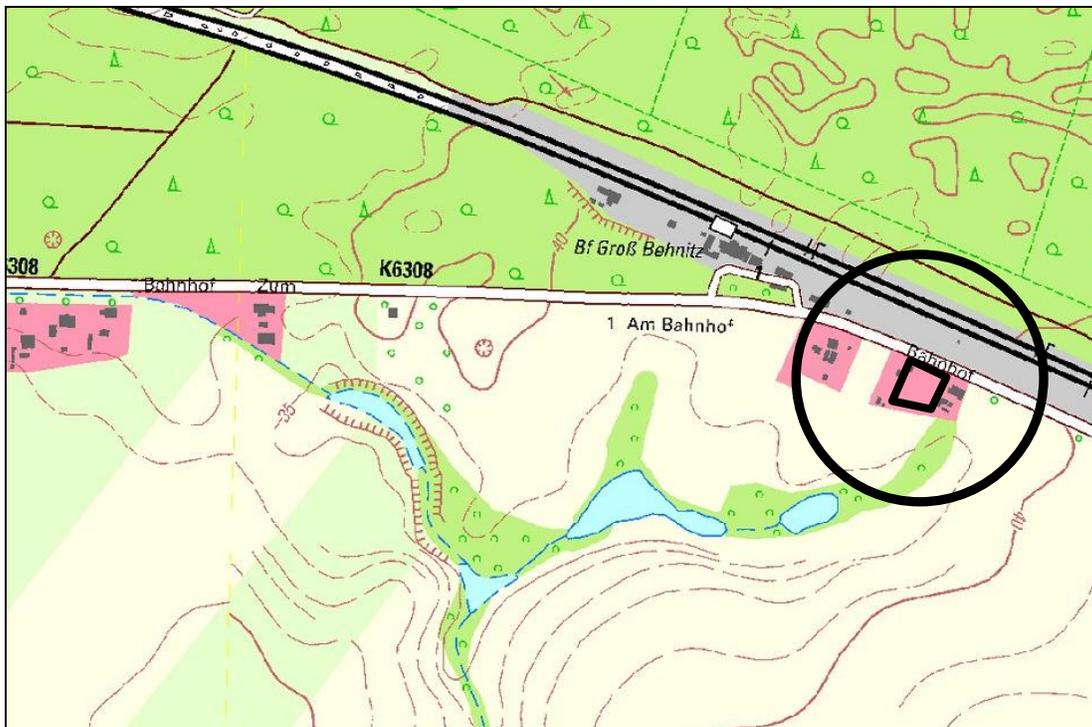


# STADT NAUEN ORT GROSS BEHNITZ

## Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebäude Am Bahnhof 5“



Übersichtsplan TK 10 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs

**Planbereich:** Gemarkung Groß Behnitz  
Flur 4  
Flurstücke 251 (tlw.), 252

## **INHALTSÜBERSICHT**

- 1. Verfahrensablauf**
  - 2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**
  - 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
    - 3.1 zusammenfassende Bestandsbewertung*
    - 3.2 nicht technische Zusammenfassung*
  - 4. Ergebnis der Abwägung**
- 

### **1. Verfahrensablauf**

Gemäß dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen förmlichen Verfahren wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

*2014*

- Landesplanerische Stellungnahmen mit Schreiben vom 28.02.2014 (zu diesem Zeitpunkt keine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung) und 28.07.2014 (Verfestigung einer Splittersiedlung)
- 29.08.2014: Voranfrage an das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz – MUGV (jetzt Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg – MLUL)
- 09.09.2014: Stellungnahme des MUGV zur Voranfrage an das MLUL vom 29.08.2014 (keine Vereinbarkeit mit den Zielen der Schutzgebietsverordnung)

*2015*

- 24.02.2015: Rücksprache Planungsbüro IGF mbH mit dem Landkreis Havelland – untere Naturschutzbehörde – zur möglichen Vereinbarkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westhavelland“ (Festlegung eines konkreten Festsetzungskatalogs)
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 06.07.2015 (Beschlussnr. 109/2015)
- Landesplanerische Stellungnahmen mit Schreiben vom 23.07.2015
- Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen, Jahrgang 22, Nr. 4, Erscheinungsdatum 27.07.2015
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2015 bis 10.08.2015
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 03.09.2015
- 10.08.2015: Ablehnungsschreiben des MLUL zum Antrag auf Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 03.11.2015 (Gesch.Z.: 4-4612/329+12#281071/2015): Stellungnahme MLUL an die Stadt Nauen (Widerspruch der Planung gegenüber dem Schutzzweck des LSG und Mitteilung der

Zuständigkeit für die Durchführung der Verordnung über das LSG „Westhavelland“ (LSG-VO) gemäß § 1 Absatz 1 NatSchZustV (Naturschutzzuständigkeitsverordnung) beim Landkreis Havelland, der Ausnahme von Verboten der Verordnung für das gegenständliche Bauvorhaben, im Rahmen seiner Zuständigkeit, erteilen kann, sollte er der Ansicht sein, dass eine Ausnahme von den Verboten der LSG-VO gerechtfertigt ist.).

#### 2016

- 21.04.2016: Antrag der Stadt Nauen auf Befreiung von den Festsetzungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ gemäß § 67 BNatSchG (60.68/GB\_abhf5/befr/0416) an den Landkreis Havelland – untere Naturschutzbehörde
- 18.07.2016: Schreiben (Az.: III.66.02.09-0907-02-b67/16) mit Inaussichtstellung auf Befreiung von den Verbotsvorschriften der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ (Befreiung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkret vorhabenbezogen und als Einzelfallregelung)

#### 2017

- Beschlussfassung zum Entwurf und die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 13.02.2017
- 23.02.2017: Stellungnahme des Landkreises Havelland - untere Naturschutzbehörde – (Az.: 63.3-00645-17) (Zustimmung zum Planentwurf, Inaussichtstellung einer Befreiung von den Festsetzungen der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Westhavelland" unter Maßgaben)
- Bekanntmachung über die Beschlussfassung zum Entwurf und die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen (Jahrgang 24, Nr. 1) am 06.03.2017
- Landesplanerische Stellungnahmen mit Schreiben vom 21.03.2017
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2017 bis 24.03.2017
- Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2017 bis 07.08.2017

#### 2018

- Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Amtsblatt der Stadt Nauen (25. Jahrgang, Nr. 1) am 19.03.2018

## 2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 251 (tlw.) und 252 der Flur 4, Gemarkung Groß Behnitz mit einer Plangebietsgröße von ca. 2 353 m<sup>2</sup>.

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

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

- Festsetzung eines Wohngebäudes sowie einer Garage und entsprechender Zuwegungen;
- Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie entsprechender Bauweise, die den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ Rechnung tragen;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch konkrete Festsetzung des Standortes und der Flächengröße der baulichen Anlagen (Hauptanlage, Garage und Zuwegungen) sowie Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Ausschluss zusätzlicher neuen Nebenanlagen innerhalb der Grünfläche;
- Ermittlung ggf. umweltrelevanter Auswirkungen des Vorhabens;
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

### 3.1 zusammenfassende Bestandsbewertung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 353 m<sup>2</sup> und liegt an der Straße „Am Bahnhof“ (Kreisstraße 6308) im Ortsteil Groß Behnitz der Stadt Nauen. Das Plangebiet wird derzeit als Garten mit einigen Nebengebäuden des östlich des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebäudes genutzt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westhavelland“ mit der ID-Nummer 3340-602. Obwohl umliegende, bestehende Siedlungsflächen vom LSG ausgespart sind, ist dies im Plangebiet mit der östlich und westlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung nicht der Fall.

Das Flurstück 251 (tlw.) ist eine private Grünfläche (Rasenfläche). Auf der Fläche befinden sich fünf Apfelbäume und ein Nebengebäude (Gartenschuppen).

Das Flurstück 252 ist etwas strukturierter. So befindet sich dort ebenfalls eine private Grünfläche (Rasenfläche) mit einem Wäschehängeplatz und einer Pflanzrabatte, ein Teil eines bereits bestehenden Nebengebäudes der östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie im Süden des Flurstücks ein Hühnerhocken mit ebenfalls drei Apfelbäumen.

Westlich und östlich befinden sich wohnlich genutzte Grundstücke. Daran anschließend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den offenen Landschaftsraum, der landwirtschaftlich sowie als Pferdekoppel genutzt wird.

Die Erschließung ist im Norden über die Straße „Am Bahnhof“ gesichert.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Bahnstrecke Hannover – Berlin.

### Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes als auch wirtschaftliche und infrastrukturelle Funktionen von wichtiger Bedeutung und werden demnach in diesem Kapitel genauer betrachtet und bewertet.

Die Stadt Nauen weist im Vergleich zu ihren Ortsteilen (OT) die größte Anzahl an Einwohnern auf, der anteilig für Nauen bei etwa 79,57 % (17 275 Einwohnern) im Jahr 2015 lag. Der OT Groß Behnitz hat mit ca. 1 613 ha Fläche einen Anteil von 6,1 % an der Gesamtfläche. Die Einwohnerzahl lag bei 561, das entspricht 3,2 % der Gesamteinwohnerzahl. Im Hinblick auf die Entwicklung (1990-2005) sank die Einwohnerzahl im OT Groß Behnitz um fast 20 %, was für den flächenmäßig kleinen Ort erheblich ist (nach: Landschaftsplan Nauen).

Die Infrastruktur ist im Raum Nauen sehr gut ausgebaut. Einwohner sind durch den Nauener Bahnhof verkehrstechnisch abgesichert. Durch Busse ist die Anbindung innerhalb der Stadt als auch zu den umliegenden OT und Gemeinden gesichert. Für PKW-Fahrer sind die Bundesstraßen B 5 und B 273, die Autobahnauffahrt Kremmen auf die A 24 und die Auffahrten Brieselang, Falkensee und Berlin-Spandau auf die A 10 von großer Bedeutung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und das Krankenhaus sichern die notwendigen Bedingungen der Entwicklung eines Wohnortes. In Anbetracht des stetig sinkenden Bevölkerungsanteils einiger Ortsteile, vor allem aber des Ortsteils Groß Behnitz, ist es daher für das Schutzgut Mensch von hoher Bedeutung, ausreichend Wohnfläche zu schaffen. Auch um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, sollte auf das Begehren nach Wohnbaufläche eingegangen werden.

Groß Behnitz ist durch eine Wohnnutzung sowie dörfliche Nutzung gekennzeichnet und daher für Wohnzwecke von großer Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Innerhalb des Ortes befindet sich außerdem auch der ehemalige Gutshof. Das dazugehörige Schloss wurde 1945 gesprengt. Auf der Fläche ist das Landgut Stober mit einem überregional bekannten Hotel entstanden. Des Weiteren hat sich ein Metallbaubetrieb dort angesiedelt. Der Ort gewinnt dadurch an Attraktivität und ist als touristischer Zweig für den Ortsteil von großer Bedeutung. Durch den Neubau von weiteren Wohnungen entstehen neue Wohnbereiche für z. T. auch junge Menschen/junge Familien, die dem demografischen Wandel entgegenwirken und den Ort durch Nutzung erhalten können. Die Bebauung in der Straße „Am Bahnhof“ würde sich aufgrund der schon bestehenden Bebauung westlich und östlich des Plangebiets in das Ortsbild und Landschaftsbild integrieren und für das Schutzgut Mensch somit positive Auswirkungen haben.

### Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist durch intensive Gartennutzung geprägt, d.h. es finden sich hauptsächlich Zierpflanzen dort wieder. Bei den Begehungen im Plangebiet wurden daher Forsythien (*Forsythia spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Flieder (*Syringa*) und Zier-Johannisbeere (*Ribes sanguineum*) am nördlichen Rand des Plangebietes in Form von jungen, lückenhaften Heckenpflanzen vorgefunden. Weiterhin besteht das Plangebiet aus einer Fläche Zierrasen (Flurstück 252) bzw. Wiese (Flurstück 251 (tlw.)), die regelmäßig gemäht werden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren innerhalb der Wiese schnellwüchsige Gartenkräuter und Gräser vorzufinden wie z.B.: Gundermann (*Glechoma hederacea*), Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Brennessel (*Urtica spec.*), Melde (*Atriplex spec.*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Tausendschönchen (*Bellis perennis ssp.*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) und Quecke (*Elymus spec.*). Weiterhin finden sich insgesamt acht Apfelbäume (*Malus domestica*) innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet hat bis auf die Apfelbäume kaum Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Die Empfindlichkeit wird ebenfalls als gering eingestuft. Die meisten dieser Pflanzen sind anthropogen an die Stelle gesetzte Zierpflanzen. Die Rasen- und Wiesenfläche wird regelmäßig begangen und gemäht, sodass sich in diesem Bereich keine wesentlichen Biotope ausbilden können. Bereits benannte Gartenkräuter dienen hauptsächlich Insekten als Nahrungsquelle.

### Schutzgut Tiere

Innerhalb des Plangebietes befinden sich wenige Strukturen, die von Tieren als Lebensraum, Nist- oder Brutplatz aufgesucht werden können. Die vorhandenen Obstbäume können in ihrem Bestand erhalten bleiben, sodass auch bei Besiedlung der Bäume durch heimische Vogelarten die Lebensstätte gesichert bleibt. Der bestehende Gartenschuppen wurde ebenfalls auf Nester, Kotablagerungen etc. untersucht. Dort wurden keine Anhaltspunkte auf ein Vorhandensein von Vögeln oder z.B. Fledermäusen gefunden.

Im Überflug und vor allem bei der Nahrungsaufnahme wurde das Plangebiet oft angefliegen. Die gemähte Offenfläche lädt angrenzende, brütende Vögel ein, dort nach Nahrung zu suchen. Auch die Apfelbäume im Plangebiet werden von Insekten aufgesucht, welche wiederum als eiweißhaltige Nahrung für heimische Vögel dienen. Gesichtet und verhört wurden daher im zu Gartenzwecken genutzten Bereich: Bachstelzen (*Motacilla alba*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Weidenmeise (*Parus montanus*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Grünfink (*Carduelis chloris*).

Vorgefundene Tiere innerhalb des Plangebiets haben für die heimische Fauna eine wichtige Bedeutung, sind jedoch typisch und als häufig einzustufen. Die Empfindlichkeit der Arten im Hinblick auf das Vorhaben wird deshalb nicht als signifikant in Bezug auf den Planungsbereich angesehen. Dies ergibt sich auch aus dem Grund, dass im geplanten Baubereich keine Lebensstätten auffindbar waren. Die Freifläche als Nahrungshabitat bleibt im südlichen Bereich des Plangebietes bestehen.

### Schutzgut Boden

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche, die derweilen als private Grünfläche genutzt werden, versiegelt in Form eines Wohnhauses mit Nebenanlagen (Garage und Zuwegung).

Vorherrschende Böden in Nauen, die sich in der Geschichte entwickelt haben sind Talsande; sedimentiertes feinsandiges Material, durch die Gleyböden vorherrschend sind. Der Planbereich ist laut Landschaftsplan der Stadt Nauen und zugehöriger Bodenpotenzialkarte als D3a – sickerwasserbestimmte Sand- und Tieflehme – gekennzeichnet. Außerdem sind die Böden mit hoher Ertragsfähigkeit eingeschätzt worden mit einer sehr guten bis guten Eignung für die Landwirtschaft. Die Ackerzahl auf den „guten Sandböden und anlehmige Sandböden mit Anteilen lehmiger Sandböden“, wie es in der Bodenpotenzialkarte heißt, werden mit einer Ackerzahl 28-33 eingeschätzt. Das bedeutet, dass der Boden sickerwasserbestimmt ist, keine Staunässe in diesem Bereich auftritt und dass eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen besteht. Die Nutzung der Fläche besteht jedoch nicht im landwirtschaftlichen Sinne, sondern als private Gartenfläche/Grünfläche. Östlich und westlich befinden sich Siedlungsflächen sowie nördlich eine Verkehrsfläche. Böden D3a werden als empfindlich gegenüber Wasserspiegel-Anhebungen eingestuft.

Im Allgemeinen sind Böden für die Stoffkreisläufe unabdingbar und bieten sowohl für einige Tiere als auch für die meisten Pflanzen eine Lebensgrundlage. Böden sind daher von immenser Bedeutung. Es gilt, schonend mit diesem Schutzgut umzugehen und die Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Schadstoffanreicherung sowie Retentionsvermögen wird als relativ hoch eingeschätzt. Die im Plangebiet von Versiegelung freien Bereiche gewährleisten folgende Bodenfunktionen:

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

### Schutzgut Wasser

Im Allgemeinen ist die Nauener Platte durch ein gutes Grundwasservorkommen gekennzeichnet. Der Planungsbereich weist derzeit einen geringen Versiegelungsgrad auf, so dass dort die Grundwasserneubildungsrate als hoch eingestuft werden kann. Im Planbereich liegt es als Grundwasser in Gebieten mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszone (Anteil bindiger Bildungen 20-80 %). Der Flurabstand liegt bei > 5-10 m. Gegen vorhandene Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Stoffen relativ geschützt. Richtung Osten und Süden ist in der Wasserpotenzialkarte der Verlust von Fließgewässer- oder Feuchtgebietsfunktionen eingetragen. Aus diesem Grund sind in der südlichen Umgebung (struktureiche Baum- und Strauchreihe mit Grabensystem) auch keine Oberflächengewässer vorzufinden. In 1,7 km westlich des Plangebietes entfernt befindet sich jedoch der Groß Behnitzer See, der als markantes Oberflächengewässer benannt werden kann.

Innerhalb des direkten Planungsbereiches sowie der unmittelbaren Umgebung sind keine Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen.

Der Wasseraustausch zwischen Boden und Atmosphäre ist zum derzeitigen Standpunkt gegeben. Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodengegebenheiten vollständig aufgenommen werden. Eine Grundwasseranreicherung ist möglich. Zusätzlich kann Wasser durch die Vegetationsdecke in den nahen Bodenschichten gebunden werden.

### Schutzgut Klima/Luft

Das Land Brandenburg und damit auch die Stadt Nauen liegt zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Das Temperaturmittel im Januar (kältester Monat) liegt bei 0,9°C und im Juli (wärmster Monat) bei 19,1°C. Der durchschnittliche Niederschlag liegt mit etwa 170 Regentagen bei 581mm im Jahr. In den Sommermonaten dominieren Winde aus Richtung West, Südwest. Die restliche Zeit des Jahres dominieren West-Winde oder West-Süd-West-Winde.

Vorhandene Vegetationsflächen im Plangebiet wirken nivellierend auf das Umgebungsklima und erzeugen durch den Vegetationsbestand Frischluft. Durch die Gestaltung des Gartenbereiches (Bäume, Sträucher, Rasen- bzw. Wiesenfläche) entsteht im Plangebiet ein Mikroklima zwischen sich aufwärmenden Freiflächen und Schatten- und Feuchtigkeitsspendenden Gehölzen.

### Schutzgut Landschaft

Das Nauener Landschaftsbild ist durch anthropogene Einflüsse stark gezeichnet. Dies spiegelt sich auch im Orts- und Landschaftsbild durch eine flächendeckende Bebauung bzw. starke landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen wieder.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Groß Behnitz der Stadt Nauen. Vor Ort und in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich mehrere Grundstücke, die als Wohn- und Gartennutzung zu beschreiben sind. Das direkte Plangebiet ist gekennzeichnet als private Gartenfläche der östlich angrenzenden Bebauung. Die intensive Nutzung (Begehung, Bepflanzung, Gehölzrückschnitte, Mahd etc.) ist deutlich erkennbar. Das Orts- und Landschaftsbild in Groß Behnitz kann im Allgemeinen als strukturiert bezeichnet werden. Neben einzelnen Wohnbebauungen ist ein Großteil der umliegenden Fläche landwirtschaftlich genutzt, vorzugsweise als Weide-Grünland, auf dem zumeist Pferde- oder Rinderhaltung vorgenommen wird. Umgrenzt wird der Ortsteil durch Wälder, Feldgehölzen und Baumreihen. Zusätzlich findet sich im Ortsteil Groß Behnitz der Groß Behnitzer See, der sich über 1,3 km erstreckt. Der Groß Behnitzer See ist zudem über verzweigte Gräben mit dem Klein Behnitzer See verbunden.

Es ist ein Zusammenspiel aus anthropogener Nutzung aber ebenso weitreichenden natürlichen und naturnahen Gebieten vorzufinden.

Die Landschaftspotenzialkarte der Stadt Nauen spricht von einem hohen natürlichen Erholungswert der Landschaftsteilräume und einer hohen visuellen Qualität gegenüber der Siedlungsräume. Die Ausstattungsqualität der Landschaftsteilräume wird jedoch im selben Bereich als niedrig eingestuft. Die Kennzeichnung als Siedlungsfläche wird als Vorbelastung angesehen, wohingegen die umliegenden Flächen zur Landwirtschaft sowie die vorhandene Allee (hauptsächlich Kastanien) an der K 6308 als positive Elemente gewertet werden.

Dem Landschaftsbild im direkten Plangebiet wird eine geringe bis mäßige Bedeutung zugeschrieben. Man erkennt durch die anthropogene Nutzung (Nutzung als private Gartenfläche: Mahd, Feuerstelle, Gartenrabatten, Wäscheplatz etc.) deutlich den menschlichen Einfluss. Vorhandene Ziergehölze sind nicht ausreichend ausgeprägt, um hinsichtlich des Landschaftsbildes eine Wirkung erzielen zu können. Nebengebäude (Schuppen) und temporäre Lagerflächen des östlich gelegenen Wohnhauses wirken ebenso negativ auf das Landschaftsbild im Plangebiet. Da das Gelände nach Süden abfällt, ist die Sicht auf umliegende Flächen von der K 6308 eingeschränkt. Der Blick reicht kaum bis zu der angrenzenden Grünlandfläche. Die Landschaft und das Ortsbild prägende Elemente sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Bestehende Obstbäume haben einen positiven Einfluss und können erhalten bleiben.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Stadt Nauen ist mit ihrem historischen Stadtkern sehr wertvoll. Auch umliegende Ortsteile haben durch z.B. historische Gebäude einen hohen Wert. So auch der Ortsteil Groß Behnitz. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler, die näher betrachtet werden müssten. In nur ca. 170 m Entfernung westlich befindet sich jedoch das erste durch den Landkreis Havelland (Denkmalliste des Landkreises Havelland vom 21.12.2013) benannte Denkmal. Es handelt sich dabei um den Bahnhof mit Empfangsgebäude, Güterschuppen, Toilettenhaus, Wasserturm und Streckenwärterhaus. Weiter Richtung Westen (ca. 1,6 km) befinden sich weitere Denkmäler wie z.B. die Pferdewechselstation „Sandkrug“ sowie das Familienbegräbnis und Gebäude des Guts der Familie „von Borsig“ (jetzt Landgut Stober).

Unter Kultur- und Sachgüter gelten geschützte bzw. schützenswerte Kultur-, Bau-, Boden- und Naturdenkmale. Ebenso gehören historische Kulturlandschaften und geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale in ihrer Eigenart und Schönheit dazu.

Die Bedeutung liegt in anschaulichen Beispielen und Bildern früherer Nutzungen und damit früherer Kultur und der Geschichte des Ortes; des damaligen Lebens. Sie gelten als wichtiger Bestandteil heutiger Heimat und tragen wesentlich zur regionalen Identität bei. Auch sie sind beeinflusst durch die anthropogenen Einflüsse und entwickeln sich innerhalb einer sich ändernden Landschaft. Der Schutz von Kultur- und Sachgütern dienen dem Erhalt wertvoller Elemente der historischen Kulturlandschaft.

### *3.2 nicht technische Zusammenfassung*

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebäude am Bahnhof 5“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung mit einem Wohngebäude, einer Garage und entsprechender Zuwegung in einer Splittersiedlung und im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“ zu schaffen. Das Vorhaben ist flächenmäßig begrenzt, und wenig komplex. Auf einer definierten Fläche soll ein Einzelhaus inklusive Nebenanlagen entstehen. Die Umnutzung der Fläche zu diesem Zweck muss unter Berücksichtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des dort bestehenden Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ erfolgen.

Die Stadt möchte mit der Planung ihre natürlichen Entwicklungspotentiale als Mittelzentrum nutzen und auf die Nachfrage nach Wohneigentum reagieren. Die Stadt unterstützt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Begehren und die stetige Nachfrage nach geeignetem Bauland privater Grundstückseigentümer. Der Standort des Bebauungsplans wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil der Planbereich sich zwischen zwei bereits vorhandene Wohngrundstücke einfügt und die Splittersiedlung lediglich verfestigt. Das Gebiet liegt planungsrechtlich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich sowie zudem noch, wie bereits erwähnt, innerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“. Das Vorhaben ist somit nicht genehmigungsfähig. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit hohem Detaillierungsgrad erforderlich. Hinsichtlich dessen waren ebenfalls die Erstellung eines Umweltberichts sowie die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter besonderer Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ notwendig. Der Umweltbericht sowie die Eingriffs-/Ausgleichsregelung sind als eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt.

#### Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens auf die Schutzgüter

##### *Schutzgut Mensch*

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dem Vorhabenträger die Errichtung eines Einzelwohnhauses inkl. Nebenanlagen ermöglicht. Für die Einzelperson und im Hinblick auf den Verlust an Bevölkerung in den letzten Jahren ist dies positiv zu bewerten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

##### *Schutzgut Pflanzen*

Insgesamt ist das Plangebiet bereits stark anthropogen beeinflusst. Eine Naturnähe ist nicht zu erkennen. Ebenso sind keine wesentlichen Bestandteile vorgefunden worden, die auch im Hinblick auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Landschaftsschutzgebietes wichtig wären. Somit wird ein begrenzter Teil der Wiesen- und Rasenfläche überbaut und versiegelt. In diesem Zusammenhang geht Vegetationsfläche verloren. Die Apfelbäume können in ihrem Bestand gesichert werden. Ein signifikanter Eingriff in das Schutzgut Flora ist nicht zu erwarten.

##### *Schutzgut Tiere*

Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben der kartierten Fauna innerhalb des Plangebietes wird aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht angenommen. Zudem kommt, dass der überbaubare Bereich nicht als Lebensstätte dienen kann (gemähte Rasen- bzw. Wiesenfläche).

##### *Schutzgut Boden*

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Teilfläche zu Wohnzwecken umgenutzt, versiegelt und es werden Teile des Plangebietes zusätzlich durch den Bau einer Garage sowie Zuwegungen versiegelt, wobei die vorab benannten vom Boden übernommenen Funktionen vollständig verloren gehen. Des Weiteren liegen Störungen in Form

von Betreten und intensiver Gartennutzung (z.B. regelmäßige Mahd) durch die Anwohner im Plangebiet vor.

#### *Schutzgut Wasser*

Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird eine definierte Fläche versiegelt und die Grundwassereinspeisung damit in diesem Bereich verhindert. Die umliegenden Gartenflächen können das durch die Versiegelung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser jedoch aufnehmen. Es werden keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser angenommen.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind aufgrund des hohen technischen Standards hinsichtlich potenzieller Immissionen (Heizung etc.) keine Beeinträchtigungen anzunehmen. Durch die geringfügige Erhöhung des Pkw-Verkehrs (zukünftige Anwohner) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### *Schutzgut Landschaft*

Eine Bebauung innerhalb des Plangebietes würde unmittelbar an eine derzeit schon bestehende Bebauung im Osten angrenzen und sich daher in das vorhandene Landschaftsbild integrieren. Durch eine besondere Detaillierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Art, der Umfang und die Lage genauestens festgesetzt. Da sich die geplante Bebauung innerhalb eines stark anthropogen genutzten Bereiches befindet, kann davon ausgegangen werden, dass trotz der Lage des Plangebietes im LSG keine negativen Auswirkungen hervorgerufen werden.

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

Es werden keine Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens erwartet.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die o. g. Konflikte durch das geplante Bauvorhaben werden durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in ihrer Intensität und Ausbreitung verringert bzw. durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wieder kompensiert.

- Gehölzentfernung
  - Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen
  - Schnitt/Fällung gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG
- Boden- und Grundwasserschutz
  - Niederschlagsentwässerung im Plangebiet
  - Reduzierung der Bodenarbeiten auf absolut notwendiges Maß
  - Beachtung DIN 18915
  - Vorsicht beim Umgang von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser
- Maßnahme zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
  - Reduzierung der Bodenversiegelung auf notwendiges Maß
  - Abwicklung Baustellenverkehr über vorhandene Wege
  - Baustelleneinrichtung/Materiallagerung auf befestigten Flächen
  - Bündelung von Versorgungsleitungen
- Fassadenbegrünung
  - Begrünung der nördlichen Gebäudeseiten
- Heckenbepflanzung
  - Heckenbepflanzung als Sichtschutz an nördlicher Plangebietsgrenze
- Private Grünfläche
  - Errichtung von Nebenanlagen darin unzulässig
  - Anlage einer Streuobstwiese

Für die Kompensation der bereits benannten Schutzgüter sowie der Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebietsverordnung des LSG „Westhavelland“ stehen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 251 (tlw.) und 252, Flur 4, Gemarkung Groß Behnitz ausreichend Flächen zur Anpflanzung von Obstbäumen Verfügung. Durch die Anpflanzung soll eine Streuobstwiese entstehen, die das Landschaftsbild aufwertet und den ehemals häufig vertretenen für Brandenburg typischen Charakter in diesem Bereich herstellt. Die dauerhafte Sicherung dieser Fläche und die Verpflichtung zur Entwicklung ermöglicht sowohl Insekten als auch Vögeln eine Sicherung ihrer bereits besetzten Lebensräume in der Umgebung, da ihnen durch die Gartennutzung und die Baumanpflanzung Nahrungsflächen als auch neue Brutmöglichkeiten geschaffen werden. Es können die wesentlichen Funktionen des Naturhaushaltes, die vor dem Eingriff vorherrschten, wiederhergestellt werden.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

Es erfolgten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger, die zu einer Modifizierung bzw. Aktualisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führten. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

##### *Vorentwurf*

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (Mai 2015) wurde ein Schallschutzgutachten erstellt aus dem textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan übernommen wurden. Des Weiteren wurde die Nutzungszuweisung für Bestandsgebäude, Ausführungen zu genehmigten Anlagen und die Darstellung der Bestandsanlagen als Plangrundlage sowie Aussagen zum bisherigen Verfahrensverlauf in Bezug auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Schallschutzzielen des LSG ergänzt. Mangels bodenrechtlichen Bezugs wurde die Festsetzung von Pflanzqualitäten herausgenommen, der Umweltbericht gem. Anlage des Baugesetzbuches erarbeitet, Ausführungen zur Streuobstwiese im entsprechenden Maßnahmenblatt und weitere Aussagen zur Nutzung der Fläche ergänzt sowie die Liste der für das Havelland typischen Obstsorten alter Kultursorten angefügt.

##### *Entwurf*

Im Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Entwurf (Dezember 2016) wurde eine textliche Festsetzung zum Schallschutz sprachlich angepasst und ergänzende Aussagen zum Sachverhalt der Befreiung aus dem LSG (Inaussichtstellung auf Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havellandes) im konkreten Baugenehmigungsverfahren vorgenommen. Des Weiteren wurde für die Garage eine Höhenfestsetzung vorgenommen und die Begründung zur Festsetzung der Grünfläche ergänzt.

##### *Überarbeiteter Entwurf*

Im Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum überarbeiteten Entwurf (Juli 2017) wurde in der textlichen Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze ergänzt und die Lärmpegelbereiche als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2018 als Satzung beschlossen. Der Beschluss über die Satzung wurde im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 19.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht, womit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebäude Am Bahnhof 5“ beigefügt.