Außenbereich um das Gebäude benötigte Nebenanlagen zu errichten.

Wie bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf der Kita-Fläche ist auch im Bereich der Teilfläche für das Funktionsgebäude für den Sportplatz die Festsetzung einer Geschossfläche (GF) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erforderlich, da auch das Funktionsgebäude über lediglich ein Vollgeschoss verfügen darf [siehe Anschnitt oben].

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der Teilflächen für das Kita-Gebäude und für das Funktionsgebäude für den Sportplatz werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt [Planzeichen 3.5 PlanZV].

#### Kindertagesstätte

Für das Kita-Gebäude wird ein Baufeld von 30 x 30 m festgesetzt. Dies bietet im Rahmen der weiteren Planung die Möglichkeiten, den voraussichtlich etwa 25 m langen Baukörper entweder in Ost-West- oder in Nord-Süd-Richtung zu orientieren und somit möglichst günstige räumliche Beziehungen zwischen den Gruppenräumen im Gebäude und den angrenzenden Außenspielflächen herzustellen.

Das Baufeld wird im östlichen, an die Stellplatzanlage angrenzenden Teilbereich der Fläche angeordnet. Der westliche Teilbereich wird für die Außenanlagen der Kita freigehalten. Die Aufenthaltsflächen im Freien werden dadurch von der Stellplatzanlage abgeschirmt und befinden sich im Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum.

#### Funktionsgebäude für den Sportplatz

Das 9 x 35 m große Baufeld für das Funktionsgebäude für den Sportplatz wird direkt im Anschluss an den Behnitzer Weg angeordnet und nimmt aufgrund der langgestreckten Form des geplanten Baukörpers etwa die Hälfte der Grundstückstiefe ein.

Mit der gewählten Anordnung des Baufeldes ist es möglich, den Zugang zum Gebäude entweder direkt vom Behnitzer Weg aus oder von der Stellplatzanlage aus herzustellen. Der rückwärtige (westliche) Teilbereich der Fläche wird von Bebauung freigehalten. Die unbebaute Fläche kann für untergeordnete Freiflächennutzungen des Sportplatzes genutzt werden (z.B. als Fläche für Aufwärm- und Fitnesstraining). Gegebenenfalls kann auch eine Mitbenutzung durch die angrenzende Kita in Betracht gezogen werden.

## 6.5 Bauweise

Im Bebauungsplan „Kita Berge“ werden keine Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) zur Regelung der zulässigen Bauweise getroffen, da sich die Bauweise bereits aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend eindeutig ergibt.

Die festgesetzten Baufelder für das Kita-Gebäude und das Funktionsgebäude für den Sportplatz [siehe Kapitel 6.4] ermöglichen aufgrund ihrer Abmessungen keine andere Bauweise als die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise, da keine Kantenlänge der Baufelder die gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in offener Bauweise zulässige Länge von bis zu 50 m überschreitet.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

### Erhaltung der Vegetationsstrukturen in den Randbereichen

Das Bebauungsplangebiet wird entlang des Behnitzer Weges sowie an den südlichen und westlichen Rändern des Plangebiets von teils dichtem Vegetationsbestand aus Bäumen und Sträuchern begrenzt [siehe Kapitel 3.1]. Dieser Vegetationsbestand prägt das Orts- und Landschaftsbild und bietet insbesondere Vögeln sowie weiteren Tierarten wertvolle Lebensräume.

Durch eine Erhaltung der bestehenden Vegetationsstrukturen können Beeinträchtigungen dieser Funktionen vermieden werden. Um dies zu erreichen, werden die Flächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauBG als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen festgesetzt [siehe Planzeichnung; Planzeichen 13.2.2 PlanZV].

Da alle Flächen mit Erhaltungsbindungen an den Plangebietsrändern liegen, schränken die festgesetzten Erhaltungsbindungen die Möglichkeiten für die Realisierung der geplanten Nutzungen nicht ein.

### Keine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan „Kita Berge“ im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c BauGB nicht angewendet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird [siehe Kapitel 1.1].

Im Bebauungsplan müssen daher keine Festsetzungen zum Ausgleich der durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter, wie z.B. die Bodenversiegelungen durch Gebäude und befestigte Freiflächen, getroffen werden.

## 6.7 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

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

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

Zum Bebauungsplan „Kita Berge“ liegt eine Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung der Artenschutzsachverständigen Silke Jabczynski vom 21.09.2018 vor [siehe Anhang, Anlage 3], in welcher potenzielle Betroffenheiten der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien geprüft worden sind.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Bericht wie folgt zusammengefasst:

#### Artengruppe Vögel

*Das Bebauungsplangebiet bietet vor allem Nahrungsmöglichkeiten für Brutvögel. Passende Nistplatzmöglichkeiten für Freibrüter sind innerhalb der Baumreihe am Behnitzer Weg und innerhalb des dichten Strauchbestandes an der südlichen Gebietsgrenze vorhanden. Der Baumbestand am Behnitzer Weg verfügt nicht über Höhlungen oder Nischen, die sich für eine Besiedlung durch Höhlen- bzw. Nischenbrüter eignen. Eine Besiedlung der Wiese durch Bodenbrüter ist aufgrund der angrenzenden regelmäßigen Nutzung des Fußballplatzes und der Kleinflächigkeit des Bebauungsplangebietes unwahrscheinlich.*

*Zusammenfassend besteht in der Baumreihe am Behnitzer Weg und innerhalb des dichten Strauchbestandes an den Grenzen ein hohes Nistplatzpotenzial für Freibrüter. Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen gehen vor allem Nahrungsplätze von Vögeln verloren.*

*Gegebenenfalls erforderliche Baumfällungen oder Strauchrodungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.*

#### Artengruppe Fledermäuse

*Der Baumbestand im Bebauungsplangebiet weist keine Höhlungen oder andere Strukturen auf, die sich für eine Besiedlung von Fledermäusen eignen. Somit gibt es kein Quartierpotenzial für Fledermäuse. Das Gebiet kann als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt werden. Vor allem der Baumreihe am Behnitzer Weg kann dabei Bedeutung als wichtiges Strukturelement bei Jagdflügen zukommen. Da die strukturgebenden Elemente im Gebiet weitgehend erhalten bleiben, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Artengruppe Fledermäuse durch die Errichtung der Neubauten ausgeschlossen.*

#### Artengruppe Reptilien

*Die strukturarme Wiese im Gebiet stellt keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien dar. Allerdings weisen die Böschungen an den Gebietsgrenzen ein Besiedlungspotenzial für Reptilien auf. Die Böschungen sind nach Osten bzw. Norden ausgerichtet und fungieren somit nur eingeschränkt als Sonnenplätze für Reptilien. Durch die Ablagerung von Grünabfall wurden die Böschungen gedüngt und es entwickelte sich überwiegend eine dichte Krautschicht. Nur vereinzelt sind offene bzw. schütter bewachsene Stellen vorhanden.*

*Aufgrund der Ausprägung der Gebietsgrenzen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass dort Reptilien, vor allem die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*), vorkommen. Zum Zeitpunkt der Begehung Anfang September konnte eine mögliche Besiedlung nicht mehr nachgewiesen werden. Somit wird aus fachlicher Sicht empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen bei geeigneter Witterung ab Mai 2019 zwei Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse zu absolvieren, um eine abschließende Aussage zum Vorkommen zu erhalten.*

Aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung ergaben sich keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit weiter gehender artenschutzrechtlicher Prüfungen.

Dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung entsprechend konzentrieren sich die insgesamt nur in geringem Umfang zu erwartenden Betroffenheiten der untersuchten Artengruppen auf die Randbereiche des Plangebietes mit dichtem Vegetationsbestand. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen festge-

setzt [siehe Kapitel 6.7] und bleiben somit erhalten. Potenziellen Betroffenheiten wird somit vorbeugend entgegengewirkt. Weitere Festsetzungen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 01.02.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) mitgeteilt, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen. Diese Einschätzung wird insbesondere dadurch begründet, dass entsprechend der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung die baulich beanspruchte Wiese im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien darstellt und nur die Böschungen an den Gebietsgrenzen als Habitat geeignet sind.

In der Stellungnahme wird des Weiteren ausgeführt:

„.....

*Zauneidechsen:*

*Die artenschutzrechtlichen Verbote für die Zauneidechsen können durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden:*

- *Zur Vermeidung der Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld ist im Übergangsbereich zwischen Erdwall und angrenzender Wiese ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Abstand zwischen Walkante und Wiese muss mindestens 3 Meter betragen. Ein abweichender Abstand kann gewählt werden, wenn ein Reptilienexperte der unteren Naturschutzbehörde eine gutachterliche Begründung vorlegt.*
- *Der Reptilienschutzzaun ist bis zum Beginn der Aktivitätsperiode (Ende März bzw. nach Witterungsverlauf) aufzustellen. Bei der Errichtung des Zauns ist kein Einsatz schwerer Technik zulässig. Es sind kleine Rinnen in die leichten Sandböden zu ziehen, in die der Folienzaun ca. 10 cm tief eingesetzt und zusätzlich durch Pfähle stabilisiert werden kann. Bodenaushub ist zu vermeiden und der beeinträchtigte Streifen ist so schmal wie möglich zu halten. Die Arbeiten sollten per Spaten oder Handpflug durchgeführt werden.*

*Die Funktionstüchtigkeit des Zaunes ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen. Hinweis: Nach Beendigung der Bauarbeiten kann der Reptilienschutzzaun wieder zurückgebaut werden.*

*Mit Beginn der Aktivitätsperiode der Zauneidechsen ist an 2 geeigneten Tagen von einem Artexperten zu überprüfen, ob sich tatsächlich keine Zauneidechsen im Baufeld befinden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen. Sofern Zauneidechsen im Baufeld nachgewiesen werden, ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die dann erforderlichen Maßnahmen/Genehmigungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

*Artengruppe Vögel:*

*Im Artenschutzgutachten erfolgte für die Artengruppe der Vögel die Aussage, dass die beanspruchte Fläche nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte europäischer Vogelarten geeignet ist. Insbesondere wurde diese Einschätzung mit den vorhandenen Störungen und örtlichen Gegebenheiten begründet. Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann dieser Einschätzung gefolgt werden. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist somit nicht einschlägig.*

*Das Störungsverbot des § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten wurde im Artenschutzgutachten nicht thematisiert. Auf Grund der bereits vorhandenen anthropogenen Einflüsse kann jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population von potentiell vorkommenden Vogelarten nicht verschlechtert.*

.....“

Da weitere Betroffenheiten geschützter Arten durch Baumaßnahmen trotz der durchgeführten Prüfung nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wird in den Bebauungsplan der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen:

*„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).*

*Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.“*

Der Hinweis ist im künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Baumfällanträgen zu berücksichtigen.

## **6.8 Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange**

### Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrs- und Sportlärm

Das Plangebiet ist ausreichend vor unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt. Im Bebauungsplan müssen daher keine Lärmschutzfestsetzungen gegen Verkehrslärm getroffen werden.

Die Einschätzung wird in der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 04.02.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) wie folgt bestätigt:

#### *„Verkehrslärm*

*Die Hamburger Straße (B 5) verläuft in einem Abstand von minimal ca. 100 m nördlich vom Geltungsbereich. Die Straßenverkehrsprognose (Prognosezeitraum 2025) des Landes Brandenburg weist für die B 5 im Bereich Berge eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von DTV = 10.000 Kfz/24h aus. Überschlägige Berechnungen ergeben bei einem Abstand zwischen Straßenmitte und Baugrenzen der Kita von 100 m und einer maximalen Geschwindigkeit innerhalb der Ortschaft von 50 km/h Beurteilungspegel von am Tag 57 dB(A) (Lärmpegelbereich II). Außerhalb der Ortschaft befindet sich auf der Südseite der B5 ein Lärmschutzwand, so dass aufgrund des Verkehrslärms keine zusätzlichen Maßnahmen für passiven Schallschutz erforderlich sind.*

#### *Sportlärm*

*Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Sportplatzes durch Vereine in den Nachmittags- und Abendstunden sowie an den Wochenenden erfolgt. Da die Kita abends und an Wochenenden wahrscheinlich nicht genutzt wird, sind hier keine Konflikte zu erwarten.“*

Die Fachbereichsleitung Bildung und Soziales der Stadt Nauen hat mitgeteilt, dass die Kita maximal von 06:00 bis 18:00 Uhr geöffnet haben wird. Die Annahme des Landesamtes für Umwelt wurde somit bestätigt.

### Sonstige immissionsschutzrechtliche Belange

In keiner der zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) abgegebenen Stellungnahmen (insbesondere: Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt und des Landkreises Havelland) waren Hinweise auf weitere bei der Planung zu berücksichtigende Immissionsbelastungen enthalten. Auch sonstige Anhaltspunkte sind nicht bekannt. Im Bebauungsplan müssen daher keine Festsetzungen zum Schutz vor sonstigen Immissionsbelastungen getroffen werden.

## 7 Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und besitzt eine Größe von etwa 4.450 m<sup>2</sup> (ca. 0,45 ha).

Die Fläche ist wie folgt gegliedert:

<b>Teilfläche Kita</b>		ca.	2.365
m <sup>2</sup>			
<u>davon</u>			
Flächen mit Erhaltungsbindungen	ca.	430 m <sup>2</sup>	
für bauliche Nutzungen verfügbare Fläche	ca.	1.935 m <sup>2</sup>	
<b>Teilfläche Funktionsgebäude Sportplatz</b>		ca.	1.175
m <sup>2</sup>			
<u>davon</u>			
Flächen mit Erhaltungsbindungen	ca.	105 m <sup>2</sup>	
für bauliche Nutzungen verfügbare Fläche	ca.	1.070 m <sup>2</sup>	
<b>Teilfläche Stellplatzanlage</b>		ca.	910
m <sup>2</sup>			
<u>davon</u>			
Flächen mit Erhaltungsbindungen	ca.	280 m <sup>2</sup>	
für Stellplätze und Zufahrt verfügbare Fläche	ca.	630 m <sup>2</sup>	

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Im Bereich des Plangebiets wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Im Plangebiet sind bisher auch keine sonstigen bau- und planungsrechtlich relevanten Satzungen der Stadt Nauen gültig.

Die Fläche ist bisher unbebaut und Bestandteil der Sportplatzfläche am Behnitzer Weg. Ohne Aufstellung des Bebauungsplans wäre lediglich die Nutzung für Anlagen des Sportplatzes möglich.

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die bauliche Nutzung des Plangebiets entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird künftig auf Grundlage von § 30 Abs. 1 BauGB geprüft (Bauen im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans).

In den Bebauungsplan werden folgende Satzungen nachrichtlich übernommen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 15.09.2004),
- Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

Da die geplante Gemeinbedarfsfläche nicht aus einer im FNP bereits dargestellten Baufläche entwickelt werden kann, sondern Teil einer bisher dargestellten Grünfläche ist, kann der Bebauungsplan nur dann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten, wenn der Flächennutzungsplan in der Weise berichtigt wird, dass die Fläche des Bebauungsplangebietes künftig in die am Behnitzer Weg angrenzend dargestellten Wohnbau-

flächen aufgenommen wird und eine Kennzeichnung als Standort für Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs erfolgt.

## 8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das etwa 4.450 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist bisher Bestandteil der Sportplatzfläche am Behnitzer Weg und stellt sich größtenteils als ebene, unstrukturierte Grasfläche dar. Da die Fläche jedoch nur temporär genutzt wird, entwickelten sich hier ruderales Stauden.

An der Süd- und Westseite des Sportplatzes wurde ein Wall aufgeschüttet. Der südliche Wall ist dicht mit heimischen Laubgebüsch bestanden; entlang des Wallfußes wurde eine Reihe Eichen gepflanzt (Jungbestand). Auf dem westlichen Wall entwickelten sich ruderales Stauden; Gehölze sind nicht vorhanden. Teile der Wälle gehören zum Plangebiet.

Zwischen Sportplatz und asphaltierter Straße befindet sich eine mehr oder weniger geschlossene Baumreihe aus Birke, Ahorn und Esche. Einige Bäume der Reihe liegen innerhalb der Grenzen des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder in einem Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete). Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“. Erhebliche Beeinträchtigungen oder negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Die am Plangebiet kartierten Biotope [siehe Anhang: Anlage 2] sind nicht geschützt.

Für den im Plangebiet vorhandenen Baum- und Gehölzbestand gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen vom 30.10.2018.

Weitere Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG sind nicht bekannt.

Durch den Bebauungsplan wird eine bauliche Nutzung durch Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 600 m<sup>2</sup> vorbereitet. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup> überschritten werden. Des Weiteren ist eine etwa 630 m<sup>2</sup> große Stellplatzanlage geplant, deren Anlage zu Teilversiegelungen des Bodens – im Bereich der Zufahrt gegebenenfalls auch zu einer Vollversiegelung – führen wird.

Der an den Plangebietsrändern vorhandene wertvolle Vegetationsbestand wird erhalten und durch die baulichen Eingriffe nicht berührt.

Durch die Erhaltung wird dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorbeugend entgegengewirkt.

Da das Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Böschungen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind während der Bauzeit voraussichtlich vorbeugende Maßnahmen gegen das Einwandern von Zauneidechsen in die Baufläche erforderlich. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beauftragen.

Eine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Im Plangebiet ist nicht mit störenden Immissionseinflüssen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche oder Erschütterungen) zu rechnen.

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Anbindung des Plangebiets an den Behnitzer Weg sind keine unverträglichen Auswirkungen durch den nur in geringem Umfang entstehenden zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten alle Eingriffe in die Schutzgüter, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind,

als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Im Bebauungsplan müssen daher keine Festsetzungen zum Ausgleich der durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter, wie z.B. die Bodenversiegelungen durch Gebäude und befestigte Freiflächen, getroffen werden.

### **8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes**

#### Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über den Behnitzer Weg erschlossen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung muss lediglich eine neue Zufahrt zur geplanten Stellplatzanlage hergestellt werden.

Im Bereich der Stellplatzanlage können voraussichtlich etwa 20 Stellplätze hergestellt werden. Davon sind gemäß Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen voraussichtlich 4 Stellplätze für die Kita nachzuweisen. Die übrigen Stellplätze sollen zur Deckung des erhöhten Stellplatzbedarfs beitragen, der durch Besucherverkehr beim Spielbetrieb auf dem Sportplatz entsteht.

#### Medientechnische Erschließung

Die Plangebietsfläche ist bisher noch nicht medientechnisch erschlossen. Alle dafür erforderlichen Leitungen liegen jedoch im Bereich des Behnitzer Weges bereits an.

Da der Behnitzer Weg über keine Regenwasserkanalisation verfügt, ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen.

### **8.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse**

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Beseitigung bislang bestehender Defizite bei der Deckung des Bedarfs an Kita-Plätzen im Ortsteil Berge und trägt darüber hinaus zur qualitativen Verbesserung des Angebots im Bereich der sportlichen Betätigung bei.

Das Planvorhaben wird somit zur Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse im Ortsteil Berge führen.

Signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind nicht zu erwarten.

### **8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen**

Der Stadt Nauen entstehen in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der künftigen Umsetzung der Planung insbesondere folgende Kosten:

- Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplans,
- verwaltungsinterne Kosten im Rahmen der Verfahrensdurchführung,
- Planungskosten und Gebühren im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren,
- Kosten für die medientechnische Erschließung und Herstellung der geplanten Stellplatzanlage,
- Bau-, Herstellungs- und Ausstattungskosten für die geplanten Gebäude und Freianlagen.
- Baumschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 22.03.2000).

Da die Stadt Nauen Eigentümerin der Plangebietsfläche ist, entstehen keine Kosten für den Grundstückserwerb.

Nach Fertigstellung der geplanten Vorhaben entstehen laufende Kosten für deren Bewirtschaftung und Erhaltung.

## 8.6 Bodenordnende Maßnahmen

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

## 9 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Nauen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 19. Oktober 2018) eingeholt. Die Stellungnahmen enthalten teilweise Hinweise, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung der Bauvorhaben von Belang sind.

Folgende Hinweise werden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen:

### Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Bestimmungen

Da das Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Böschungen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind während der Bauzeit voraussichtlich vorbeugende Maßnahmen gegen das Einwandern von Zauneidechsen in die Baufläche erforderlich. Es ist zu erwarten, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Maßnahmen beauftragt werden:

- Zur Vermeidung der Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld ist im Übergangsbereich zwischen Erdwall und angrenzender Wiese ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Abstand zwischen Wallkante und Wiese muss mindestens 3 Meter betragen. Ein abweichender Abstand kann gewählt werden, wenn ein Reptilienexperte der unteren Naturschutzbehörde eine gutachterliche Begründung vorlegt.
- Der Reptilienschutzzaun ist bis zum Beginn der Aktivitätsperiode (Ende März bzw. nach Witterungsverlauf) aufzustellen. Bei der Errichtung des Zauns ist kein Einsatz schwerer Technik zulässig. Es sind kleine Rinnen in die leichten Sandböden zu ziehen, in die der Folienzaun ca. 10 cm tief eingesetzt und zusätzlich durch Pfähle stabilisiert werden kann. Bodenaushub ist zu vermeiden und der beeinträchtigte Streifen ist so schmal wie möglich zu halten. Die Arbeiten sollten per Spaten oder Handpflug durchgeführt werden.

Die Funktionstüchtigkeit des Zaunes ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen. Nach Beendigung der Bauarbeiten kann der Reptilienschutzzaun wieder zurückgebaut werden.

Mit Beginn der Aktivitätsperiode der Zauneidechsen ist an 2 geeigneten Tagen von einem Artexperten zu überprüfen, ob sich tatsächlich keine Zauneidechsen im Baufeld befinden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen. Sofern Zauneidechsen im Baufeld nachgewiesen werden, ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die dann erforderlichen Maßnahmen/Genehmigungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

[siehe: Landkreis Havelland, unteren Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 01.02.2019]

### Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) aufmerksam gemacht:

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT. Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601) oder der Unteren Denkmalschutz-behörde des Landkreises anzuzeigen.
2. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
3. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

[siehe: Landkreis Havelland, untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 01.02.2019]

#### Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altlastverdachtsflächen registriert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland 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 Abfall- und Bodenschutzgesetz).

[siehe: Landkreis Havelland, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 01.02.2019]

#### Medientechnische Versorgung des Plangebietes

Die E.DIS AG, der Wasser- und Abwasserverband Havelland und die WGI GmbH haben ihren Stellungnahmen Pläne und Datenblätter zum Leitungsbestand im Bereich des Behnitzer Weges beigefügt. Die Stellungnahmen nebst Plänen und Datenblättern können in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan bei der Stadtverwaltung Nauen, Fachbereich Bau, eingesehen werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die GDMcom GmbH und die 50Hertz Transmission GmbH haben mitgeteilt, dass sich im Bebauungsplangebiet keine Anlagen der jeweiligen Betreiber befinden.

#### Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet mit seinen sozialen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen ist an das vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserwerkes Nauen anzuschließen. Bei der Neuverlegung von Trinkwasserleitungen zur Erschließung des Plangebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Planung, Bau und Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen haben mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 2000 „Zentrale Trinkwasserversorgung“).
2. Die Inbetriebnahme neuer Leitungsabschnitte ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 TrinkwV 2001). Vor der Inbetriebnahme ist eine Reinigung und Desinfektion der Anlage durchzuführen (DVGW-Regelwerk W 291 „Desinfektion von Wasserversorgungsanlagen“, Pkt. 7).
3. Voraussetzung für die Inbetriebnahme ist der Nachweis der Keimfreiheit durch die mikrobiologische Untersuchung von Wasserproben (DVGW-Regelwerk W 291, Pkte. 8 und 9 sowie DVGW-Regelwerk W 392 „Rohrnetzinspektion und Wasserverluste – Maßnahmen, Verfahren und Bewertungen“, Pkt. 4.6). Die Untersuchungen haben in einer gemäß § 15 Abs. 4 TrinkwV 2001 akkreditierten Untersuchungsstelle zu erfolgen (Liste siehe ABl. Bbg. Nr. 7 vom 20.02.2008 S. 318).

4. Die Untersuchungsbefunde sind dem Gesundheitsamt zur Überprüfung vorzulegen (§ 15 Abs. 3 TrinkwV 2001). Das Gesundheitsamt behält sich darüber hinaus grundsätzlich die Entnahme amtlicher Proben vor (§ 18 Abs. 2 Ziff. 2 TrinkwV 2001).

Das Gesundheitsamt bittet um frühzeitige Einbeziehung in die Projektplanung des Gebäudes der Kita sowie des Funktionsgebäudes für den Sportplatz.

[siehe: Landkreis Havelland, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 01.02.2019]

### Brandschutz

Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

1. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007)
2. Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 150 m betragen.
4. Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunternehmen die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen der weiteren Planung entsprechende Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen und umzusetzen. (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a.).
5. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
6. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.
7. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
8. Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.
9. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
10. Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

## **Anhang**

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]  |
| Anlage 2 | Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich  |
| Anlage 3 | Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Wohnen an den Mühlenstücken“; Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski; Potsdam, den 18.07.2017 |

## **Anlage 1**

### **Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]**



## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 1 Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

- 1.1 Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ ist die Errichtung einer Kindertagesstätte, einschließlich Nebenanlagen sowie Spiel- und Freiflächen, zulässig.
- 1.2 Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes für den Sportplatz, einschließlich Nebenanlagen und Freiflächen für die sportliche Betätigung, zulässig.

### 2 Stellplatzanlage, Stellplätze und Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO]

- 2.1 Alle Stellplätze für die gemäß Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 zulässigen Gebäude und Einrichtungen sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (Stellplatzanlage) unterzubringen. Außerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage sind keine weiteren Stellplätze zulässig.
- 2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

- 3.1 Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ darf die als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 800 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 3.2 Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ darf die festgesetzte Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### 4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand in seiner Art und Ausprägung zu erhalten.

#### Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

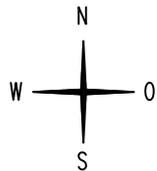
Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.



## **Anlage 2**

**Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich**





07171

10171

071411

03249

12612

12291

Fußballplatz

Sportplatz

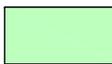
Rasen

Böschung mit Büschen

Tor

Behälterweg

**Biotope des Plangebietes**

-  03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderfluren  
03249 sonstige ruderal Staudenfluren (RSBX)
-  07 Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen  
071021 Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (BLMN)
-  071421 Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten (BRAG)
-  10 Biotope der Grün- und Freiflächen  
10171 Sportplätze (PEP)

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**an das Plangebiet angrenzende Biotope**

-  03249 sonstige ruderal Staudenfluren (RSBX)
-  071411 Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten (BRAG)
-  071713 genutzte Streuobstbestände, Jungbestände (<10 Jahren) (BSGJ)
-  10171 Sportplätze (PEP)
-  12291 Dörfliche Bebauung/Dorfkern, ländlich (OSDL)
-  12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecke (OVSB)

Stadt Nauen - Fachbereich Bau  
Postfach 1129  
14631 Nauen

**Stadt Nauen Bebauungsplan (§13a BauGB) "Kita Berge" OT Berge**

**Anlage 2  
Karte der Biotopkartierung**

Stand: 19. Oktober 2018      Maßstab: unmaßstäblich



## **Anlage 3**

**Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung für den Bebauungsplan „Kita Berge“; Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski; Potsdam, den 21.09.2018**



# Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien

Artenschutzfachliche Einschätzung für den Bebauungsplan  
Errichtung einer Kindertagesstätte im OT Berge, Flur 6, Flurstück 71,  
Behnitzer Weg, 14641 Nauen



Bild 1 - Blick über das Bebauungsplangebiet in Richtung Behnitzer Weg

## **Gutachterin**

Artenschutzsachverständige

Silke Jabczynski

Eichenring 68

14469 Potsdam

Telefon: 0174-1631406

E-Mail: [silke.jabczynski@gmx.de](mailto:silke.jabczynski@gmx.de)

in Zusammenarbeit mit M.Sc. Lars Goldbach

**Datum:** 21.09.2018

## **Objektbeschreibung**

Die artenschutzfachliche Einschätzung erfolgt für den Bebauungsplan zur Errichtung einer Kindertagesstätte am Behnitzer Weg im OT Berge der Stadt Nauen.

Das Bebauungsplangebiet besteht weitgehend aus einer kurz gemähten Wiese.

An der östlichen Grenze befindet sich eine Baumreihe, dahinter ist der Behnitzer Weg. Zu den vorhandenen Baumarten zählen unter anderem Birke (*Betula pendula*) und Ahorn (*Acer spec.*). Das Gebiet geht nördlich in einen Fußballplatz über. Westlich und südlich werden die Gebietsgrenzen durch Böschungen gebildet, an der südlichen Grenze wurden neun Eichen (*Quercus spec.*) nebeneinander an der Böschung gepflanzt. An den Böschungen wird stellenweise Grünabfall abgelagert.

## **Ergebnisse der Begehung**

Die Begehung fand am 05.09.2018 statt.

Die Zielstellung der Begehung liegt in der Einschätzung der Eignung des Bebauungsplangebietes als Lebensraum für streng und besonders geschützte Tierarten sowie der Ableitung von ggf. weiteren erforderlichen Begutachtungen vor Beginn der Baumaßnahmen.

### *Artengruppe Vögel*

Das Bebauungsplangebiet bietet vor allem Nahrungsmöglichkeiten für Brutvögel. Passende Nistplatzmöglichkeiten für Freibrüter sind innerhalb der Baumreihe am Behnitzer Weg und innerhalb des dichten Strauchbestandes an der südlichen Gebietsgrenze vorhanden. Der Baumbestand am Behnitzer Weg verfügt nicht über Höhlungen oder Nischen, die sich für eine Besiedlung durch Höhlen- bzw. Nischenbrüter eignen. Eine Besiedlung der Wiese durch Bodenbrüter ist aufgrund der angrenzenden regelmäßigen Nutzung des Fußballplatzes und der Kleinflächigkeit des Bebauungsplangebietes unwahrscheinlich.

Zusammenfassend besteht in der Baumreihe am Behnitzer Weg und innerhalb des dichten Strauchbestandes an den Grenzen ein hohes Nistplatzpotenzial für Freibrüter. Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen gehen vor allem Nahrungsplätze von Vögeln verloren.

Ggf. erforderliche Baumfällungen oder Strauchrodungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

### *Artengruppe Fledermäuse*

Der Baumbestand im Bebauungsplangebiet weist keine Höhlungen oder andere Strukturen auf, die sich für eine Besiedlung von Fledermäusen eignen. Somit gibt es kein Quartierpotenzial für Fledermäuse. Das Gebiet kann als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt werden. Vor allem der Baumreihe am Behnitzer Weg kann dabei Bedeutung als wichtiges Strukturelement bei Jagdflügen zukommen. Da die strukturgebenden Elemente im Gebiet weitgehend erhalten bleiben, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Artengruppe Fledermäuse durch die Errichtung der Neubauten ausgeschlossen.

### *Artengruppe Reptilien*

Die strukturarme Wiese im Gebiet stellt keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien dar. Allerdings weisen die Böschungen an den Gebietsgrenzen ein Besiedlungspotenzial für Reptilien auf. Die Böschungen sind nach Osten bzw. Norden ausgerichtet und fungieren somit nur eingeschränkt als Sonnenplätze für Reptilien. Durch die Ablagerung von Grünabfall wurden die Böschungen gedüngt und es entwickelte sich überwiegend eine dichte Krautschicht. Nur vereinzelt sind offene bzw. schütter bewachsene Stellen vorhanden.

Aufgrund der Ausprägung der Gebietsgrenzen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass dort Reptilien, vor allem die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*), vorkommen. Zum Zeitpunkt der Begehung Anfang September konnte eine mögliche Besiedlung nicht mehr nachgewiesen werden. Somit wird aus fachlicher Sicht empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen bei geeigneter Witterung ab Mai nächsten Jahres zwei Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse zu absolvieren, um eine abschließende Aussage zum Vorkommen zu erhalten.

Potsdam, den 21.09.2018

S. Jabsch

## Anhang

Fotodokumentation Bilder 2 bis 4



Bild 2 - westliche Gebietsgrenze, Böschung mit Lebensraumpotenzial Reptilien



Bild 3 - südliche Gebietsgrenze mit Eichen, Strauchbestand und Böschung



Bild 4 - Blick Richtung Behntzer Weg mit Baumreihe - hohes Nistplatzpotenzial