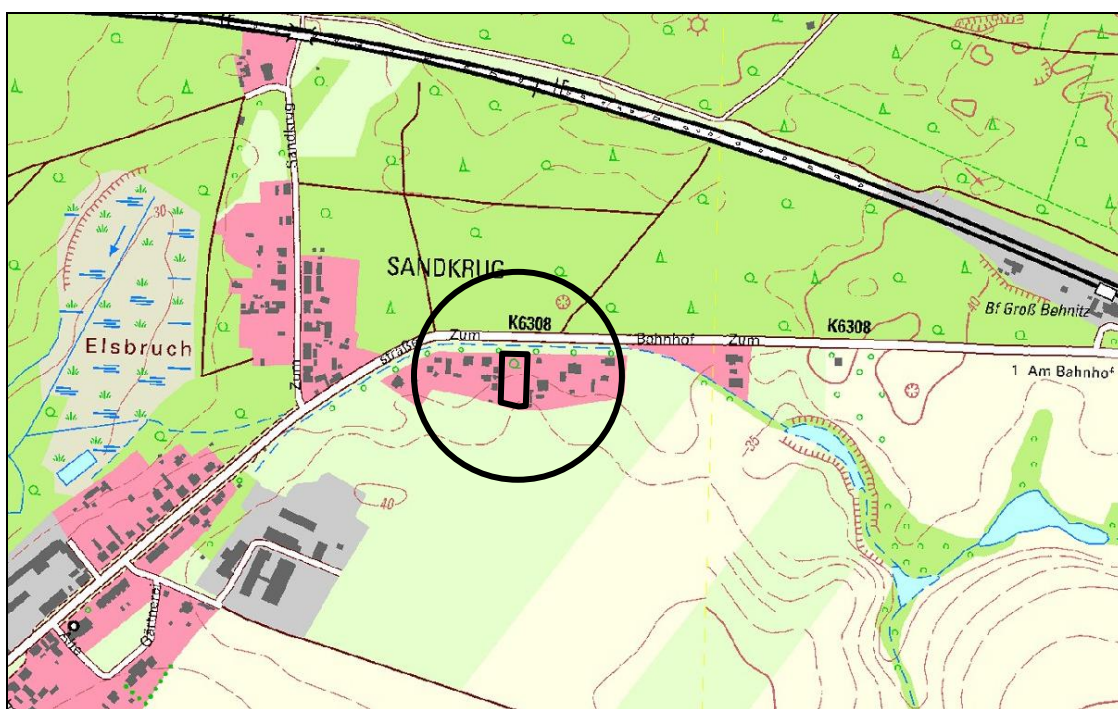


# STADT NAUEN OT GROSS BEHNITZ

## Begründung zum Bebauungsplan „Zum Bahnhof“



Übersichtsplan TK 10 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs

**Planungsstand:**      **Satzungsfassung**  
                                 **erstellt Dezember 2014**

**Planbereich:**        Gemarkung Groß Behnitz  
                                 Flur 4  
                                 Flurstück 230



## Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Plangrundlage	3
1.3	Veranlassung und Ziel	4
1.3.1	Planerfordernis	4
1.3.2	Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3.3	Bisheriges Verfahren	5
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	5
1.5	Beschreibung des Plangebietes	6
1.5.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	6
1.5.2	Altlastensituation und Bodenschutz	7
1.5.3	Kampfmittelbelastung	7
1.5.4	Bodendenkmalschutz	7
1.5.5	Wasserwirtschaft	8
1.5.6	Forstrechtliche Belange	8
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
2.4	Immissionsschutz	11
2.5	Erschließung	12
2.5.1	Verkehr	12
2.5.2	Ver- und Entsorgung	13
2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
3	UMWELTBERICHT	17
4	ABWEICHUNGEN BEI DER ÜBERNAHME VON INHALTEN DES UMWELTBERICHTS UND DER EINGRIFFSREGELUNG	17
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	20



## **1 Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08], S.175, 184)

### **1.2 Plangrundlage**

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes dient der Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Havelland vom September 2013. Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabs. Baumbestände wurden vom Planverfasser aus der Örtlichkeit in die Planzeichnung aufgenommen. Die Lagegenauigkeit wird nicht gewährleistet.

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



## **1.3 Veranlassung und Ziel**

### **1.3.1 Planerfordernis**

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Zum Bahnhof“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung mit den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen. Sie möchte mit der Planung ihre natürlichen Entwicklungspotentiale im Nahbereich Berlin nutzen und auf die Nachfrage nach Wohnraum reagieren. Die Stadt unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Begehren und die stetige Nachfrage nach geeignetem Bauland privater Grundstückseigentümer. Der Standort des Bebauungsplans wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil der Planbereich in einem vorhandenen Siedlungsgefüge liegt. Städtebaulich soll hier im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingewirkt werden.

Das Gebiet liegt planungsrechtlich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Das Vorhaben ist somit nicht genehmigungsfähig. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist entsprechend zu ändern. Die Änderung des Teilbereichs erfolgt im parallelen FNP-Änderungsverfahren.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

### **1.3.2 Ziele des Bebauungsplanes**

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 des Plangebiets als ALLGEMEINES WOHNGEBIET;
- Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie entsprechender Bauweise;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch möglichst geringe Versiegelung für Verkehrs- und Bauflächen;
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.



### 1.3.3 Bisheriges Verfahren

- Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 26.08.2013
- Landesplanerische Stellungnahme vom 01.08.2013
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2013
- Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 23.12.2013
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.01.2014 bis 06.02.2014
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2013
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.09.2014
- Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 29.09.2014
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.10.2014 bis 07.11.2014
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.09.2014

### 1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (RegPlan-Entwurf H-F).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt in seinen Stellungnahmen vom 01.08.2013, 12.12.2013 sowie 08.10.2014 mit, dass die Planungsabsichten keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

Die Planungsabsicht steht im Einklang mit Ziel 4.2 LEP B-B, da das Plangebiet an vorhandene Siedlungsgebiete anschließt. Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Stadt Nauen Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt. Die Planung steht damit ebenfalls im Einklang mit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B, nach welchem die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung zulässig ist.

Zudem soll die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Dabei soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung innerhalb der Gemeinden auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die Ausweisung des siedlungs- sowie infrastrukturell gut angebundenen Gebietes als allgemeines Wohngebiet mit dem Ziel einer Lückenschließung zwischen bestehender Wohnbebauung im Ortsteil Groß Behnitz folgt diesem Grundsatz. Ebenso steht die Planung im Einklang mit den Grundsätzen des



§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007, demzufolge der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist und verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben sind.

Gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B kommt bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist die Freirauminanspruchnahme zu minimieren. Durch die Ausweisung eines relativ geringen Maßes der baulichen Nutzung wird das Ausmaß der Inanspruchnahme des Freiraums beschränkt. Die klar gegliederten überbaubaren Flächen sichern eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere im Übergang zum offenen Landschaftsraum südlich des Gebietes, das zudem vom Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ eingenommen wird.

Die Regionale Planungsgemeinschaft teilt in ihrer Stellungnahme vom 18.12.2013 mit, dass es sich bei der Entwicklungsabsicht von einem Wohngebäude um eine kleinflächige Ergänzung des Siedlungsbereiches handelt, die den Belangen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

Nach Plansatz 2.1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 sollen für die Siedlungsentwicklung die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. In der Stadt Nauen ist in der Festlegungskarte des Regionalplanentwurfs ein Vorzugsraum Siedlung in der Ortslage Nauen, nicht aber in der Ortslage Groß Behnitz dargestellt. Die Festlegung von Vorzugsräumen Siedlung soll die Stadtentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausrichten und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklung vorgezogen werden. Die Bebauungsplanung in der Ortslage Groß Behnitz wird von der Festlegung der Vorzugsräume Siedlung nicht begünstigt, eine Siedlungsentwicklung in kleinem Maßstab, wie in der vorliegenden Bebauungsplanung, ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, ist die FNP-Änderung im Parallelverfahren notwendig. Der Bereich soll in diesem Zuge in eine Wohnbaufläche geändert werden.

→ Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den überörtlichen Entwicklungsabsichten stehen. Weil der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, ist der FNP zu ändern.

## **1.5 Beschreibung des Plangebietes**

### **1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung**

Das ca. 2 600 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Ortslage von Groß Behnitz, etwa 900 m nordöstlich des Ortskerns. Nördlich und direkt angrenzend verläuft die Straße „Zum Bahnhof“, welche Teil der Kreisstraße K6308 ist. Die lange Zeit bewaldete Fläche stellt sich derzeit als unbewaldete Brachfläche dar.

Östlich und westlich des Gebiets befinden sich weitere Wohngebäude entlang der Straße „Zum Bahnhof“. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die teilweise zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“ gehören. Auf der nördlich gegenüberliegenden Seite erstrecken sich Waldflächen (Mischwald).



Das Plangebiet ist für den Individualverkehr durch die direkte Anbindung an die Kreisstraße K6308 gut erschlossen.

### **1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz**

Der Landkreis Havelland (untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde) weist in der Stellungnahme vom 17.12.2013 darauf hin, dass im Altlastenkataster derzeit keine Altlastverdachtsflächen im Plangebiet registriert sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die katastermäßige Erfassung der Altlastverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist.

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

### **1.5.3 Kampfmittelbelastung**

Der Zentraldienst der Polizei (Kampfmittelbeseitigungsdienst) teilt in der Stellungnahme vom 19.11.2013 mit, dass die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben hat. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die neuen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **1.5.4 Bodendenkmalschutz**

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum – teilt in der Stellungnahme vom 19.11.2013 mit, dass im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702/71407; Fax 033702/71601) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren



für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen vom Vorhabenträger zu belehren.

### **1.5.5 Wasserwirtschaft**

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) teilt in der Stellungnahme vom 11.12.2013 mit, dass sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes befinden. Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das LUGV, Referat RW 5, zu richten.

Der Wasser- und Bodenverband „GHHK HK Havelseen“ sowie der Landkreis Havelland (untere Wasserbehörde) teilen in ihren Stellungnahmen vom 17.12.2013 bzw. 21.11.2013 mit, dass für die Unterhaltung des Grabens 00/08/03, als Gewässer II. Ordnung, ein Abstand von 5 m von der Uferlinie bis zum Grundstück von jeder Bebauung/Anlagen freigehalten werden muss.

Der Graben 00/08/03 liegt im Flurstück 239. Zwischen dem Plangebiet und diesem Flurstück befindet sich das Flurstück 226. Der Abstand zwischen nördlicher Plangebietsgrenze/Grundstücksgrenze und der Grenze des Flurstücks 239, in dem der Graben liegt, beträgt 6 m. Damit wird der Abstand südlich des Grabens bis zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten.

### **1.5.6 Forstrechtliche Belange**

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg teilt in der Stellungnahme vom 20.11.2013 mit, dass im Geltungsbereich des Planungsvorhabens Waldflächen gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vorhanden und betroffen sind. Des Weiteren teilt der Landesbetrieb mit, dass der beabsichtigten Bebauungsplanung als Voraussetzung einer Waldinanspruchnahme innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens nicht zugestimmt werden kann. Eine entsprechende Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kann jedoch den der Planung entgegenstehenden forstrechtlichen Grund ausräumen. Da der Flächennutzungsplan mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2013 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert wird, kann dem beabsichtigten Bebauungsplan die Zustimmung der unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt werden. Der Landesbetrieb teilt in seiner Stellungnahme mit Schreiben vom 29.09.2014 mit, dass es keine der Planung entgegenstehenden forstrechtlichen Bedenken gibt.

Die ursprünglich bewaldete Fläche wurde durch den Grundstückseigentümer gerodet. Derartige Maßnahmen sind dem Eigentümer in diesem Umfang gemäß Waldgesetz des Landes Brandenburg freigestellt. Gemäß § 8 LWaldG muss er für die erforderliche und in Aussicht gestellte Waldumwandlung Ersatz vornehmen oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen treffen. Mit Schreiben vom 08.05.2013 teilt der Landesbetrieb Forst Brandenburg dem Eigentümer mit, dass nach Änderung des Flächennutzungsplanes einer Waldumwandlung seitens der Forstbehörde bei Erfüllung bestimmter Bedingungen (Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren) zugestimmt werden kann. In diesem Fall wäre die wichtigste Bedingung eine Ersatzaufforstung. Eine entsprechende Berechnung des Verhältnisses von





Waldumwandlungsfläche zu Ersatzaufforstung wird im Bauantragsverfahren durchgeführt.

## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Plangebiet dem Wohnen gewidmet, d. h. dass das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Stadt Nauen ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Das Erfordernis für eine Tankstelle ist aufgrund der Lage des Vorhabengebietes nicht gegeben. Das Plangebiet befindet sich ca. 1 500 m von der östlich verlaufenden Landesstraße 91 entfernt, so dass sich an dieser Stelle eine Tankstelle wirtschaftlich nicht rechnen würde. Ein Gartenbaubetrieb wäre an dieser Stelle denkbar. Es besteht jedoch momentan und auch in naher Zukunft im Plangebiet nicht das Begehren einen Gartenbaubetrieb zu errichten. Entsprechend nutzbare Flächen sind im weiteren Umfeld ausreichend vorhanden.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 1.1** festgesetzt:

#### **1.1 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.***

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, weil im Plangebiet neben den Wohngebäuden auch die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen regelmäßig zulässig sind (Läden zur Versorgung des Gebiets, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die in Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### **Grundfläche (GR)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist für das Baugrundstück eine GR von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, die Hauptanlagen mit bis zu 190 m<sup>2</sup> aufweist. Der Bauherr plant die Errichtung eines Doppelhauses, wodurch sich ein höherer Grundflächenbedarf ergibt als bei einer



Einzelhausbebauung. Die Festsetzung überschreitet nur sehr geringfügig die Bestandssituation in der Umgebung, weshalb eine Ortsbildverträglichkeit der Planung gegeben ist.

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Baugrundstücks sowie der Planung zur Errichtung eines Doppelhauses auf der südlichen Seite des Grundstücks ergibt sich ebenfalls ein erhöhter Bedarf an versiegelbarer Fläche, insbesondere für Stellplätze und Zufahrten. Es wird daher eine Überschreitungsmöglichkeit der GR für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 500 m<sup>2</sup> festgesetzt, um die notwendigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten errichten zu können.

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

Es wird die folgende **textliche Festsetzung 2.1** festgesetzt:

***Eine Überschreitung der Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu 500 m<sup>2</sup> zulässig.***

### **Zahl der Vollgeschosse**

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung.

Maßgebend für den Begriff „Vollgeschoss“ ist der § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung.

## **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung der Gebäude zulässig ist. Das ausgewiesene Baufeld befindet sich auf einer Erhebung in etwa der Mitte des Geltungsbereiches, in einem Abstand von 30 m zur Straßenbegrenzungslinie. Es liegt damit im gleichen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze wie die auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück bereits bestehende Hauptanlage, die ebenfalls auf der Erhebung errichtet wurde. Zudem begünstigt die Lage des ausgewiesenen Baufeldes an dieser Stelle die Regenentwässerung für das geplante Gebäude. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Des Weiteren wird die folgende **textliche Festsetzung 3.1** festgesetzt:

***Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.***



Im Sinne des Vermeidungsgebotes werden die überbaubaren Flächen in ihrer Größe und Lage so dimensioniert, dass auch innerhalb der Wohnbauflächen möglichst große Grünflächen erhalten bleiben können.

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

## 2.4 Immissionsschutz

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

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

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

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

### IMMISSIONSVORBELASTUNGEN

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten:

- Die Landesstraße L91 befindet sich in ca. 1 500 m Entfernung Richtung Osten. Die Verkehrsimmissionen haben keine Auswirkungen auf das geplante Vorhaben.
- Die Fernbahntrasse Berlin-Hannover verläuft in ca. 350 m Entfernung Richtung Norden. Die dazwischen liegende Fläche ist vollständig bewaldet. Die Verkehrsimmissionen haben keine Auswirkungen auf das geplante Vorhaben.
- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Straße „Zum Bahnhof“ (Kreisstraße K6308). Die Verkehrsimmissionen haben keine Auswirkungen auf das geplante Vorhaben.
- Es können zusätzliche Geruchsimmissionen und/oder Beeinträchtigung durch das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln bzw. Düngemitteln auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz empfiehlt daher in der Stellungnahme vom 11.12.2013 einen Abstand von 20 m zwischen Baugrenze



und südlicher Grundstücksgrenze. Ein Abstand von 20 bis 25 m wird eingehalten.

## ZUSATZIMMISSIONEN

Durch die Planung ergeben sich keine Zusatzimmissionen auf die umliegende Bebauung.

## ZUSAMMENFASSUNG

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, teilt in der Stellungnahme vom 11.12.2013 mit, dass die Überprüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes ergeben hat, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen den Plan bestehen.

Auf das Plangebiet wirken keine wesentlichen nachteiligen immissionsrelevanten Einflüsse. Aus Sicht des Immissionsschutzes und auf Grund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nichts entgegensteht. Des Weiteren ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Immissionen auf die umliegenden Nutzungen.

## 2.5 Erschließung

### 2.5.1 Verkehr

#### Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Straße „Zum Bahnhof“ erschlossen. Über diese erfolgt die Anbindung an die Landesstraße L91 im Osten.

Der Landesbetrieb für Bauen und Verkehr teilt in seiner Stellungnahme mit Schreiben vom 11.09.2014 mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine Einwände bestehen.

Die bestehende Erschließung des Plangebiets wird durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie entlang der Plangebietsgrenze im Norden verdeutlicht.

#### Zufahrt zum Grundstück

Für den Bau einer befestigten Zufahrt ist vorab gemäß § 22 Abs. 1 BbgStrG bei der Straßenbehörde, Landkreis Havelland (Amt für Gebäude- und Immobilienmanagement), eine Sondernutzung zu beantragen.

#### Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für allgemeine Wohngebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der rechtskräftigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“ der Stadt Nauen besteht bei Wohnhäusern ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je Wohnung unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. von zwei Stellplätzen je Wohnung über 80 m<sup>2</sup>.



## **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Einzugsgebiet der Straße „Zum Bahnhof“ die Buslinie 660 zwischen Nauen und Päwesin. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet besteht die Haltestelle „Groß Behnitz, Am Wald“.

In ca. 10 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof Nauen, über den Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin) und RB14 (Nauen – Berlin – Senftenberg) bestehen.

## **2.5.2 Ver- und Entsorgung**

### **Elektroenergie**

Laut Stellungnahme der E.DIS AG vom 15.11.2013 sind keine Leitungen der E.DIS AG im Plangebiet vorhanden. Weiter wird dazu mitgeteilt, dass für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung, in Abhängigkeit von der benötigten elektrischen Leitung, ein Ausbau des Versorgungsnetzes der E.DIS AG erforderlich ist.

### **Trinkwasser, Schmutzwasser**

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

Die WAH teilt in der Stellungnahme vom 16.12.2013 mit, dass das Grundstück an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlage des WAH angeschlossen werden kann. Eine Trinkwasser-Grundstücksanschlussleitung bis zur Grundstücksgrenze existiert noch nicht. Mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers ist die Herstellung einer entsprechenden Leitung nach vorheriger Antragstellung des Grundstückseigentümers möglich.

Aus umwelthygienischer Sicht wird dem Vorhaben durch das Gesundheitsamt des Landkreises Havelland mit Stellungnahme vom 17.12.2013 zugestimmt.

### **Wärmeversorgung**

Mit Stellungnahme vom 20.11.2013 teilt die WGI GmbH mit, dass im Bereich der geplanten Baumaßnahme keine Anlagen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg vorhanden sind.

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

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



## **Telekommunikation**

Die Telekom Deutschland GmbH teilt mit Stellungnahme vom 10.12.2013 mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden und die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches erforderlich ist.

## **Oberflächenwasser**

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (§§ 59, 66, und 68 BbgWG).

## **Abfallentsorgung**

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

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

Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen Straßenrand abzustellen.

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

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen (siehe Ausführungen unter 1.5.2).

## **Löschwasserversorgung**

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist.

Aus Sicht des Brandschutzes hat der Landkreis Havelland, mit Stellungnahme vom 17.12.2013, gegen den Planentwurf keine Bedenken geäußert, sofern die nachfolgend aufgeführten Punkte im Bebauungsplan bzw. in späteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

1. Zu allen zu errichtenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr errichten, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (§§ 3, 5 BbgBO).



2. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
3. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
4. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 120 m vom zukünftigen Bauvorhaben entfernt sein.
5. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen.
6. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 14 t erreichbar sein.
7. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.
8. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
9. Bei Erfordernis ist unbedingt der örtlich zuständige Sachbearbeiter Brandschutz der Stadt Nauen in die weiterführende Planung einzubeziehen.

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

Die in der Planungskarte zum Umweltbericht dargestellten Pflanzflächen A, B und C wurden als zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Folgende **textliche Festsetzungen 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 und 4.5** wurden aus dem Umweltbericht und der Eingriffsregelung in den Bebauungsplan übernommen:

***Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche A), sind auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> insgesamt 30 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können auch pro 10 Sträucher ein Baum angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.***

***Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche B), sind auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> insgesamt 30 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können***



**auch pro 10 Sträucher ein Baum angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.**

**Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche C), sind auf einer Fläche von 700 m<sup>2</sup> insgesamt 6 Bäume und 80 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können auch pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.**

**Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.**

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

Folgende Maßnahmen aus dem Umweltbericht und der Eingriffsregelung wurden als Hinweise in die Planung übernommen:

#### Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Aufgrund der hohen Grundwassergefährdung hat jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet zu unterbleiben.

Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

#### Gehölzentfernungen

Innerhalb des Plangebiets wurden nur 1 Baum (Nr. 2, siehe Bestandsplan mit Fauna) vorgefunden. Dieser Baum ist geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen. Bei Gehölzentfernungen ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen sind als Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

#### Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen





Folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen, laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000, sind in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Tierwelt durchzuführen:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

#### Nutzung der Kompensationsflächen

Die Flächen A, B und C sind extensiv zu bewirtschaften und dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden.

### **3 Umweltbericht**

Siehe Anlage: Umweltbericht und Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Zum Bahnhof“ der Stadt Nauen, OT Groß Behnitz vom Dezember 2014.

### **4 ABWEICHUNGEN BEI DER ÜBERNAHME VON INHALTEN DES UMWELTBERICHTS UND DER EINGRIFFSREGELUNG**

Die vorliegende Planfassung des Umweltberichtes und der Eingriffsermittlung unterbreitet Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan in zeichnerischer und textlicher Form. Diese Darstellungen sind nach erfolgter Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 1 a BauGB). Kann den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht Rechnung getragen werden, ist dies zu begründen:

Im vorliegenden B-Plan sind die im Umweltbericht/Eingriffsermittlung vorgeschlagenen Maßnahmen quantitativ und qualitativ übernommen worden. D. h. die textlichen Festsetzungen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten umformuliert und gestrafft übernommen.

#### **Vorgeschlagene Festsetzungen – Vermeidung/Verminderung**

##### Stellplätze

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



**→ Die Maßnahme wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.**

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Aufgrund der hohen Grundwassergefährdung hat jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet zu unterbleiben.

Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

**→ Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz werden die Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.**

Gehölzentfernungen

Innerhalb des Plangebiets wurden nur 1 Baum (Nr. 2, siehe Bestandsplan mit Fauna) vorgefunden. Dieser Baum ist geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen. Bei Gehölzentfernungen ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen sind als Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

**→ Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz werden die Maßnahmen als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.**

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

**→ Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz werden die Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.**

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen, laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000, sind in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Tierwelt durchzuführen:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.



- **Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz werden die Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.**

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus  
Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen

- **Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz werden die Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.**

### **Vorgeschlagene Festsetzungen – Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche A), sind auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> insgesamt 30 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können auch pro 10 Sträucher ein Baum angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

- **Die Fläche A wird in die Planzeichnung übernommen.**
- **Die Maßnahme wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.**

Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche B), sind auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> insgesamt 30 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können auch pro 10 Sträucher ein Baum angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

- **Die Fläche B wird in die Planzeichnung übernommen.**
- **Die Maßnahme wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.**

Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche C), sind auf einer Fläche von 700 m<sup>2</sup> insgesamt 6 Bäume und 80 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können auch pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

- **Die Fläche C wird in die Planzeichnung übernommen.**
- **Die Maßnahme wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.**

Die Flächen A, B und C sind extensiv zu bewirtschaften und dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden.

- **Die Flächen A, B und C werden in die Planzeichnung übernommen.**



- **Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz werden die Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.**

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

- **Folgender Teil wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (geringfügig sprachlich angepasst): „Bei Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.“**
- **Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz wird folgender Teil in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen: „Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.“**

## **5 Auswirkungen des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Durch die Planung werden Bauungsmöglichkeiten für Wohngebäude angeboten, wodurch die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung vorangetrieben wird. Die geplante Baustruktur entspricht der ortsüblichen Bebauung.

Zudem ergibt sich durch die Planung ein sinnvoller Lückenschluss zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung östlich und westlich des Plangebiets.

Aufgrund des relativ geringen Maßes der baulichen Nutzung wird das Ausmaß des Eingriffs in Natur und Landschaft beschränkt.

Es ist mit einem geringen Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen. Dieser kann aber vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Nachstehend wird die festgesetzte Bebauung in Relation zum § 17 BauNVO gebracht:



<b>Plangebietsgröße</b>	ca. 2 608 m <sup>2</sup>
<b>Bauland</b> i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 2 608 m <sup>2</sup>
<b>Pflanzfläche (Fläche A, B und C)</b>	ca. 1 000 m <sup>2</sup>
<b>max. versiegelbare Fläche nach GR</b> (exkl. Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 2.1)	200 m <sup>2</sup>
<b>max. versiegelbare Fläche nach GR</b> (inkl. Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 2.1)	500 m <sup>2</sup>