

Feldfunktion geändert

Feldfunktion geändert

**Begründung
zum Bebauungsplan
"Besucherparkplatz Groß Behnitz"
der Stadt Nauen,
Ortsteil Groß Behnitz**

Auftragnehmerin:

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

in Zusammenarbeit mit

**Margret Benninghoff
Landschaftsarchitekten
Friedbergstraße 11
14057 Berlin**

Berlin, im September 2010

Feldfunktion geändert

Feldfunktion geändert

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Stadträumliche Einbindung	7
2.1.1	Historische Entwicklung	7
2.2	Bebauung und Nutzung	8
2.3	Erschließung	98
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt	98
2.4.1	Schutzgut Boden	9
2.4.2	Schutzgut Wasser	109
2.4.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene	10
2.4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.4.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	11
2.4.6	Schutzgut Mensch	11
2.4.7	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	11
2.5	Eigentumsverhältnisse	12
2.6	Kampfmittelbelastung	12
2.7	Bodendenkmale	12
2.8	Baudenkmale	13
2.9	Altlastenverdachtsflächen	1413
3.	Planungsbindungen	14
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
3.2	Landes- und Regionalplanung	15
3.3	Flächennutzungsplanung	1746
3.4	Landschaftsplanung	1746
4.	Planungskonzept	1817
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	1817
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
4.3	Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	1918
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	2019
5.1	Nutzung des Plangebietes	2019
5.2	Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	2221
6	Auswirkungen der Planung	2322
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	2322
6.2	Verkehr	2322
6.2.1	Immissionsschutz	2423
6.3	Natur, Landschaft, Umwelt	25
6.3.1	Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	2625

6.3.2	Schutzgut Boden	2625
6.3.3	Schutzgut Wasser	2726
6.3.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	2726
6.3.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
6.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	2827
6.3.7	Schutzgut Mensch	2827
6.3.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	2928
6.3.9	Vermeidung von Emission und sachgerechter Umgang mit Abfällen	2928
6.3.10	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	2928
6.3.11	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	29
6.3.12	Bewertung der Umweltauswirkungen	30
6.3.13	Bodenordnende Maßnahmen	31
6.3.14	Kosten	31
7.	Verfahren	3234
8.	Rechtsgrundlagen	3234
Anlage 1:	Textliche Festsetzungen	3433
	Pflanzenliste	3433
1.	Einführung	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	4
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Stadträumliche Einbindung	4
2.1.1	Historische Entwicklung	4
2.2	Bebauung und Nutzung	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt	4
2.4.1	Schutzgut Boden	4
2.4.2	Schutzgut Wasser	4
2.4.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene	4
2.4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
2.4.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	4
2.4.6	Schutzgut Mensch	4
2.4.7	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter	4
2.5	Eigentumsverhältnisse	4
2.6	Kampfmittelbelastung	4
2.7	Bodendenkmale	4
2.8	Baudenkmale	4
2.9	Altlastenverdachtsflächen	4
3.	Planungsbindungen	4
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.2	Landes- und Regionalplanung	4

3.3	Flächennutzungsplanung	4
3.4	Landschaftsplanung	4
4.	Planungskonzept	4
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.3	Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	4
5.1	Nutzung des Plangebietes	4
5.2	Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	4
6.	Auswirkungen der Planung	4
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	4
6.2	Verkehr	4
6.2.1	Immissionsschutz	4
6.3	Natur, Landschaft, Umwelt	4
6.3.1	Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	4
6.3.2	Schutzgut Boden	4
6.3.3	Schutzgut Wasser	4
6.3.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	4
6.3.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
6.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	4
6.3.7	Schutzgut Mensch	4
6.3.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	4
6.3.9	Vermeidung von Emission und sachgerechter Umgang mit Abfällen	4
6.3.10	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	4
6.3.11	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	4
6.3.12	Bewertung der Umweltauswirkungen	4
6.3.13	Bodenordnende Maßnahmen	4
6.3.14	Kosten	4
7.	Verfahren	4
8.	Rechtsgrundlagen	4
Anlage 1:	Textliche Festsetzungen	4
Pflanzenliste		4

Begründung

zum Bebauungsplan "Besucherparkplatz Groß Behnitz" der Stadt Nauen, Ortsteil Groß Behnitz, gemäß ~~§-2a§ 9 Abs. 8~~ des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 98/1 und 159 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Groß Behnitz, (Stand: 01.02.2010) mit einer Größe von ca. 2.673 m².

1. Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Besucherparkplatz Groß Behnitz“ ist sowohl der Wunsch der Stadt Nauen als auch des Eigentümers des Landgutes A. Borsig, im Ortsteil Groß Behnitz dringend benötigte Parkmöglichkeiten für Besucher und Gäste des Landgutes A. Borsig zu schaffen. Eine Baugenehmigung zur Durchführung des Vorhabens ‚Parkplatz mit Abriss des bestehenden Gebäudes‘ auf dem Flurstück 98/1, Flur 2, Gemarkung Groß Behnitz, wurde mit Schreiben des Landkreises Havelland, untere Bauaufsichtsbehörde IV /Bauordnungsamt, vom 22. Oktober 2009 versagt.

Der Ortsteil Groß Behnitz der Stadt Nauen entwickelt sich zunehmend entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des Landgutes A. Borsig, zu einem „Tourismusmagneten“. Ofmals reichen die vorhandenen Kapazitäten des Hotels nicht aus, sodass Gäste in den umliegenden Hotels in Wachow und Päwesin untergebracht werden müssen. Aus diesem Grunde wurde während des laufenden B-Planverfahrens eine Voranfrage zum Bau eines Hotels auf dem Gelände des Landgutes A. Borsig (auf der gegenüberliegenden Straßenseite) gestellt. Die in diesem Zusammenhang nachzuweisenden Stellplätze können nicht auf dem Gelände des Landgutes selbst untergebracht werden. Es sind somit sowohl Parkmöglichkeiten für den Hotelneubau (bzw. einen Wiederaufbau der ehemals vorhandenen Bebauung), als auch für Veranstaltungen, die vom Landgut A. Borsig ausgehen, zu schaffen. Nach Auskunft des Vorhabenträgers sollen künftig nur noch maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr stattfinden; die private Stellplatzanlage bliebe somit ca. 355 Tage im Jahr ungenutzt. Auf Grund dieser Tatsache bietet sich eine Doppelnutzung der Stellplatzanlage sowohl für Hotelgäste, als auch für Besucher der Veranstaltung an. Derzeit kann der damit verbundene Bedarf an Parkmöglichkeiten, speziell bei Veranstaltungen, die vom Gut Borsig ausgehen, auf den vorhandenen Parkplätzen nicht gedeckt werden. Weitere Parkmöglichkeiten sind vordringlich zu schaffen.

Um künftig ausreichende Parkmöglichkeiten zu schaffen, soll Aus diesem Grunde soll die Fläche der seit mehreren Jahren leerstehenden Kaufhalle auf dem Grundstück Behnitzer Dorfstraße 26 (Flurstück 98/1, Flur 2, Gemarkung Groß Behnitz) einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Diese in Rede stehende innerörtliche Fläche soll durch die Entwicklung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ – Private Stellplatzanlage - städtebaulich aufgewertet und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung

~~vorrangig den Gästen des geplanten Hotels, aber auch als Besucherparkplatz, insbesondere für Veranstaltungen des Landgutes A. Borsig zur Verfügung stehen, genutzt werden.~~

Diese gewünschte städtebauliche Entwicklung ist aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben derzeit nicht zu realisieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte ~~Entwicklung-Nutzung~~ dieses Areals geschaffen werden.

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aus diesem Grunde soll für diese Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB) das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Berücksichtigung finden.

Der Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Nauen, OT Groß Behnitz, (ABl. für die Stadt Nauen v. 22.12.2006), da der FNP dieses Areal als allgemeines Wohngebiet (WA) darstellt. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze in allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Der Bedarf ergibt sich jedoch im Zusammenhang mit der gewerblich ~~en-gastronomischen~~ Nutzung aus dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden „Landgut A. Borsig“, welches der FNP als Mischgebiet darstellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Ortsteils Groß Behnitz. Es grenzt sowohl im Südwesten als auch im Nordosten an Wohnbebauung, im Nordwesten an die Behnitzer Dorfstraße und im Südosten an eine Grünfläche mit Entwässerungsgraben.

Die Anbindung der Straße ‚Alte Gärtnerei‘ an die Behnitzer Dorfstraße verläuft z. Zt. über das Flurstück 98/1, Flur 2, (Grundstück der ehemaligen Kaufhalle) und nicht wie ursprünglich vorgesehen über die Anbindung des Flurstückes 159, Flur 2, zwischen den Grundstücken Behnitzer Dorfstraße 26 und 28. Diese Teilfläche des Flurstücks 159 wurde in der Vergangenheit gärtnerisch angelegt und wird von den Eigentümern des Grundstücks Behnitzer Dorfstraße 28 als Vorgartenbereich genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

- im Nordwesten durch die Behnitzer Dorfstraße,
- im Nordosten durch eine Hausgruppe (Wohnbebauung - Behnitzer Dorfstraße 14–24),
- im Südosten durch eine Grünfläche (Flurstück 159, Flur 2) mit parallel zur Flurstücksgrenze verlaufendem öffentlichem Weg und Entwässerungsgraben,
- im Südwesten durch das Flurstück 159, Flur 2, (Grünstreifen parallel zur derzeitigen Zufahrt zur Straße ‚Alte Gärtnerei‘) mit angrenzender Wohnbebauung und Nebengebäuden (Behnitzer Dorfstraße 28, Flurstücke 99 und 98/3, Flur 2) begrenzt.

Im rückwärtigen Plangebiet befinden sich 4 Walnussbäume, die unter Bestandsschutz fallen.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung¹

Der Ortsteil Groß Behnitz ist der Stadt Nauen zugeordnet und liegt ca. 10 km südwestlich der Stadt Nauen.

Groß Behnitz ist über die Kreisstraße K 6308 (Brandenburger Chaussee) mit Nauen bzw. mit der Bundesstraße B5 verbunden. Buslinien verbinden Groß Behnitz mit der Stadt Nauen, die an der Regionalbahnstrecke Berlin – Hannover liegt.

Groß Behnitz ist ein ursprüngliches Straßendorf, die Siedlungsstruktur ist noch gut erkennbar. Der ausgeprägte Anger mit dem wertvollen Alleenbestand sowie den Altgehöften und den meist kleinmaßstäblichen Wohnhäusern bildet zusammen mit den Resten des ehemaligen Gutshofes einen denkmalwerten Ensemblebereich.

Der gesamte historische Dorfbereich ist als „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher historischer Ortskern“ als Bodendenkmal unter Schutz gestellt.

Im Gebiet der Stadt Nauen ist u.a. Groß Behnitz als Schwerpunktdorf der GLES - Gebietsbezogene lokale Entwicklungsstrategie – (ehem.: ILEK - integriertes ländliches Entwicklungskonzept) ausgewiesen. In den Schwerpunktdörfern werden vorrangig insbesondere Maßnahmen der Dorferneuerung und Dorfentwicklung sowie angepasste Infrastrukturmaßnahmen über Zuwendungen gemäß der entsprechenden Förderrichtlinie gefördert.

Am 31.12.2009 zählte Groß Behnitz auf einer Gesamtfläche von 1.613 Hektar 556 Einwohner.

2.1.1 Historische Entwicklung²

Groß Behnitz wurde erstmals 1373 als „Grozzen Bentz“ genannt. Im Landbuch des Kaisers Karl V. wird es 1375 als „Magna Bentz“ erwähnt. 1739 wird August Friedrich von Itzenplitz neuer Gutsherr in Groß Behnitz, nachdem das Gut zuvor im Besitz von Johann Friedrich von Rhetz war. Um 1800 ließ Peter von Itzenplitz ein standesgemäßes Schloss im Renaissancestil erbauen.

1866 kauft der Berliner Großindustrielle Alfred Borsig das Gut. Unter der Leitung von Alfred Borsig entstand ein umfangreiches Ensemble von Ziegelbauwerken und ein landwirtschaftlicher Musterbetrieb mit modernsten Technologien, der 1923 eine Größe von 2.700 ha erreichte. Zum Gutshof zählen neben dem im spätklassizistischen Stil gestalteten Verwaltungsgebäude noch Gästehaus, Kutscherhaus, Kornspeicher, Rinderstall und die alte Schmiede.

Soziales Engagement und die Förderung von Wissenschaft und Kunst prägen das Engagement der Borsigs in Groß Behnitz bis in die 40er Jahre des 20. Jahrhunderts. So entstand

¹ Quelle: FNP der Stadt Nauen mit ihren Ortsteilen, Stand Sept. 2006

² Quelle: FNP der Stadt Nauen mit ihren Ortsteilen, Stand: Sept. 2006 und www.nauen.de - Groß Behnitz

eine neue Schule, die Kirche wurde umgebaut, die Dorfanlage verändert. Borsig'sche Alleen und Straßen sind bis heute Zeugnis der damals geschaffenen Kulturlandschaft.

Das Schloss wurde nach einem Brand im Sommer 1947 abgerissen.

Im Jahr 2000 kaufte ein Berliner Unternehmer das Anwesen. Er entwickelt zusammen mit dem Verein „Tradition und Zukunft Landgut Borsig e.V.“ einen kulturwirtschaftlichen Standort mit historisch traditioneller Linie und touristischer Nutzung. Der Kultursommer im Havelland mit Dampfzugfahrten und Konzerten begründet seit 2004 eine neue Veranstaltungstradition.

Sehenswert ist darüber hinaus die von Peter von Itzenplitz ursprünglich angelegte Parkanlage mit See, 250 Jahr alten Sumpfympressen und ebenso alten Ulmen. Groß Behnitz gehört zu den größten, in ihrer ursprünglichen Form erhaltenen Landschaftsparks im Havelland. Der ca. 30 Hektar große, rings um den See begehbare Park steht seit 1966 unter Denkmalschutz. ~~ef~~

Außerdem sehenswert ist der in den 1870er Jahren erbaute Bahnhof mit klassizistischem Empfangsgebäude, Güterschuppen, Wasserturm und Streckenwärterhaus. Der Bahnhof lag an der in den 1860er Jahren geplanten Eisenbahnverbindung von Hannover nach Berlin bzw. Wustermark – Rathenow, die auf Grund einer Spende der Familie Borsig über Groß Behnitz geführt wurde.

2.2 Bebauung und Nutzung

Auf dem Grundstück Behnitzer Dorfstraße 26 (Flurstück 98/1, Flur 2, Gemarkung Groß Behnitz) befindet sich eine seit mehreren Jahren leerstehende und das Ortsbild negativ beeinträchtigende Kaufhalle mit Heizhaus. Das Gebäude ist aufgrund seines Bauzustandes nicht mehr nutzbar. Es ist überwiegend von betonierten Geh- und Fahrflächen umgeben.

Derzeit stellt sich die Flächengrößenverteilung im Plangebiet wie folgt dar:

Bestand / Nutzungsart	Größe	Anteil in %
Gebäude (Kaufhalle) ca.	508 m ²	19,0 %
Versiegelte Fläche (Geh- und Fahrfläche) ca.	1.123 m ²	42,0 %
Rasen ca.	660 m ²	24,7 %
Wiese ca.	382 m ²	14,3 %
Summe ca.	2.673 m ²	100,0 %

Mit Stellungnahme vom 17. Juni 2010 teilt GDMcom im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung mit, dass „sich im Geltungsbereich / an der Geltungsbereichsgrenze unterirdisch verlegte Anlagen der GUGAS befinden“. Auf Grund der zugesandten Unterlagen ist zu vermuten, dass sich diese Anlage im öffentlichen Straßenland befinden; ein Leitungsrecht ist demzufolge nicht einzutragen. Die Unterlagen der GDMcom werden dem Vorhabenträger vor Realisierung der Stellplatzanlage zur Verfügung gestellt.

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Behnitzer Dorfstraße sowie die Anliegerstraße „Alte Gärtnerei“, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Behnitzer Dorfstraße angebunden ist, gesichert. Zwischen der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 98/1, Flur 2, und dem Entwässerungsgraben auf dem Flurstück 159, Flur 2, verläuft ein öffentlich genutzter Wirtschaftsweg, der am östlichen Teil der Straße „Alte Gärtnerei“ endet.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt³

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

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

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

2.4.1 Schutzgut Boden

Der überwiegende Teil des Ortsteils Groß Behnitz ist geprägt durch sickerwasserbestimmte Sand- und Tieflehmstandorte mit den Bodenformen Tieflehm, Fahlerde, Sand und Braunerde.

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

Das Schutzgut Boden kann unter ungestörten Bedingungen folgende Funktionen erfüllen:

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

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

Flächenumnutzung (dauerhafte Veränderung)

- Reliefänderung

Physikalisch-mechanische Belastung (periodisch / episodisch)

- Verdichtung (Befahren, Tritt)

- Bodenbearbeitung

Änderungen im Stoffhaushalt

- Schadstoffeintrag.

³Quelle: Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, Februar 2010

Feldfunktion geändert

Feldfunktion geändert

Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden stellen Bodenverdichtung mit Gebäuden und Stellplatzanlagen dar. Dadurch kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes.

2.4.22.4.1 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein oberirdisches Gewässer.

Grundwasser

Im Ortsteil Groß Behnitz ist von einem Flurabstand des Grundwassers von >5 – 10 m auszugehen. Die unterschiedlichen Flurabstandshöhen werden durch den wechselhaften Aufbau der Versickerungszonen bestimmt. Das Grundwasser ist somit gegenüber Schadstoffeinträgen relativ geschützt. Im Bereich des Plangebietes ist von einer Gefährdung der Grundwasserneubildung durch den beschleunigten Abfluss des Niederschlagswassers auszugehen.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

2.4.32.4.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

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

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Der Ortsteil Groß Behnitz liegt am östlichen Rand der Ribbecker Heide. Das angrenzende Niederungsgebiet mit dem Ortsteil Groß Behnitz profitiert von dem Kaltluftentstehungsgebiet Ribbecker Heide. Größere Emittenten sind in diesem Bereich nicht vorhanden, so dass die Gesamtsituation aus klimatischer und lufthygienischer Sicht als unbelastet eingestuft werden kann.

2.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wurde als Einzelhandelsfläche genutzt und weist im vorderen Bereich Rasenflächen auf. Hinter dem Gebäude befinden sich 4 Walnussbäume (*Juglans regia*) mit den Stammumfängen 2 x 125 cm, 72 cm, 1,10 cm, 1,10 cm. Aufgrund dieser Nutzung besitzt es nur in geringem Maße Lebensmöglichkeiten für Tiere.

Der Standort ist dem Biototyp 12290 - Dörfliche Bebauung / Dorfkern - zuzuordnen. Die Bedeutung ist für den Biotop- und Artenschutz als mittel einzuschätzen. Ein schmaler südöstlicher Streifen des Plangebietes befindet sich auf der angrenzenden Wiese mit dem Biototyp 05112 - Frischwiese - mit einer hohen Wertung. Hier befindet sich ein Entwässerungsgraben, der an der südöstlichen Seite linear mit Sträuchern bepflanzt ist. Die Umgebung des Plangebietes ist insgesamt dem Biototyp 12290 - Dörfliche Bebauung / Dorfkern - zuzuordnen mit Ausnahme der südöstlich angrenzenden Frischwiese, Biototyp 05112, und mit dem Graben der der Entwässerung der angrenzenden Grundstücke dient.

Der Abschnitt der Behnitzer Dorfstraße vor dem Plangebiet ist mit Linden bepflanzt.

~~Zur faunistischen Situation liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung besitzt es nur im geringen Maße Lebensmöglichkeiten für Tiere.~~

Bei einer erneuten Ortsbegehung am 10. August 2010 durch das Büro M. Benninghoff, Landschaftsarchitekten, wurde der äußere Gebäudebestand erneut auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht. Es wurden keine Spuren von Fledermäusen oder Vogelnestern gefunden. Einziger Fund war ein scheinbar verlassenes Wespennest. Eine Auswertung der Fotos hat ergeben, dass es sich vermutlich um das Nest einer Langkopfwespe handelt. Diese Wespen haben schon im August ihren Lebenszyklus beendet, das Nest steht leer und wird auch nicht wieder besiedelt. Vor allem kann ausgeschlossen werden, dass es sich um das Nest der besonders geschützten Hornisse handelt.

Auf Grund dieser erneuten Begehung kann ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG vorkommen. Somit findet § 44 BNatSchG, der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten formuliert, ebenso wie die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4, die Besitzverbote gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 1 und die Vermarktungsverbote gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG keine Anwendung.

2.4.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Grundstück mit der seit Jahren leerstehenden Kaufhalle und den umgebenden Flächen wirkt sich negativ auf das Ortsbild von Groß Behnitz aus.

Prägende Landschaftsbildelemente sind die Walnussbäume im südöstlichen Plangebiet.

2.4.6 Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf Wohnen und Erholung hat Groß Behnitz eine hohe Wertigkeit.

Da der Einzelhandelsstandort aufgegeben wurde, ist eine Nutzung des Plangebietes zur Zeit für Menschen nicht möglich. Das leerstehende Gebäude und seine Umgebung können sich negativ auf das Wohlfühl der in der benachbarten Wohnbebauung lebenden Menschen auswirken.

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen - Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebens- und Arbeitsbedingungen - im Vordergrund der Betrachtung. Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgt im Plangebiet insbesondere unter dem Aspekt des Parkens von Pkw als Hotelgast bzw.: um Kulturerlebnissen bei zuwohnen.

2.4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

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

Das im Plangebiet vorhandene Gebäude stellt kein bedeutendes Kultur- und Sachgut dar. Innerhalb des Plangebietes befindet sich gemäß Denkmalliste, Stand 30. Dezember 2009, kein „Denkmal übriger Gattungen“ (Baudenkmale, Gartendenkmale, übergeleitete Ensem-

~~bles etc.). Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Groß Behnitz“.~~

~~Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb des unter Denkmalschutz stehenden historischen Ortskerns von Groß Behnitz.~~

Folgende Festlegungen sind laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der Bek. vom 24.05.2004) zu beachten:

- Erhaltungspflicht (§ 7 Abs. 1 bis 3 BbgDSchG),
- Erlaubnispflichtige Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) i.V. mit Erlaubnisverfahren (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG).

~~Meldepflicht (§ 19 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG), Freihaltung (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG), Ablieferungspflicht (§ 19 Abs. 4 u. § 20 BbgDSchG) und die Belehrung der Bauausführenden.~~

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der Teilfläche des Flurstücks 159, Flur 2, (Grünfläche mit Entwässerungsgraben) in Privateigentum. Eigentümerin des Flurstücks 159, Flur 2, Gemarkung Groß Behnitz, ist die Stadt Nauen.

2.6 Kampfmittelbelastung

In seiner Stellungnahme vom 16. Juni 2010 weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentraldienstes der Polizei darauf hin, dass die eingehende Prüfung zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben hat. Es sei deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

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

Das Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bekannt.

2.7 Bodendenkmale

In ihrer Stellungnahme vom 22. Juni 2010 weist die Abteilung Bodendenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums darauf hin, dass sich das Plangebiet vollständig im Bereich der kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstelle Groß Behnitz 16/1, welche die Tatbestandsvorausset-

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Feldfunktion geändert

Feldfunktion geändert

zungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4, BbgDSchG erfüllt, befindet. Mit diesem Bodendenkmal handelt es sich um den „mittelalterlichen / frühneuzeitlichen Ortskern“ von Groß Behnitz.

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderung und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen, die jedoch überwunden werden können.

Wie gefordert, wird das Bodendenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Abteilung Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen gemäß §§ 9, 19/ § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung bedürfen. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in den Bereich, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Der gesamte historische Dorfbereich ist als „mittelalterlich/historischer Ortskern“ als Bodendenkmal unter Schutz gestellt.⁴

2.8 Baudenkmale

Nach der Denkmalliste (Stand 30. Dezember 2009) befindet sich innerhalb des Plangebietes kein „Denkmal übriger Gattungen“ (Baudenkmale, Gartendenkmale, übergeleitete Ensembles etc.).

Der ausgeprägte Anger mit dem wertvollen Alleebestand sowie den Altgehöften und den meist kleinmaßstäblichen Wohnhäusern bildet zusammen mit den Resten des ehemaligen Gutshofes einen denkmalwerten Ensemblebereich.⁵

Südwestlich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Behnitzer Dorfstraße 30 ein unter Denkmalschutz stehendes Wohnhaus.

In ihrer Stellungnahme vom 18. Juni 2010 weist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland darauf hin, dass die gegenüber dem Plangebiet gelegene Gutsanlage unter denkmalrechtlichem Schutz steht (Eintragung in der Denkmalliste: „Gutsanlage ‚Land-

⁴ Quelle: FNP der Stadt Nauen mit ihren Ortsteilen, Stand 2006

⁵ Quelle: FNP der Stadt Nauen mit ihren Ortsteilen, Stand 2006

Formatiert: Nummerierung und
Aufzählungszeichen

Feldfunktion geändert

Feldfunktion geändert

gut Borsig' mit Verwalter- und Kutscherhaus, Rinderstall, Kälberstall, Arbeiterwohnhaus, Wohnhaus [Logierhaus], und Substruktion der Pergola, Brennerei mit Dampfmaschinenhaus, Kornspeicher, Schornstein, Schmiede mit Remise, Wohnhaus und Werkstatt, Scheune sowie Einfriedungsmauer“).

2.9 Altlastenverdachtsflächen

In ihrer Stellungnahme vom 18. Juni 2010 erhebt die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Havelland keine Einwände oder Bedenken, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Im Plan sind im Altlastenkataster derzeit keine Altlastverdachtsflächen registriert.
- Sie verweist jedoch darauf, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen sei.
- Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfallgesetz).

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

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des ~~im Verfahren befindlichen~~ Bebauungsplanes ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage dem Innenbereich zuzurechnen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als ~~allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO~~ Wohnbaufläche dargestellt.

Die planungsrechtliche Zuständigkeit von Stellplätzen ergibt sich aus § 12 BauNVO. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen u.a. in allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Nach Brandenburgischer Bauordnung sind diese Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die geplante Stellplatzanlage soll auf einem sich in der Nähe der verursachenden Nutzung befindlichen Grundstück errichtet werden; die Nutzung findet nicht auf diesem Grundstück statt. Der verursachte zusätzliche Bedarf ergibt sich aus der gewerblich gastronomischen Nutzung aus dem gegenüberliegenden „Landgut A. Borsig“, welches sich (lt. FNP) in einem Mischgebiet befindet. Die Straße hat hier eine trennende Wirkung. Der Bedarf eines angrenzenden Mischgebietes kann nicht im allgemeinen Wohngebiet realisiert werden. Somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplatzanlage auf diesem Grundstück nach § 12 Abs. 2 BauNVO nicht gegeben.⁶

Auch aus Gründen des Nachbarschutzes sind die Stellplätze auf diesem Grundstück nach Meinung des Bauordnungsamtes unzulässig. Die Vorschrift des § 12 Abs. 2 BauNVO hat für die aufgeführten Wohnbaugebiete des Abs. 2 nachbarschützenden Charakter, da es sich hier um besonders störanfällige und somit schutzbedürftige Gebiete handelt. Wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit hat der Verordnungsgeber Stellplätze und Garagen in den genannten Gebieten auf den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf beschränkt;

⁶ Vgl. Schr. des Landkreises Havelland, untere Bauaufsichtsbehörde IV/ - Bauordnungsamt – v. 22.10.2009

denn Kfz-Bewegungen schlechthin, insbesondere jedoch der Zu- und Abgangsverkehr, bringen zusätzliche Störungen und Belästigungen der Bewohner der Gebiete mit sich. Für die besonders störanfälligen Wohnbaugebiete ist allgemein anerkannt, dass den eine Art „Schicksalsgemeinschaft“ bildenden Grundstückseigentümern gegen die nach der Art der baulichen Nutzung in den Gebieten unzulässigen Nutzungsarten ein umfassender Nachbarschutz zu gewähren ist. Bei Stellplätzen handelt es sich gleichfalls um eine Nutzungsart, die wegen des durch sie verursachten Kfz-Verkehrs zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen führen kann. Die Zustimmung der Nachbarn ist rechtlich nicht relevant, da es sich beim Immissionsschutz um öffentliches Recht handelt. Die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm ist durch die vorgelegte Prognose zwar nachgewiesen, allerdings hängt der vom Parkplatz verursachte Immissionspegel stark von der Nutzung des Platzes ab. Bei größeren Events kommt es nach Meinung des Bauordnungsamtes in der Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) zu deutlichen Überschreitungen.

Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Parkplatzes auf dem Flurstück 98/1, Flur 2, Gemarkung Groß Behnitz, wurde aus v. g. Gründen durch den Landkreis Havelland, untere Bauaufsichtsbehörde IV / - Bauordnungsamt - mit Schreiben vom 22.10.2009 versagt. Die städtebaulich gewünschte Entwicklung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - - Private Stellplatzanlage - auf dem in Rede stehenden Grundstück erfordert aus diesem Grunde die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Ein Zuwendungsbescheid des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung vom 09. Juni 2009 zur Förderung der Maßnahme ‚Abriss Kaufhalle, Parkplatzbau und innerörtliche Begrünungsmaßnahmen‘ im Rahmen der integrierten ländlichen Entwicklung (ILE) und LEADER liegt vor.

Im laufenden B-Planverfahren teilte der Vorhabenträger mit, dass die geplanten Veranstaltungen künftig auf weniger als 10 Veranstaltungen pro Jahr reduziert werden sollen, so dass die Stellplatzanlage an ca. 355 Tagen im Jahr ungenutzt bliebe. Aus diesem Grunde ist nun beabsichtigt, die für den geplanten Hotelneubau (Wiederaufbau der ehemals vorhandenen Bebauung) auf dem Gelände des Landgutes A. Borsig erforderlichen 80 Stellplätze auf der geplanten privaten Stellplatzanlage der gegenüberliegenden Straßenseite nachzuweisen.

Nach Auskunft des Vorhabenträgers wird durch diese Doppelnutzung der geplanten privaten Stellplatzanlage kaum zusätzlicher Besucherverkehr entstehen. Die bisherigen Gäste, die nicht im eigenen Hotel untergebracht werden können, werden zurzeit abends und nachts in die umliegenden Hotels in Wachow und Päwesin geschattelt. Dieser Verkehr entfällt künftig, da diese Besucher im neu geschaffenen Hotel vor Ort untergebracht werden. Eine begrenzte Steigerung ist lediglich zu erwarten, insoweit es externe Gäste aus Ribbeck oder dem Haveland sind.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

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

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

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

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Gemäß 2.9 (Z) LEP B-B ist die Stadt Nauen Mittelzentrum. Als solches ist sie u.a. ein für den Mittelbereich zu sichernder Kultur- und Freizeitstandort (2.10 (G) LEP B-B, § 3 Abs. 1 LEPro 2.7). Der Entwicklung und Sicherung dazu dienender Anlagen und Einrichtungen setzen dabei die Ziele und Grundsätze aus den textlichen Festlegungen 4 ff. LEP B-B und § 5 LEPro 2007 einen raumordnerischen Rahmen. Danach

- sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Ausnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen sind entsprechend der Kriterien des Ziels 4.2 LEP B-B möglich,

- soll Siedlungsentwicklung vorrangig u.a. unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Potentiale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen (Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007, 4.1 (G) LEP B-B),

- können zivile Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden (4.4 Abs. 1 (G) LEP B-B).

Im LEP B-B, Festlegungskarte 1 – Gesamttraum – vom 31. März 2009 ist der Ortsteil Groß Behnitz nicht aufgeführt; er ist dem Mittelzentrum Nauen (Plansatz 2.9 (Z) Satz 1) zuzuordnen. Nauen zählt gemäß Festlegungskarte 2 nicht zu den städtischen Kernbereichen (Plansatz 4.8 (G) Abs. 3).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung weist in ihrem Schreiben vom Juni 2010 darauf hin, dass die Planungsabsicht mit den v. g. Zielen der Raumordnung vereinbar ist und den genannten Grundsätzen entsprochen wird.

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

Gemäß Plansatz 2.12 (G) sollen die Mittelzentren gemeinsam mit den Gemeinden ihres Mittelbereiches Entwicklungskonzepte für den Mittelbereich entwickeln. Auf dieser Basis soll eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches angestrebt werden.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg werden die für die Schutzgüter relevanten Umweltziele dargestellt⁷.

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

3.3 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der **Stadt Nauen** mit ihren Ortsteilen Berge, Bergerdamm, Börnicke, Groß Behnitz, Kienberg, Klein Behnitz, Lietzow, Markee, Neukammer, Ribbeck, Schwanebeck, Tietzow, Wachow, Weinberg, (ABl. für die Stadt Nauen v. 22.12.2006) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar.

3.4 Landschaftsplanung⁸

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

Landschaftsrahmenplan

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

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Nauen mit OT wurde in den FNP integriert.

Für das Plangebiet Groß Behnitz werden folgende landschaftsplanerischen Belange formuliert:

⁷ Quelle: Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, Stand Februar 2010

⁸ Quelle: Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, Stand Februar 2010

Der Ortsteil Groß Behnitz wird im Landschaftsplan Süden Plan Nr. 14.3 dargestellt. Das Plangebiet wird als Baufläche markiert und befindet sich innerhalb der Darstellung zur Sehenswürdigkeit des Bau- und Kulturdenkmales Landgut Borsig. Im Plangebiet ist die Erhaltung und Entwicklung typischer Grünstrukturen zu verfolgen. Dieses gilt auch für die benachbarten Baugrundstücke. Die südlich angrenzende Fläche wird als Grünfläche mit dem südöstlich angrenzenden Kindergarten dargestellt. Die Behnitzer Dorfstraße ist als Radwanderweg dargestellt, der Bereich des Landgutes Borsig als gemischte Baufläche mit der Maßgabe einer Erhöhung der Vegetationsanteile durch Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung. Nordwestlich befindet sich der Behnitzer See im Landschaftsschutzgebiet Westhavelland. Der Park von Groß Behnitz am Groß Behnitzer See einschließlich des Seeufers ist als Flächennaturdenkmal / geschützter Landschaftsbestandteil eingetragen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes „Besucherparkplatz Groß Behnitz“ sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Stellplatzanlage“ - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in zentraler Ortslage und unmittelbarer Nähe zum Landgut A. Borsig geschaffen werden. Durch diese „Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB kann eine innerörtliche desolate Fläche, die ehemals durch eine Kaufhalle genutzt wurde, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Groß Behnitz entwickelte sich in den letzten Jahren, insbesondere seit aufwändiger Sanierung des Landgutes A. Borsig durch einen privaten Eigentümer und Durchführung kultureller Veranstaltungen zu einem attraktiven Ortsteil der Stadt Nauen. Ziel ist es, die Gebäude des Gutes für kulturelle und touristische Veranstaltungen nutzbar zu machen, Übernachtungsmöglichkeiten anzubieten und für Touristen im gesamten Jahresablauf einen interessanten Anlaufpunkt zu schaffen. So sollen z. B. Ausstellungen durchgeführt und ökologischer Landbau betrieben werden, auch sollen Hotel und Gastronomie den Gästen und Touristen zur Verfügung stehen. Bereits die in den letzten Jahren durchgeführten Veranstaltungen zogen mehr und mehr Besucherströme an.

Schon heute zeigt sich, dass die vorhandenen Parkmöglichkeiten auf dem Gelände des Landgutes A. Borsig bzw. in Ortslage nicht ausreichen. Aus diesem Grunde ist die Realisierung eines Besucherparkplatzes in zentraler Ortslage in unmittelbarer Nähe des Landgutes für Hotelgäste sowie Besucher der Veranstaltungen auf dem Gelände des Landgutes erforderlich. Es sollen nach Auskunft des Vorhabenträgers künftig weniger als 10 Veranstaltungen pro Jahr stattfinden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Entwicklung des ~~im Verfahren befindlichen~~ Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Stellplatzanlage - für das Landgut A. Borsig auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Darstellung im FNP als gemischte Baufläche) ist aufgrund der Darstellung einer Wohnbaufläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im rechtswirksamen Flächenutzungsplan nicht zulässig; die Grenzen des Entwicklungsgebietes werden überschritten.

Da das Bebauungsplanverfahren jedoch als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4.3 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der vorliegende Bebauungsplan hat die Umnutzung innerörtlicher Bereiche zum Ziel und ist damit als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ von den Inhalten des § 13a BauGB erfasst.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegt vor, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- bei Durchführung des Bebauungsplans eine versiegelte Fläche von 20.000 m² aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. 2.600 m²) nicht erreicht werden kann,
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Das Planverfahren dient der Bereitstellung eines bedarfsorientierten Parkplatzangebotes im Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung des Ortes Groß Behnitz.

Die Fläche des Plangebietes wurde in der Vergangenheit durch den Einzelhandel (Kaufhalle) genutzt. Diese Nutzung soll auf dieser innerörtlichen Fläche aufgegeben werden; sie ist somit als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Stellplatzanlage und Verkehrsberuhigter Bereich - entwickelbar. Die beabsichtigte Umwandlung dieser Fläche ~~als Stellplatzanlage~~ trägt zur Verwirklichung erforderlicher Infrastrukturvorhaben bei.

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

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll,
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann,

3. dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i. S. des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

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

Dem derzeit bestehenden Defizit an Stellplätzen bei Veranstaltungen des Landgutes A. Borsig kann durch die Entwicklung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Stellplatzanlage“ – in zentraler Ortslage und in unmittelbarer Nähe zum Landgut A. Borsig entgegen gewirkt werden.

5.1 Nutzung des Plangebietes

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Stellplatzanlage -

Durch Bereitstellung von privaten Stellplätzen soll der dringende Bedarf an Parkraum in zentraler Ortslage im Zusammenhang mit Veranstaltungen in Groß Behnitz, insbesondere des Landgutes Borsig sowie mit dem geplanten Hotelneubau auf dem Gelände des Landgutes, in zentraler Ortslage gedeckt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Besucherparkplatz Groß Behnitz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Besucherparkplatzes für voraussichtlich ca. 90 Pkw-Stellplätze geschaffen werden. Vorgaben zur Einteilung der Fläche und zur Anzahl der Stellplätze sowie deren Verortung sollen nicht aufgenommen werden, um eine große und bedarfsorientierte Flexibilität bei der Ausführung der privaten Stellplatzanlage zu ermöglichen. Wird die v. g. Anzahl der Stellplätze entsprechend einem vorläufigen Konzept realisiert, so kann dies z. B. zu folgender Flächenversiegelung führen:

Ca. 1.125 m² Teilversiegelung durch die Pkw - Stellplätze

ca. 1.316 m² ~~Teil~~Vollversiegelung durch Geh- und Fahrflächen.

~~Für die Fahrwege ist jedoch bei Bedarf auch eine Vollversiegelung zulässig.~~

Es verbleiben ca. 232 m² nicht versiegelte Vegetationsfläche; Baumanpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche und Heckenanpflanzungen zur überwiegenden Einfassung des Plangebietes tragen zur städtebaulichen Gestaltung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll als Art der Nutzung überwiegend „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Stellplatzanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Im nördlichen Bereich, angrenzend an die Behnitzer Dorfstraße, wird im Plangebiet in einer Breite von 10 m eine Ein- bzw. Ausfahrt mit Anschluss an die Verkehrsfläche (hier: Behnitzer Dorfstraße / Kreisstraße) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese vorgegebene Einschränkung der Ein- bzw. Ausfahrt zur Stellplatzanlage orientiert sich an einem vorläufigen

gen Konzept zur Gliederung des Parkplatzes. Die Ein- bzw. Ausfahrt ist dem Bedarf entsprechend zu realisieren, darf jedoch eine maximale Breite von 10 m nicht überschreiten.

Durch die Umnutzung einer innerörtlichen Fläche, die bisher durch eine seit Jahren leerstehenden Kaufhalle das Ortsbild negativ prägte, in eine begrünte „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Private Stellplatzanlage -“ mit bei Veranstaltungen, ~~insbesondere~~ des Landgutes A. Borsig sowie für Gäste des geplanten Hotelneubaus, dringend benötigtem Parkraum, erfährt der Dorfkern eine optische Aufwertung.

Darüber hinaus kann der „ruhende Verkehr“ in unmittelbarer Nähe des Landgutes A. Borsig abgefangen und auf die geplante Stellplatzanlage gelenkt werden. Park-Such-Verkehr im Ort Groß Behnitz selbst kann entfallen bzw. reduziert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09. März 2009 den Beschluss zur Befürwortung des Vorhabens ‚Abriss der Kaufhalle, zur Begrünung des neuen, öffentlich genutzten Raumes und zum Parkplatzneubau‘ einstimmig gefasst.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich –

Die tatsächliche Zuwegung der Verkehrsfläche ‚Alte Gärtnerei‘ (Teilfläche des Flurstücks 159, Flur 2, Gemarkung Groß Behnitz) führt über eine Teilfläche des Flurstückes 98/1, Flur 2, Gemarkung Groß Behnitz. Diese südwestlich der Kaufhalle verlaufende Anbindung an die Behnitzer Dorfstraße soll weiterhin den Anliegern und Besuchern der Straße ‚Alte Gärtnerei‘ zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde soll eine Fläche mit einer Breite von 5 m parallel zur südwestlichen Flurstücksgrenze als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich –“ festgesetzt und in einer Gesamtgröße von ca. 213 m² als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.

Die private Stellplatzanlage kann ebenfalls über diese Fläche erschlossen bzw. an die Behnitzer Dorfstraße angebunden werden.

Geh- und Fahrrecht

Im Zusammenhang mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09. März 2009 wurde u.a. die Forderung formuliert, dass der hinter dem geplanten Parkplatz und hinter den benachbarten Reihenhäusern (Behnitzer Dorfstraße 14 – 24) entlang führende Fußweg von der Dorferneuerungsmaßnahme nicht berührt und in seiner Nutzung nicht eingeschränkt werden darf.

Ebenso darf der hinter dem geplanten Parkplatz und hinter den v. g. Reihenhäusern entlang führende Graben von Baumaßnahmen nicht berührt und in seiner Funktionsfähigkeit nicht eingeschränkt werden. Auch die Unterhaltung bzw. die Erreichbarkeit des Grabens muss weiterhin möglich sein.

Zur Sicherung dieser Forderungen berücksichtigt der ~~im Verfahren befindliche~~ Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht (Fläche CDEF) mit einer Breite von 3 m an der südöstlichen Plangebietsgrenze. Die Fläche CDEF ist aus v. g. Gründen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Grundstücke Behnitzer

Dorfstraße 14 – 24 sowie zugunsten der Stadt Nauen zur Unterhaltung des südöstlich angrenzenden Entwässerungsgrabens zu belasten.

5.2 Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Die im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandenen 4 Walnussbäume sind gemäß § 2 Baumschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (in der jeweils gültigen Fassung) zu erhalten und fallen unter Bestandsschutz. Da Walnüsse zu Beschädigungen der unter ihnen geparkten Pkw führen können, ist diese Baumart für Stellplätze ungeeignet und untypisch. Sie sind bei Abgang nicht nachzupflanzen. Aus diesem Grunde ist; eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan nicht vorgesehen. erübrigt sich somit.

Um eine bessere Einbindung des geplanten Parkplatzes in das Ortsbild zu erreichen, werden Baumpflanzungen sowie eine Heckenpflanzung zur Einfassung der Stellplatzanlage festgesetzt.

So regelt eine textliche Festsetzung als stadtgestalterische Maßnahme, dass die Stellplatzanlage zusätzlich mit mindestens 3 Bäumen zu bepflanzen ist. Es sind Laubbäume der Mindestqualität Stammumfang (StU.) 14-16 cm in 1,30 m Höhe gemäß der Pflanzenliste zu wählen.

Darüber hinaus ist die Stellplatzanlage das Plangebiet zur Behnitzer Dorfstraße sowie beidseitig zur angrenzenden Wohnbebauung mit einer Heckenpflanzung in einer Breite von 1,0 m einzufassen. Diese Heckenpflanzung grenzt die Stellplatzanlage zur Behnitzer Dorfstraße sowie zur angrenzenden Wohnbebauung ab; es sind 2 Pflanzen je angefangenem Meter gemäß der Pflanzenliste zu wählen. Ausgenommen von der Bepflanzung sind die Ein- und Ausfahrten. Durch diese Begrünungsmaßnahmen wird eine bessere Einbindung in das Ortsbild erreicht.

Flächen, die das Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet regeln, sollen nicht festgesetzt werden. Die zu beplantenden Flächen orientieren sich an der Gestaltung der Stellplatzanlage und deren Aufteilung. So kann die Grüngestaltung unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen bedarfsgerecht durchgeführt werden.

Die textlichen Festsetzungen zu Baum- und Heckenpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) dienen der Gesamtdurchgrünung und Strukturierung des Plangebietes und seiner standortangemessenen Einbindung in die Umgebung. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen berücksichtigt insgesamt die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation. Diese im Zusammenhang mit dem Bau der Stellplatzanlage vorgegebenen Maßnahmen greifen zwar in die freie Nutzung des Plangebietes ein und beinhalten Kostenaspekte, übersteigen jedoch nicht den Grad des Zumutbaren. Die bestimmungsgemäße Nutzung bleibt gewahrt.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, die Pkw-Stellplätze teilversiegelt, z. B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder Rasenplatten aus Kunststoff zu befestigen. Hierzu wird eine textliche

Festsetzung aufgenommen, die regelt, dass Pkw-Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Pkw-Stellplätze unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). So kann den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasseranreicherung Rechnung getragen werden. Die Ziele des Umweltschutzes und Naturhaushalts finden durch diese Vorgaben ausreichend Berücksichtigung. Damit wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens weitgehend sichergestellt und der natürliche Regelkreislauf nicht beeinträchtigt.

Entsprechend der Forderung des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung West, soll aus immissionsschutztechnischen Gründen die ~~Diese~~ textlich formulierte Teilversiegelung aufgegeben und eine Vollversiegelung (z. B. Asphalt, Betonsteinpflaster) für die Fahrwege festgesetzt werden; dieser Forderung wird gefolgt, kann ebenfalls bei Realisierung der Fahrgassen Berücksichtigung finden. Darüber hinaus wird ebenfalls textlich geregelt, dass Fahrgassen bei Bedarf auch vollversiegelt hergestellt werden können.

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

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im innerörtlich gelegenen Plangebiet befindet sich eine seit mehreren Jahren leerstehende und das Ortsbild negativ beeinträchtigende Kaufhalle. Das Gebäude ist aufgrund seines Bauzustandes nicht mehr nutzbar. Das Plangebiet erfährt durch die Festsetzung einer durchgrünten und durch Baumbestand gegliederten Stellplatzanlage aus ortsgestalterischer Sicht eine Aufwertung.

6.2 Verkehr

Durch die positive touristische Entwicklung des Ortsteils Groß Behnitz ist mit steigendem Verkehrsaufkommen in Groß Behnitz zu rechnen. Insbesondere belastet derzeit der Park-Such-Verkehr im Umfeld des Landgutes A. Borsig bei Veranstaltungen die Ortsmitte.

Durch die nun geplante Realisierung einer bedarfsgerechten privaten Stellplatzanlage in unmittelbarer Nähe des Landgutes kann insbesondere dem Park-Such-Verkehr im gesamten Ort entgegen gewirkt werden. Die anreisenden Besucher sowie die Hotelgäste können durch eine rechtzeitige Ausschilderung auf die private Stellplatzanlage hingewiesen werden.

Um eine großzügige Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zu schaffen, soll eine Ein- bzw. Ausfahrt mit Anschluss an die Verkehrsfläche, hier: Behnitzer Dorfstraße, mit einer maximal zulässigen Breite von 10 m festgesetzt werden. Diese maximale Breite muss bei Realisierung nicht zwingend Berücksichtigung finden. Darüber hinaus ist eine Ein- bzw. Ausfahrt über den festgesetzten ‚verkehrsberuhigten Bereich‘ zulässig.

Klarstellend wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

6.2.1 Immissionsschutz⁹

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes wurde eine Geräuschimmissionsprognose vom Büro ALB Akustik-Labor Berlin, Stand 14. Mai 2009, durchgeführt. Die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch einen bereits vorhandenen Parkplatz (auf der Fläche des Landgutes A. Borsig) ermittelt und beurteilt.

Im Rahmen der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose war vorsorglich zu prüfen, inwieweit es zu möglichen Geräuschbelastungen an der im Umfeld bestehenden schutzwürdigen Wohnbebauung infolge des auf dem Besucherparkplatz verursachten Verkehrslärms kommen kann.

Die Geräuschimmissionsprognose kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Immissionsrichtwert (IRW) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) gemäß TA Lärm von 55 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet wird an allen Immissionsorten (IO) eingehalten. [Anmerkung: IO 1: Behnitzer Dorfstr. 28, IO 2: Behnitzer Dorfstr. 24, IO 3: Behnitzer Dorfstr. 21, IO 4: Alte Gärtnerei 3]
- Es treten keine kurzzeitigen Geräuschspitzen auf, die den gemäß TA Lärm zulässigen IRW tags von 85 dB(A) überschreiten.

Die Berechnungen basieren auf folgenden Annahmen:

- Der geplante Parkplatz wird nach Angaben des Betreibers von 11.00 bis 22.00 Uhr betrieben, d.h. keine Anfahrten vor 11.00 Uhr und keine Abfahrten nach 22.00 Uhr (nachts).
- Parkplatz Pkw (alt) 56 Stellplätze [Anmerkung: auf der Fläche des Landguts Borsig]: eine Bewegung pro Stellplatz und Stunde zwischen 11.00 und 22.00 Uhr (d.h. ein Parkplatzwechsel alle zwei Stunden, 56 Ein- und / oder Ausfahrten pro Stunde).
- [Anmerkung: die auf dem geplanten Parkplatz berücksichtigten 6 Bus-Stellplätze entfallen]
- Die Fahrwege auf dem geplanten Parkplatz werden asphaltiert, daraus folgt, dass kein Zuschlag für die Fahrbahnoberfläche vergeben wird (gemäß Bayer. Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.): Parkplatzlärmstudie – Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen aus 2007).
- Die Fahrwege auf dem vorhandenen Parkplatz [Anmerkung: Landgut A. Borsig] sind in Kopfsteinpflaster ausgeführt, daraus folgt ein Zuschlag von 3 dB(A) (gemäß Bayer. Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.): Parkplatzlärmstudie – Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen aus 2007).

[Anmerkung: Es bestehen demzufolge voraussichtlich keine Rechtsansprüche auf Schallschutzmaßnahmen.]

⁹ Quelle: Geräuschimmissionsprognose des Büros ALB Akustik-Labor-Berlin, Bericht-Nr. GRO 240409 P v. 14. Mai 2009

Feldfunktion geändert

Feldfunktion geändert

Im laufenden Planverfahren äußerte der Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Landkreis Havelland den Wunsch, 80 der geplanten ca. 90 Pkw-Stellplätze ebenfalls für Hotelgäste des geplanten Neubaus auf dem Gelände des Landgutes A. Borsig zur Verfügung zu stellen. Die vorliegende Geräuschimmissionsprognose berücksichtigt diese Doppelnutzung der privaten Stellplatzanlage nicht. Die Nutzung der privaten Stellplatzanlage durch künftige Hotelgäste bietet sich an, da nach Auskunft des Vorhabenträgers künftig weniger als 10 Veranstaltungen auf dem Landgut A. Borsig stattfinden werden; demzufolge bliebe die private Stellplatzanlage künftig an ca. 355 Tagen ungenutzt.

Das Landesumweltamt Brandenburg (LUA), Regionalabteilung West, hält die geplante Stellplatzanlage lt. Stellungnahme vom 10. Juni 2010 unter folgenden Bedingungen für nachbarschaftsverträglich [Anmerkung: ohne Berücksichtigung der für das geplante Hotel nachzuweisenden Stellplätze]:

- a) eine ausschließliche Tagnutzung des Parkplatzes (06-22 Uhr), wobei der Parkplatz real (entsprechend gutachterlichem Ansatz) nur 11h/d benutzt wird (11-22 Uhr),
- b) eine Verweildauer des einzelnen Besuchers von im Mittel nicht (wesentlich) unter 2 h,
- c) Verwendung von Asphalt oder Betonsteinpflasterfahrbahnen (Fugen möglichst <3 mm breit).

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Zu a) Es ist davon auszugehen, dass der private Parkplatz ausschließlich am Tage genutzt wird. Hotelgäste reisen erfahrungsgemäß bis ca. 20.00 Uhr an und verlassen das Hotel nach einigen Tagen bis ca. 11.00 Uhr; es ist somit nicht davon auszugehen, dass die Nachtruhe der Nachbarschaft gestört wird. Auch können die geplanten Veranstaltungen so ausgerichtet werden, dass eine Nachtnutzung, d.h. eine Nutzung nach 22.00 Uhr entfällt. Im Übrigen kann der Ausschluss der Nachtnutzung Auflage in der Baugenehmigung werden.

Zu b) Erfahrungsgemäß beträgt die mittlere Aufenthaltsdauer sowohl der Hotelgäste als auch der Besucher der Veranstaltungen des Landgutes A. Borsig wesentlich mehr als 2 Stunden; somit kann die private Stellplatzanlage auch unter diesem Aspekt als nachbarschaftsverträglich angesehen werden.

Zu c) In seiner v. g. Stellungnahme verweist das LUA darauf, dass Deckschichten der Fahrbahnen aus Kies, Schotterrassen oder Natursteinpflaster inakzeptabel sind, weil bei diesen Materialien gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmmstudie der zulässige Tagrichtwert voll ausgeschöpft bzw. sogar gering überschritten würde. Aus diesen Vorgaben resultierend wird die textliche Festsetzung Nr. I.1 dahingehend geändert, dass die Fahrwege vollversiegelt (z.B. Asphalt, Betonsteinpflaster) herzustellen sind.

Letztlich ist davon auszugehen, dass sich die Reduzierung der Veranstaltungen auf weniger als 10 Veranstaltungen im Jahr und die Stellplatznutzung durch künftige Hotelgäste voraussichtlich nicht negativ auf die Nachbarschaftsverträglichkeit auswirken.

6.3 Natur, Landschaft, Umwelt¹⁰

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich im Plangebiet keine Eingriffe in Natur und Landschaft. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB macht sich die Fiktion des § 1a Abs. 3

¹⁰ Quelle: Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, Stand: Februar 2010

Satz 5 BauGB nutzbar, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kein Eingriff vorliegt bzw. dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch weiterhin Abwägungstatbestand; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll unter Berücksichtigung des § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB jedoch nicht durchgeführt werden.

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

Im nachfolgenden Bericht über die Belange des Umweltschutzes für den Bebauungsplan 'Besucherparkplatz Groß Behnitz' der Stadt Nauen erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der relevanten vorhandenen Empfindlichkeiten und Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter:

6.3.1 Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

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

6.3.2 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung des Plangebietes als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – ~~Private~~ Stellplatzanlage und Verkehrsberuhigter Bereich –“ erfolgt eine Umnutzung des in Rede stehenden Grundstückes. Pkw-Stellplätze sind gemäß textlicher Festsetzung teilversiegelt, ~~herzustellen. Für~~ Fahrwege ~~sind vollversiegelt herzustellen, ist auch eine Vollversiegelung bei Bedarf zulässig.~~ Des Weiteren werden Flächen für die Pflanzung von Schutzhecken vorgesehen.

Von ca. 2.673 m² Gesamtfläche mit einer bisherigen Versiegelung von 1.631 m² könnten durch den B-Plan 'Besucherparkplatz Groß Behnitz' ca. ~~2.441,125~~ m² (~~Verkehrsflächen Pkw-Stellplätze~~) teilversiegelt ~~und ca. 1.316 m² (Fahrwege) vollversiegelt hergestellt~~ werden. ~~Bei Bedarf ist es jedoch eine Vollversiegelung der Fahrwege zulässig.~~ Es können ca. 232 m² offene Bodenflächen begrünt werden.

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

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

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

6.3.3 Schutzgut Wasser

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

Durch das Bauvorhaben könnten durch den B-Plan 'Besucherparkplatz Groß Behnitz' ca. ~~2.441-1.125~~ m² (Stellplätze) teilversiegelt werden. ~~Davon könnten und~~ ca. 1.316 m² Fahrwege ~~bei Bedarf~~ vollversiegelt hergestellt werden. Die teilversiegelten Flächen können neben den offenen Bodenflächen (ca. 232 m²) zur Versickerung des Niederschlagwassers beitragen. Die durch den B-Plan vorgenommenen Festsetzungen lassen eine höhere Wasserversickerungsfähigkeit der Oberflächen erwarten.

6.3.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die Umsetzung der Planung ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs im Plangebiet zu rechnen. Daraus folgt eine erhöhte Abgasemission und eine stärkere lufthygienische Belastung im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung.

Die Bautätigkeit im Plangebiet führt zu einer leichten Zunahme der Luftbelastung durch Abgase sowie erhöhter Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung.

Die Auswirkungen durch Zunahme des Verkehrs, verursacht durch die als privater Stellplatz ausgewiesene Fläche, wirkt sich auf die vorhandene, umliegende Bebauung nur unwesentlich aus, da die hier ausgewiesene Fläche eine zu geringe Größe aufweist. Ausgehend von der klimatisch und lufthygienisch unbelasteten Ausgangssituation können zusätzliche Abgasemissionen vernachlässigt werden, insbesondere unter dem Aspekt der temporären Nutzung.

[Das Gesundheitsamt des Landkreises Havelland stimmt in seiner Stellungnahme vom 18. Juni 2010 aus umwelthygienischer Sicht ohne weitere Hinweise zu.](#)

6.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet treten Veränderungen der versiegelten, teilversiegelten und unversiegelten Flächen ein. Der Baumbestand (Walnussbäume) ~~bleibt erhalten~~ fällt unter Bestandsschutz und wird durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt. ~~Die Stellplatzanlage~~ as Plangebiet wird durch eine dreiseitige Schutzpflanzung gefasst, d.h. es entstehen begrünte Flächen, die dauerhaft als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

6.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme wird das gesamte Planungsgebiet umgestaltet. Dadurch findet eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes statt. Durch die teilweise Fassung der geplanten Stellplatzanlage mit einer Heckenpflanzung und zusätzlichen Baumpflanzungen erhält das Ortsbild an dieser Stelle eine neue Struktur.

Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird durch die Gehölzpflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

6.3.7 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen - Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebens- und Arbeitsbedingungen - im Vordergrund der Betrachtung. Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgt im Plangebiet insbesondere unter dem Aspekt des Parkens von Pkw [im Zusammenhang mit einer Hotelnutzung bzw.](#) um Kulturerlebnissen beizuwohnen.

Durch die Neuausweisung von [Parkflächen-Stellplätzen](#) können folgende Empfindlichkeiten in Bezug auf die Siedlungsraumansprüche des Menschen auftreten:

- Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme,
Empfindlichkeit gegen Flächeninanspruchnahme ist für das Plangebiet nicht zu erwarten, da es sich um einen leerstehenden Gewerbestandort handelt, der den Menschen nicht zur Verfügung steht.
- Empfindlichkeit gegenüber [schädlichen](#) Lärmimmissionen,
Lärmimmission sind von dem Besucherparkplatz nach der Geräuschemissionsprognose vom 14. Mai 2009, ausgeführt durch das Akustik-Labor Berlin ALB, nicht zu erwarten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung weisen aus, dass durch den geplanten Parkplatz die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Ausweisungen der Fläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – [Private Stellplatzanlage](#) - sowie - Verkehrsberuhigter Bereich -“, geben dem Plangebiet eine neue Funktion und ermöglichen es Menschen [Erholung in einem Hotel in attraktiver ländlicher Umgebung zu finden bzw.](#) Kulturreignisse im Landgut [A. Borsig](#) und den Ortsteil Groß Behnitz zu besuchen. Die Aufenthaltsqualität der Besucher [und Gäste](#) wird in Groß Behnitz erhöht, da keine langen Fußwege mehr zurückgelegt werden müssen. Die Lebensqualität der in Groß Behnitz lebenden Menschen wird erhöht, da die parkplatzsuchenden Kfz-Fahrer gezielt auf den Parkplatz geleitet werden können.

6.3.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

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

Das Plangebiet liegt im Flächennutzungsplan innerhalb der „Umgrenzung Denkmalbereich und historischer Ortskern“. ~~Es befindet sich vollständig im Bereich der kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstelle Groß Behnitz 16/1, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4, BbgD-SchG erfüllt. Mit diesem Bodendenkmal handelt es sich um den „mittelalterlichen / frühneuzeitlichen Ortskern“ von Groß Behnitz. Ein Bodendenkmal ist im Geltungsbereich nicht eingetragen. Auswirkungen auf mögliche Bodendenkmale können zum heutigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden.~~

6.3.9 Vermeidung von Emission und sachgerechter Umgang mit Abfällen

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

Lärmimmission sind von dem Besucherparkplatz nach der Geräuschemissionsprognose vom 14. Mai 2009, ausgeführt durch das Akustik-Labor Berlin ALB, nicht zu erwarten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung weisen aus, dass durch den geplanten Parkplatz die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

6.3.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

In Anlehnung an die Ergebnisse der Geräuschemissionsprognose kann davon ausgegangen werden, dass durch die temporär genutzten 90 Pkw-Stellplätze die Belastung durch Luftemission zu vernachlässigen ist. Weitere Regelungen werden in der 22. BImSchV und 33. BImSchV getroffen und sind zu beachten.

6.3.11 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

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

Schutzgut Boden: Bodenversiegelung, großflächige vorhandene anthropogene Vorprägung durch Versiegelung der Fläche
 →Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht durch Versiegelung
 →Beeinträchtiger Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter, mögliche Einlagerung von Schadstoffen durch Pkw

- Eingeschränkter Lebensraum für Flora und Fauna
- Zur Zeit keine Nutzung für Menschen möglich

Schutzgut Wasser:	hohe Grundwasserflurabstände, zum Teil versiegelte Bodenschichten →im Bereich der versiegelten Fläche beschleunigter Abfluss des Niederschlagswassers, geringere Grundwasseranreicherung →geringere Verfügbarkeit für Pflanzen und Tiere
Schutzgut Klima/Luft:	aufgrund der Nähe des Kaltluftentstehungsgebietes ‚Ribbecker Heide‘ gibt es ein ausgeglichenes Klima im Plangebiet
Schutzgut Tiere	großflächige anthropogene Prägung des Geländes durch Einzelhandelsnutzung →nur geringe Ausbildung von Habitatstrukturen
Schutzgut Pflanzen:	vorhandene Vegetation ausschließlich an den Grundstücksrändern →einseitige artenarme Vegetationsausbildung
Schutzgut Landschaft:	anthropogene Vorprägung durch Versiegelung der Fläche als Einzelhandelsstandort →geringer Anteil gliedernder Strukturen →fehlende Abwechslung bzw. eintönige Naturausstattung →Einschränkung der Erlebbarkeit des Ortsbildes
Schutzgut Mensch:	anthropogene Vorprägung durch Versiegelung der Fläche als Einzelhandelsstandort →keine Nutzungsmöglichkeit →fehlende Abwechslung bzw. eintönige Naturausstattung
Kultur- u. Sachgüter:	keine Wechselwirkungen.

6.3.12 Bewertung der Umweltauswirkungen

Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme

Durch den B-Plan wird eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – **Private** Stellplatzanlage – **sowie – Verkehrsberuhigter Bereich**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB ausgewiesen.

Nach dem grünordnungsplanerischen Konzept zum B-Plan ‚Besucherparkplatz Groß Behnitz‘ der Stadt Nauen, Ortsteil Groß Behnitz, könnten folgende Flächen entstehen:

Nutzungsart	Größe	Anteil in%
Pkw-Stellplätze (teilversiegelt)	ca. 1.125 m ²	42,1 %
Geh- u. Fahrflächen (teilversiegelt / vollversiegelung möglich)	ca. 1.316 m ²	49,2 %
Vegetationsfläche	ca. 232 m ²	8,7 %

Summe	2.673	m ²	100,0	%
-------	-------	----------------	-------	---

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Maßnahme wird das gesamte Plangebiet umgestaltet.

Durch die landschaftsplanerischen Festsetzungen werden positive Veränderungen der Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten sein.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die geplante Maßnahme am stärksten betroffen. Durch die Festsetzungen werden die Stellplatzflächen als teilversiegelte Fläche mit wasser- und luftdurchlässigem Unterbau und die Geh- und Fahrflächen als vollteilversiegelte Flächen (z. B. Asphalt, Betonsteinpflaster) Fläche mit wasser- und luftdurchlässigem Unterbau hergestellt, so dass sie weitgehend naturhaushaltwirksam sein können. Bei Bedarf ist jedoch auch eine Vollversiegelung der Fahrwege zulässig. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen (Hecken- und Baumpflanzungen) wirken sich positiv auf die Schutzgüter aus.

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

Das Schutzgut Tiere / Pflanzen wird durch die landschaftsplanerischen Festsetzungen positiv beeinflusst.

Das Plangebiet wird durch eine Gehölzpflanzung eingefasst, die vorhandenen Bäume bleiben zunächst erhalten, da sie unter Bestandsschutz fallen; bei Abgang sollen sie jedoch nicht nachgepflanzt werden. Es werden sollen zusätzlich mindestens 3 Bäume gepflanzt werden. Dadurch wird neuer Lebensraum für Tiere geschaffen.

Durch die landschaftsplanerischen Festsetzungen kann der Raum gegliedert und in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Das wirkt sich positiv auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und das Schutzgut Menschen aus.

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

Die Realisierung des Besucherparkplatzes zeigt insbesondere positive Auswirkungen durch ein künftig adäquates Parkplatzangebot, geringere Beeinträchtigung des Ortsbildes durch weitgehenden Wegfall des innerörtlichen Parksuchverkehrs und parkender Pkw.

6.3.13 Bodenordnende Maßnahmen

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

6.3.14 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Übernahmeansprüche voraussichtlich begründet werden. ~~Da die~~ derzeit in Privateigentum befindliche Fläche des ‚Verkehrsberuhigten Bereiches‘ auf dem Flurstück 98/1, Flur 2, zur Anbindung der Straße ‚Alte Gärtnerei‘ an die Behnitzer Dorfstraße soll als öffentliche Verkehrsfläche beibehalten und öffentlich gewidmet werden. Diese Fläche wurde bereits in der Vergangenheit als Anbindung an die Straße „Alte Gärtnerei“ öffentlich genutzt. ~~- soll, ist im laufenden Bebauungsplanverfahren ein möglicher Flächentausch zwischen der Stadt Nauen und dem Privateigentümer zu prüfen.~~

~~So kann im Gegenzug eine Teilfläche des Flurstückes 159, Flur 2, derzeitiger Eigentümer: Stadt Nauen, der ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Stellplatzanlage‘ zugeordnet und an den Privateigentümer übertragen werden.~~

7. Verfahren

~~Der Aufstellungsbeschluss und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss sollen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 22. März 2010 gefasst werden.~~

~~Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teilte die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle – Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) – in ihrer Stellungnahme vom Juni 2010 mit, dass die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei.~~

~~Der Aufstellungsbeschluss sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss-Nr. 109/2010) wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 22. März 2010 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 3 vom 07. April 2010.~~

~~Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15. April 2010 bis einschließlich 17. Mai 2010. Mit Schreiben vom 18. Mai 2010 wurde die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden unter Abwägung im weiteren Verfahren Berücksichtigung. Stellungnahmen oder Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.~~

~~Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll am 27. September 2010 gefasst werden.~~

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung ~~der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009~~~~25. März 2002~~ (BGBl. I S. ~~2542~~~~1193~~), ~~zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008~~ (BGBl. I S. ~~2986~~~~2998~~); ~~in Kraft getreten am 01. März 2010.~~

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel ~~229~~ des Gesetzes v. ~~23. September 2008~~ ~~15. Juli 2010~~ (GVBl. I S. ~~3-292~~~~209~~).

Feldfunktion geändert

Feldfunktion geändert

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel ~~61~~ des Gesetzes ÄndG vom ~~11. März 13. April~~ 2010 (GVBl. I ~~Nr. 14~~ S. ~~112~~).

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

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

I Grünordnerischen Festsetzungen

II.1 Im Geltungsbereich sind Pkw-Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Pkw-Stellplätze unzulässig. Fahrwege ~~sind können~~-vollversiegelt (z. B. Asphalt, Betonsteinpflaster) ~~herzustellen. hergestellt werden.~~

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.2 Die Stellplatzanlage ist zusätzlich mit mindestens 3 Bäumen zu begrünen. Es sind Laubbäume der Mindestqualität Stammumfang (StU.) 14-16 cm in 1,30 m Höhe gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.3 ~~Das Plangebiet~~Die private Stellplatzanlage ist ~~parallel entlang der~~zur Behnitzer Dorfstraße sowie beidseitig zur angrenzenden Wohnbebauung mit einer Heckenpflanzung in einer Breite von 1,0 m einzufassen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Ein- und Ausfahrten. Es sind 2 Pflanzen je angefangenem Meter gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II Geh- und Fahrrechte

Die Fläche CDEFC ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Grundstücke Behnitzer Dorfstraße 14 – 24 sowie zugunsten der Stadt Nauen zur Unterhaltung des südöstlich angrenzenden Entwässerungsgrabens zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

III Sonstige Festsetzungen

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pflanzenliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke

Feldfunktion geändert

Feldfunktion geändert

Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Prunus avium
Quercus robur
Quercus petraea
Robinia pseudoacacia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus minor

Gemeine Hainbuche
Rotdorn
Gemeine Esche
Walnuss
Vogelkirsche
Stieleiche
Traubeneiche
Robinie
Winter-Linde
Sommer-Linde
Feld-Ulme

Heckenpflanzen:

Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Taxus baccata

Feld-Ahorn
Gemeine Hainbuche
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Liguster
Gemeine Eibe