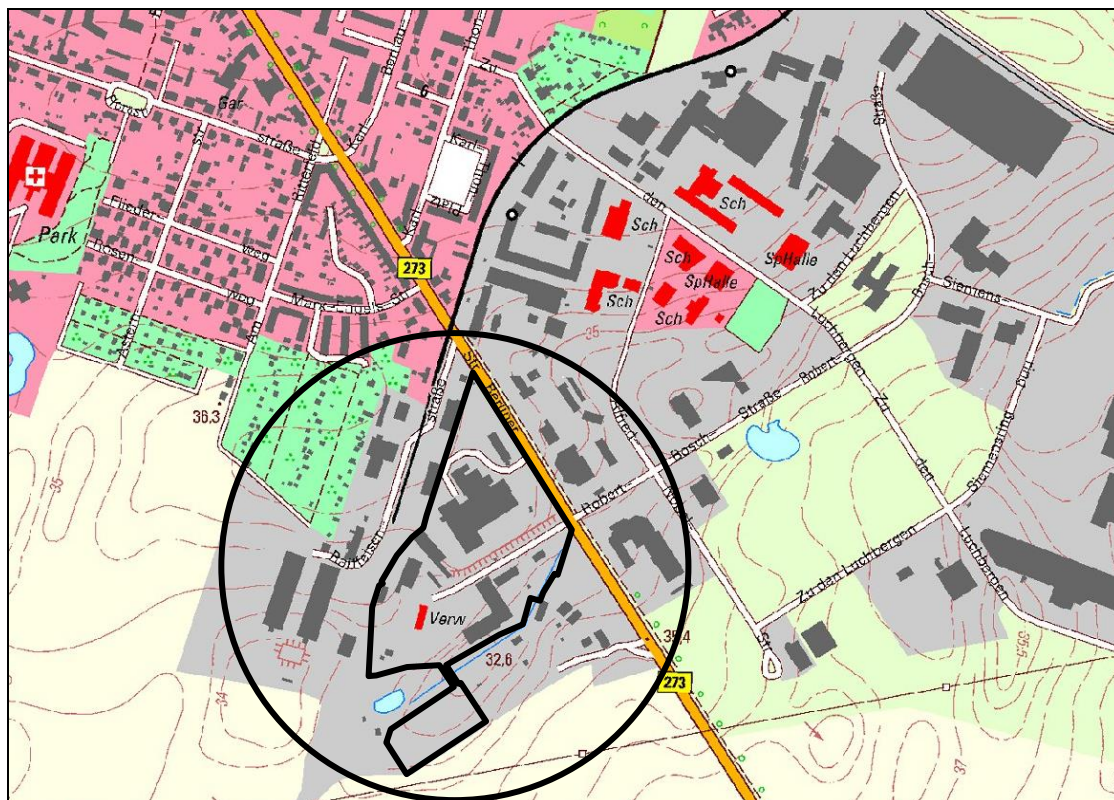


STADT NAUEN

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Berliner Straße“



Übersichtsplan TK 10 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs

Planungsstand:

Satzungsfassung. Juli 2019

Planbereich:

Lageplan vom 13.05.2014 (ÖbVI Uwe Nedeß)	LGB Stand 06/2020 (Landesvermessungsamt und Geobasisinformation Brandenburg Gemarkung Nauen)	
Gemarkung Nauen	Gemarkung Nauen	
Flur 16	Flur 16	Flur 32
49/3	49/3	
50/3	50/3	
50/5	118, 119	
50/6	50/6	
50/7	116, 117	191
50/8	112, 113	189
74	74	
86	86	
88	109, 110, 111	
89	114, 115	190
Flur 17		
29/1	29/1	
94	94	
97	97	

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Plangrundlage	3
1.3	Veranlassung und Ziel	3
1.3.1	Planerfordernis	3
1.3.2	Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3.3	Bisheriges Verfahren	5
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	5
1.5	Beschreibung des Plangebietes	7
1.5.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	7
1.5.2	Altlastensituation und Bodenschutz	7
1.5.3	Kampfmittelbelastung	9
1.5.4	Bodendenkmalschutz	9
1.5.5	Wasserbewirtschaftung und Wasserschutz	9
1.5.6	Freileitungen	11
2	Städtebauliche Planung	12
2.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	15
2.4	Grünflächen	16
2.5	Wasserflächen	17
2.6	Immissionsschutz	17
2.7	Erschließung	21
2.7.1	Verkehr	21
2.7.2	Ver- und Entsorgung	23
2.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	26
2.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
3	UMWELTBERICHT	31
4	ABWEICHUNGEN BEI DER ÜBERNAHME VON INHALTEN DES UMWELTBERICHT UND DER EINGRIFFSREGELUNG	31
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	36

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

1.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes dient der Lageplan vom 13.05.2014, angefertigt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Uwe Nedeß, Friedrich-Engels-Allee 71-73, 14612 Falkensee.

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 unterstützt die Absicht des Vorhabenträgers WILD Dairy Ingredients Nauen GmbH, den bestehenden Betriebsstandort planungsrechtlich zu sichern sowie spätere Erweiterungen zu ermöglichen. 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 im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen, welcher ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regelt, sowie des Weiteren im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine potenzielle Erweiterung des Betriebes ist somit im Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Um die bestehende gewerbliche Nutzung allerdings planungsrechtlich eindeutig zu sichern, eine zukünftige Weiterentwicklung des Betriebes auf dem Gelände zu ermöglichen und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld zu definieren, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung bzw. Aufhebung des B-Plans „Einzelhandel“ wird nicht angestrebt. Der B-Plan „Gewerbegebiet Berliner Straße“ soll als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt und in dem betreffenden Gebietsteil über den bestehenden B-Plan „Einzelhandel“ gelegt werden, so dass dann nur noch der neue B-Plan Gültigkeit besitzt. Da die im B-Plan „Einzelhandel“ getroffenen Festsetzungen, die auf der Grundlage eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nauen getroffen wurden, im neuen Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit behalten sollen, werden die für diesen Bereich zutreffenden Festsetzungen übernommen. Ein einfacher Verweis auf den am 05.06.2010 rechtskräftig gewordenen B-Plan „Einzelhandel“ stellt keine rechtssichere Möglichkeit zur Übernahme der Festsetzungen dar, da für jede Fläche nur ein Bebauungsplan (und zwar der später in Kraft getretene) gelten kann.

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 angemessenerweise 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 bestehende und die geplante Bebauung bestimmt. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Festsetzung des Plangebiets als GEWERBEGEBIET;
- Sicherung von Weiterentwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbebetriebs durch Festsetzung eines entsprechenden Maßes der baulichen Nutzung;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß;
- 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

- Landesplanerische Stellungnahme vom 20.09.2013
- Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 14.10.2013
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 04.11.2013 (Jahrgang 20, Nr. 6)
- Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2014 bis 02.05.2014
- Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 25.03.2014 bis einschließlich 25.04.2014
- Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen am 17.03.2014 (Jahrgang 21, Nr. 1)
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.05.2015
- Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 15.06.2015 bis einschließlich 15.07.2015
- Bekanntmachung über den Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen am 08.06.2015 (Jahrgang 22, Nr. 3)
- Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2015 bis 06.07.2015
- Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2018 bis einschließlich 07.03.2019

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 Hauptstadtregion (LEP HR; davor Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg - LEP B-B), und dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPlan H-F).

Für die hier relevanten Regelungsbereiche war bis 01.07.2019 noch der rechtswirksame LEP B-B verbindlich:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt in der Stellungnahme vom 20.09.2013 mit, dass die Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt. In der Stellungnahme vom 26.06.2015 wird bestätigt, dass der vorgelegte Planentwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Planungsabsicht steht im Einklang mit Ziel 2.9 LEP B-B, nach dem die Stadt Nauen Mittelzentrum ist. In den Mittelzentren sollen gemäß Grundsatz 2.10 LEP B-B für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung, zu denen u. a. Wirtschaftsfunktionen gehören, konzentriert werden. Gleiches ergibt sich aus dem Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007, nach dem zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u. a. Wirtschaftsfunktionen erfüllen sollen. Die Ausweisung des Gewerbegebietes mit dem Ziel der Bestandssicherung und -entwicklung des Gewerbebestandes im Mittelzentrum Nauen folgt diesen Grundsätzen.

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. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Dieser Grundsatz wird durch die Festsetzung des siedlungs- und infrastrukturell gut angebundenen Gebietes als Gewerbegebiet mit dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des für den Wirtschaftsstandort Nauen bedeutsamen Gewerbebestandes erfüllt. Ebenso steht die Planung im Einklang mit den Grundsätzen des § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007, demzufolge die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden soll, der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist und verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben sind.

Nach Inkrafttreten des LEP HR (01.07.2019 laut Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 13.05.2019) sind dessen Festlegungen verbindlich:

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Die Regelungen sind dahingehend differenziert, dass sie

- als beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogene Festlegungen, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht zugänglich sind, oder
- als berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Der LEP HR trifft für das Plangebiet keine spezifischen Festlegungen. Auch im LEP HR ist die Stadt Nauen als Mittelzentrum festgesetzt. Die weiter oben aufgeführten Grundsätze der Raumordnung gemäß LEPro 2007 wurden im LEP HR nachrichtlich übernommen und den Festlegungen des LEP HR vorangestellt. Sie werden durch die Festlegungen des LEP HR konkretisiert. Die Konkretisierung hat keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung. Sie steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß LEP HR, nicht entgegen.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Die Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 8. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wird die Rechtskraft der Urteile gehemmt (§ 133 Absatz 4 Verwaltungsgerichtsordnung).)

Der Regionalplan enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Der Gewerbebestandort Nauen-Ost ist nach Plansatz 2.3.2 (G) als regional bedeutsamer gewerblich-industrieller Standort benannt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt in der Stellungnahme vom 14.04.2014 mit, dass die Planungsabsicht in Übereinstimmung mit den Belangen der Regionalplanung steht. In der Stellungnahme vom 01.07.2015 wird dazu ausgeführt, dass die zuvor abgegebene Stellungnahme zum Bebauungsplan auch nach Satzungserlass des im Vergleich zum 2. Entwurf vom 24.10.2013 nicht wesentlich geänderten Regionalplans weiterhin Gültigkeit behält.

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

⇒ Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den überörtlichen und örtlichen Entwicklungsabsichten stehen.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Das ca. 61 300 m² große Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes von Nauen, etwa 800 m südöstlich des Stadtkerns. Nordöstlich und direkt angrenzend verläuft die Berliner Straße, welche Teil der Bundesstraße B273 ist. Im Plangebiet befinden sich derzeit das Produktionsgebäude des Gewerbebetriebes (Früchteverarbeitung für Molkereiprodukte) im nördlichen Teil sowie ein Verwaltungsgebäude im Einfahrtsbereich an der Berliner Straße. Südlich des Produktionsgebäudes schließen sich Lagergebäude und ein Hochsilo an. Der südliche Teil des Plangebiets, der durch einen wasserführenden Graben vom nördlichen Teil getrennt ist, wird von einer Lagerfläche und einem Funkmasten eingenommen. Beide Teilbereiche sind durch eine Brücke miteinander verbunden. Ein Teil des Grabens verläuft auch am östlichen Rand des Plangebiets.

Östlich und nördlich des Gebiets befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen. Östlich der angrenzenden Berliner Straße erstreckt sich weiträumig das Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost, das insbesondere auf den Teilflächen im Norden und im Osten zu weiten Teilen bebaut ist. Im weiteren Verlauf der Berliner Straße Richtung Nordwesten schließt sich das Siedlungsgebiet der Nauener Innenstadt an, die durch Wohn- und Gewerbenutzung und öffentliche Einrichtungen geprägt wird. Die Flächen südlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße B273 gut erschlossen.

1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz

Der Landkreis Havelland (untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde) teilt in der Stellungnahme vom 06.05.2014 mit, dass das B-Plangebiet sich in unmittelbarer Nachbarschaft und somit im Einflussbereich der Grundstücke des ehemaligen ACZ Nauen befindet. Das Betriebsgelände des ACZ Nauen wurde langjährig als Düngerlager und Umschlagplatz genutzt. Durch die intensive Nutzung ist es auf dem Gelände zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen gekommen, die nachweislich durch Düngemittel verursacht wurden. Zum damaligen Zeitpunkt wurden auch auf dem benachbarten Gelände der Molkerei (heutiges Betriebsgelände der WILD Dairy Ingredients Nauen GmbH und Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes) Schadstoffbelastungen in den Betriebsbrunnen festgestellt.

Um dem Altlastenverdacht auf den Flurstücken 86 und 89 (neu: Flur 16, Flurstücke 114,115; Flur 32, Flurstück 190) zu begegnen, wurde bereits im Juli 2007 eine orientierende Altlastenuntersuchung durch die Gefa Umweltlabor GmbH vorgenommen. Es wurden insgesamt sechs Rammkernsondierungen bis in unterschiedliche Tiefen im Bereich des ehemaligen Lokschuppens und des Verladegleises (Flurstück 86) und im Bereich der Lagerhalle im Süden des Flurstücks 89 (neu: Flur 16, Flurstücke 114,115; Flur 32, Flurstück 190) durchgeführt. Zur Bestimmung der Verdachtspunkte fand eine intensive Begehung des Geländes statt, nach der verschiedene Verdachtspunkte für die Entnahme von Bodenproben ausgewählt wurden (Grube Lokschuppen, Verladehalle,

Futtermittelhalle, Betriebstankstelle, Fäkaliengrube). Der nach den Untersuchungen erstellte Prüfbericht Nr. 2007/0731/1931-1947 kommt zu dem Ergebnis, dass kein Verdacht auf großflächige Verunreinigungen durch die untersuchten Parameter (MKW, PAK, Schwermetalle) besteht. Es wurden lediglich punktuelle Mineralölverunreinigungen (Flecken) auf der Betonversiegelung an drei Stellen erfasst. Die Beprobung an diesen Verdachtsflächen ergab keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen. Unterhalb der Betriebstankstelle wurde organisches Material erbohrt. Es könnte sich um einen 0,5 m mächtigen Rest eines ehemaligen Dung-/Mistlagers handeln. Abschließend wurde mitgeteilt, dass punktuelle Kontaminationen auf dem Gelände nicht ausgeschlossen werden können.

Für eine bereits umgesetzte Hallenerweiterung (Kühlhaus) im südlichen Teil des Flurstücks 50/3 (Flur 16, Gemarkung Nauen) wurde zudem im Februar 2008 eine Baugrund- und abfalltechnische Erkundung durch die Pöyry GWK Germany GmbH erstellt. Dabei wurden drei Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 7 m unter GOK durchgeführt. Im Ergebnis der abfalltechnischen Einstufung (Bericht EB-GTM0245) wurde dargelegt, dass an den stichprobenartig untersuchten Messpunkten bei einer gewerblichen Nutzung unter bodenschutz- und wasserrechtlichen Gesichtspunkten keine bewertungsrelevanten Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschritten wurden. Demnach ergeben sich nach derzeitigem Sachstand bezüglich der umwelttechnischen Einstufung des Standortes keine Belege für schädliche Bodenveränderungen entsprechend der Definition des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG).

Es wurde mitgeteilt, dass bei künftigen Erdbaumaßnahmen anfallender Bodenaushub entsprechend der abfallrechtlichen Vorgaben einer geordneten schadlosen Verwertung zuzuführen ist und die abfallrechtliche Einstufung für den aufgefüllten Bodenhorizont keine Einschränkungen bezüglich der Verwertung zu erwarten lässt. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Empfehlungen des Gutachtens auf den lokalen Aufschlüssen der durchgeführten Bohrungen beruhen und es sich um eine orientierende Untersuchungsmaßnahme handelt, die keine lückenlose und abschließende Bewertung des Gesamtareals zulässt. Im Untergrund ggf. vorhandene lokale Verunreinigungen können demnach nicht völlig ausgeschlossen werden.

Der Landkreis Havelland (untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde) teilt in der Stellungnahme vom 06.07.2015 mit, dass die Belange der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in der vorliegenden Planung berücksichtigt sind. Die vorgelegten orientierenden Altlastenuntersuchungen belegen, dass die geplante Nutzung möglich ist. Allerdings ist es, bedingt durch die langjährige gewerbliche Nutzung, nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden. Des Weiteren ist eine Kontamination des Grundwassers im näheren Umfeld durch den Betrieb des ehemaligen ACZ Nauen bekannt.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist wegen möglicher Einschränkungen bei der Verwertung der anthropogenen Auffüllungsschicht im Plangebiet sowie der Grundwasserkontamination im näheren Umfeld in den nachfolgenden Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, damit entsprechende Auflagen gegenüber den Bauherren im Einzelfall erteilt werden können.

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

1.5.3 Kampfmittelbelastung

Der Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – teilt in der Stellungnahme vom 16.04.2014 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 08.04.2014 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 ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (z. B. Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle oder -bohlen, Erdverfärbungen o. ä.) sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf Tel.: 033702/71407 oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

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

1.5.5 Wasserbewirtschaftung und Wasserschutz

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) teilt in der Stellungnahme vom 23.04.2014 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.

Im Osten des Plangebietes verläuft teilweise der Graben Nr. 46 („Schlagengraben“), der ein Gewässer II. Ordnung ist. Der Graben wird als Wasserfläche festgesetzt, um dessen Erhaltung in den entsprechenden Teilbereichen sicherzustellen (vgl. Abschnitt 2.5). Die bestehende Grünzone, die sich entlang des Grabens befindet, wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt (vgl. Abschnitt 2.4). Die Gewässerunterhaltung wird damit weiterhin gewährleistet. Die

Unterhaltungspflicht des Grabens liegt beim zuständigen Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“. Der Verband teilt in der Stellungnahme vom 01.04.2014 mit, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

Gemäß § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in einem Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante bei Gewässern II. Ordnung der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Der südliche Teil des Plangebiets (Flurstücke 29/1 (tlw.), 94, 98 (tlw.) und 97 der Flur 17; Flurstücke 86 (tlw.) und 89 (neu: Flur 16, Flurstücke 114,115; Flur 32, Flurstück 190) liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nauen. In dieser Zone gelten die Verbote des § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nauen vom 11. Januar 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 08]). Alle gewerblichen Nutzungen in diesem Gebiet sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Des Weiteren teilt der Landkreis Havelland (untere Wasserbehörde) in der Stellungnahme vom 06.07.2015 mit, dass die Erweiterung des Vorhabens über den derzeitigen Bestand hinaus sowie Umnutzungen und Umgestaltungen im Konflikt mit den Nutzungsbeschränkungen und Verboten gemäß § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nauen stehen können und deshalb konkret mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden sollten. Alle Abriss- und Entsieglungsarbeiten vor der Neubebauung/Umnutzung müssen der unteren Wasserbehörde sofort angezeigt werden, wenn dabei Boden- und Grundwasserbelastungen festgestellt werden. Sie sind jeweils zu dokumentieren. Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz sind gemäß § 4 Nr. 6 der o. g. Verordnung in der Wasserschutzzone III A verboten. Die Behörde teilt mit, dass anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort über begrünte Mulden zu versickern sei und eine Ableitung in den Graben muss ausgeschlossen werden müsste, da das unbelastete Niederschlagswasser der Grundwasseranreicherung diene. Der Bauherr verfügt über eine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung vom 29.02.1972 zur Einleitung von Kühl- Regenwasser in den Schlagengraben (Rg. Nr. Ab-GH-Na-7, Wasserwirtschaftsdirektion Havel, Potsdam, Oberflussmeisterei Untere Havel). Mit Schreiben vom 21.06.1991 der Wasserwirtschaftsdirektion Oder/Havel, Staatliche Gewässeraufsicht, Außenbereich Nauen, verfügt der Bauherr über die Weiternutzung der wasserrechtlichen Genehmigung von 1972.

Die Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone III A wird mit einem entsprechenden Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Abweichend vom gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungsspektrum innerhalb des als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Plangebiets sind somit u. a. folgende Verbote des § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nauen zu beachten. Verboten sind (keine abschließende Auflistung):

- das Errichten, Erweitern oder Betreiben von Tiefbehältern zur Lagerung von Gülle, Jauche oder Silagesickersäften,
- das Errichten von Anlagen zur behälterlosen Lagerung oder Ablagerung von Stoffen im Untergrund,

- das Errichten von Industrieanlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden wassergefährdender Stoffe in großem Umfang, wie zum Beispiel in Raffinerien, Metallhütten oder chemischen Fabriken,
- das Errichten von Kraftwerken oder Heizwerken, die der Genehmigungspflicht nach Bundesimmissionsschutzrecht unterliegen, ausgenommen mit Gas, Sonnenenergie oder Windkraft betriebene Anlagen,
- das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen oder -leitungen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden,
- Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen,
- das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen doppelwandige Anlagen mit Leckanzeigergerät und ausgenommen Anlagen, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, der das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann,
- das Errichten, Erweitern oder Erneuern von Tiefenbohrungen über 100 Meter, Grundwassermessstellen oder Brunnen, ausgenommen das Erneuern von Brunnen für Entnahmen mit wasserrechtlicher Erlaubnis oder Bewilligung.

Der Bebauungsplan verstößt im Übrigen nicht gegen § 4 Nr. 14 der Schutzgebietsverordnung, nach dem die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung verboten ist, wenn darin eine Neubebauung bisher un bebauter Gebiete vorgesehen wird, da sich das Plangebiet in einem im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich befindet und keine Neuausweisung von Bauflächen erforderlich ist. Entsprechend wird auch nicht gegen § 4 Nr. 15 der Schutzgebietsverordnung verstoßen, da die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich ist, wenn das Gebiet zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche oder Baugebiet dargestellt ist.

1.5.6 Freileitungen

Der südliche Teil des Plangebiets (Flurstücke 94 (tlw.) und 97 (tlw.) der Flur 17) liegt im Freileitungsbereich der 380-kV-Freileitung Wolmirstedt-Teufelsbruch 493/494 von Mast-Nr. 236 bis Mast-Nr. 237.

Es wird eine Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 33 m (beidseitig der Trassenachse), in dem grundsätzlich Baubeschränkungen bestehen. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Für den Freileitungsschutzstreifen der o. g. 380-kV-Freileitung ist in Grundbüchern eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

In Freileitungsschutzstreifen wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzungen von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, seitens 50Hertz Transmissions GmbH nicht zugestimmt (Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z. B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.).

Der Zustimmung der 50Hertz Transmissions GmbH bedürften insbesondere alle Arbeiten, bei denen der elektrotechnisch fachkundige Betreiber der Freileitung die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen vor Aufnahme der Arbeiten prüfen muss, z. B. die Errichtung von Bauwerken aller Art, das Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern u. ä. erhöhten Standorten, das Lagern und Stapeln von Materialien, das Ausästen und Fällen von Bäumen, das Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln sowie Erdarbeiten (Schachtungen, Aufschüttungen u. ä.). Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen Bebauung, sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmissions GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung dient das Plangebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind innerhalb des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten gliedern sich nicht in die durch produzierendes Gewerbe geprägte Umgebung ein und stehen der angestrebten Entwicklung des Plangebiets entgegen. Derartige Einrichtungen sind in der näheren Umgebung bisher nicht vorhanden. Außerdem ist das Plangebiet dezentral gelegen und zusätzlicher Zielverkehr zu möglichen Vergnügungsstätten soll entgegengewirkt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets wird durch diesen Ausschluss nicht beeinträchtigt.

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

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine weitere Einschränkung des Gewerbegebiets erfolgt in Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans den des rechtskräftigen Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen überlagert und die darin getroffenen Festsetzungen, die auf der Grundlage des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“ getroffen wurden, im neuen Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit behalten sollen, werden die für diesen Bereich zutreffenden Festsetzungen übernommen. Die Festsetzungen dienen der Umsetzung von Ziel 5 des Einzelhandelskonzepts, nach dem Gewerbe- und Industrieflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern sind. Einzelhandelsbetriebe sind in

Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Diese generelle Zulässigkeit nach BauNVO steht den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen entgegen, nach denen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich beschränkt und Gewerbegebiete für Handwerksbetriebe und produzierende bzw. weiterverarbeitende Gewerbebetriebe gesichert werden sollen.

Durch den B-Plan „Einzelhandel“ wird die regelmäßige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten ausgeschlossen, sofern das Gewerbegebiet im Einzelhandelskonzept nicht als ergänzender Einzelhandelsstandort ausgewiesen ist. Das Plangebiet ist nicht als ein solcher ergänzender Einzelhandelsstandort definiert, weshalb die Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wird. Zusätzlich sprechen folgende Argumente für den vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben: Die Flächen liegen dezentral am Rande des Stadtgebiets, zusätzlicher Zielverkehr als Folge von Einzelhandelsnutzungen soll vermieden werden und bislang sind dort keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vorhanden.

Von den Bestimmungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen sind Kioske und ähnliche Kleinstbetriebe, die weiterhin regelmäßig zulässig sind. Diese Ausnahmeregelung soll den im Gebiet beschäftigten zugutekommen. Zudem sind Einzelhandelsbetriebe in dem Fall ausnahmsweise zulässig, wenn es sich bei diesen um an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) handelt, diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt. Dieser sogenannte Annex-Handel soll in den Nauener Gewerbegebieten zulässig bleiben, da von ihnen keine städtebaulich relevanten Gefahren ausgehen. Gleiches gilt im Übrigen für Tankstellenshops. Im Zusammenhang mit Tankstellen sind deshalb Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

Es werden folgende **textliche Festsetzungen 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5** aus dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ übernommen und festgesetzt:

- 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) wird die regelmäßige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.**
- 1.3 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzung 1.2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.**
- 1.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) ausnahmsweise zulässig, wenn**
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und**
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.**

1.5 Im Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen als Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete eingehalten. Die Festsetzung der GRZ ergibt sich aus der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang der Stadt Nauen sowie der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung und der weiträumigen Versiegelung. Zudem dient die GRZ von 0,8 dem Planungsziel der Schaffung von Weiterentwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbebetriebes über die bisherigen Möglichkeiten hinaus.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Da mit 0,8 bereits das Höchstmaß einer GRZ für Gewerbegebiete festgesetzt ist, darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der genannten Anlagen nicht weiter überschritten werden.

Oberkante baulicher Anlagen (OK)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für das Gewerbegebiet in Form einer Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 74,20 m über NHN gemäß Deutschem Haupthöhennetz 1992 (DHHN '92) festgesetzt. Das Gewerbegebiet weist eine relativ homogene Geländehöhe von etwa 34 bis 37,6 m über NHN gemäß DHHN '92 auf. Die Festsetzung der OK resultiert aus der Höhe des Gebäudebestands, die sich bei der bestehenden Siloanlage im Südwesten des Plangebiets auf etwa 38,20 m über der Geländeoberkante beläuft. Mit der Festsetzung werden demnach Gebäudehöhen zwischen ca. 36,60 bis 40,20 m über der Geländeoberkante ermöglicht, wobei die Höhen des Gebäudebestands nur geringfügig überschritten werden.

Für Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe bis zu einer Höhe von 3,50 m über den festgesetzten Oberkanten ausnahmsweise zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Anlagen dienen. Mit der Festsetzung soll auf die technisch notwendigen Einrichtungen, beispielsweise für die Unterbringung von Lüftungsanlagen, die für die Funktionsfähigkeit von Gebäuden erforderlich sind, Rücksicht genommen werden. Die Dachbauten dürfen flächenmäßig nur einen untergeordneten Teil im Verhältnis zur gesamten baulichen Anlage darstellen.

Es wird folgende textliche **Festsetzung 2.1** getroffen:

2.1 Im Gewerbegebiet (GE) ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) für untergeordnete Dachaufbauten

***(Treppenträume, Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen u. a.)
ausnahmsweise um bis zu 3,50 m zulässig.***

Im südlichen Teil des Plangebiets wird der bestehende Funkmast, der eine Höhe von 60 m über der Geländeoberkante aufweist, planungsrechtlich gesichert. Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) ist hier ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 95 m über NHN gem. DHHN '92 zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung gilt nur für die Errichtung eines Funkmastes. Sonstige bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Oberkante nicht überschreiten.

In der Planzeichnung wird der Bereich um den Funkmast mit den Punkten g, h, i und j umgrenzt. Dazu wird folgende textliche **Festsetzung 2.2** getroffen:

2.2 Innerhalb der Fläche g-h-i-j-g ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 95 m über NHN gem. DHHN '92 zulässig.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) weist in der Stellungnahme vom 16.04.2014 darauf hin, dass sich das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 600 m vom Hubschrauber-Sonderlandeplatz (HSSL) der Havellandklinik Nauen, unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors des HSSL, befindet. Sollten höhere Anlagen als die im Plangebiet vorhandenen Bauhöhen geplant werden, dazu zählen auch temporäre Baugeräte u. ä., ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abteilung des LBV) im Rahmen der Genehmigungsverfahren für diese baulichen Anlagen zu beteiligen (z. B. Einsatzplan von Kränen oder ähnlichen Baugeräten großer Höhe). Der Hinweis wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In der Stellungnahme vom 19.06.2015 wird von der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde (Abteilung des LBV) bestätigt, dass bei Einhaltung der festgesetzten Höhen Belange des zivilen Luftverkehrs (hier insbesondere des HSSL) nicht berührt werden, wenn auch keine Baugeräte großer Höhe, die Luftfahrthindernisse darstellen können, zum Einsatz kommen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bilden mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung der Hauptanlagen zulässig ist.

Die überbaubaren Flächen werden in ihrer Größe und Lage so dimensioniert, dass sich der bestehende Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebiets umfangreich weiterentwickeln kann. Im Bereich der 380-kV-Freileitung Wolmirstedt-Teufelsbruch 493/494 hält die Baugrenze einen Abstand von 33 m zur südlich des Plangebiets verlaufenden Freileitung ein, sodass die Errichtung von Hauptanlagen im Bereich des Freileitungsschutzstreifens ausgeschlossen wird.

Des Weiteren sind die Mindestabstände von baulichen Anlagen zu den im Plangebiet bestehenden Gasleitungen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) zu beachten. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Leitungen sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge,

Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2,5 m. Eine Unterschreitung des Schutzabstandes (Mindestabstand 1,5 m) ist durch Festlegung von Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der NBB möglich.

2.4 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden bestehende Grünzonen in weiten Teilen als private Grünflächen festgesetzt. Dies dient der räumlichen Gliederung des Gewerbegebietes und der Sicherung erhaltenswerter Freiräume. Die bestehenden Freiflächen zur Abgrenzung des Gewerbebestandes zur Berliner Straße, der begrünte Geländesprung in der Mitte des Plangebietes sowie der Grünbereich im Südwesten werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Grünanlage“ festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dem Bestand entsprechend sind jedoch Einfriedungen, Zuwegungen und Nebenanlagen zur Versorgung des Gewerbegebietes zulässig.

Dazu wird folgende **textliche Festsetzung 3.1** getroffen:

3.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Grünanlagen“ sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Einfriedungen, Zuwegungen und die der Versorgung des angrenzenden Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig.

Die bestehende Grünzone, die sich im Osten und Südosten des Plangebietes entlang des Grabens Nr. 46 („Schlagengraben“) befindet, wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Die gesamte Fläche ist von Bebauung freizuhalten, um die hohe Wertigkeit der Freifläche zu erhalten und um die ökologischen Funktionen des Gewässers, die Wasserspeicherung und den Wasserabfluss zu bewahren. Lediglich für das angrenzende Gewerbegebiet notwendige Einfriedungen und Zuwegungen sind in der Fläche zulässig. Die Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers II. Ordnung bleibt gewährleistet.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 3.2** getroffen:

3.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Zuwegungen sind zulässig.

Unbeschadet der Festsetzung bedarf gemäß § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in einem Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante bei Gewässern II. Ordnung der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Das Zusammenwirken der verschiedenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB stellt sicher, dass die durch unterschiedliche Grünzonen gegliederte Raumstruktur erhalten bleibt.

2.5 Wasserflächen

Der teilweise im Osten des Plangebietes verlaufende Graben Nr. 46 („Schlagengraben“) wird als Wasserfläche festgesetzt, um dessen Erhaltung in den entsprechenden Teilbereichen sicherzustellen.

Die Unterhaltungspflicht des Grabens, ein Gewässer II. Ordnung, liegt beim zuständigen Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“. Gemäß § 41 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) haben die Gewässereigentümer u. a. erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer zu dulden.

2.6 Immissionsschutz

Immissionsvorbelastungen sind von folgenden Emittenten zu betrachten:

- Westlich, nördlich und östlich grenzen weitere gewerblich genutzte Flächen an, darunter die der Bebauungspläne „Industrie- und Gewerbegebiets Nauen-Ost“ und „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Nauen, Berliner Straße“. In den benachbarten Gewerbegebieten sind die regelmäßig in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen zulässig (teilweise mit Einschränkungen des Einzelhandels). Auch die tatsächlich bestehenden Nutzungen in den Gewerbegebieten halten sich hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Immissionen an den durch die Bebauungspläne vorgegebenen Rahmen. Immissionsrelevante Einflüsse haben somit einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet.
- Die B273 (Berliner Straße) verläuft direkt an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets. Der Verkehrslärm hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet.
- Die B5 verläuft südlich in ca. 150 m Entfernung. Der Verkehrslärm hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes sowie die Schaffung von Weiterentwicklungsmöglichkeiten zum Ziel. Um sicherzustellen, dass die Belange des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegen stehen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Berliner Straße“ der Stadt Nauen von der ALB Akustik-Labor Berlin GbR erstellt. Die ALB kommt im Bericht NAU 14.190.01 P vom 13.10.2014 zu folgenden Ergebnissen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Berliner Straße“ der Stadt Nauen sind unter anderem geplant:

- *Abgrenzung von Teilflächen durch Nutzungsgrenzen, die in Abbildung 6 dargestellt sind*
- *Festsetzung der mittels Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 /15/ ermittelten Geräuschemissionskontingente und Zusatzkontingente [...] als Vorkehrungen zum Lärmschutz für die Teilflächen TF 1 bis 4.*

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Belange des Schallimmissionsschutzes für die städtebauliche Planung untersucht. Hierzu wurde auf der Grundlage der DIN 45 691 /15/ eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die ermittelten Emissionskontingente und Zusatzkontingente werden im Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Berliner Straße“ festgesetzt. Die Vorbelastung durch gewerblich bedingte Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieflächen im Gewerbegebiet Ost und durch vorhandene Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplans wurde bei der Ermittlung der Emissionskontingente berücksichtigt.

Damit ist die Verträglichkeit der Gewerbegebiete im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Berliner Straße“ mit schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Betriebe und Anlagen auf weiteren Industrie- und Gewerbeflächen in der Umgebung sichergestellt.

Die folgenden Aussagen fassen die wesentlichen Ergebnisse zusammen.

- Die Emissionskontingente LEK tags von über 60 dB(A) für die Teilflächen TF1 bis TF4 im Plangebiet gewährleisten bereits ohne die richtungsabhängigen Zusatzkontingente eine uneingeschränkte Auslastbarkeit hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen.
- Nachts ergeben sich für die Teilflächen TF1 bis TF4 im Plangebiet mit LEK zwischen 50 und 55 dB(A) Einschränkungen bezüglich Höhe und Hauptrichtung der Schallabstrahlung, die jedoch den für Gewerbegebiete üblichen Begrenzungen entsprechen [...].
- Die Beurteilungspegel der durch die Fa. WILD verursachten Geräuschemissionen [...] überschreiten – abgesehen von einer marginalen Überschreitung am IO 03 nachts – nicht die sich rechnerisch aus den ermittelten Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente für die Teilflächen TF1 bis TF4 [...]. Die Geräuschkontingentierung stellt somit für die Fa. WILD aus Schallschutzsicht keine weitergehende Einschränkung der betrieblichen Tätigkeit dar.

Durch die ebenfalls festzusetzenden Zusatzkontingente verbessern sich die Möglichkeiten der Ausnutzung des Betriebsgrundstückes der Fa. WILD im Hinblick auf die Schallemissionen. Mit geplanten Vorhaben oder Anlagen im Zusammenhang stehende Gebäude sollten so angeordnet werden, dass sie möglichst in Richtung Nordwesten und Westen (Sektor C) Schall abschirmend wirken. Schallquellen mit gerichteter Schallabstrahlung (z. B. Wandlüfter oder aus betrieblichen Gründen geöffnete Tore und Türen lauter Räume) sollten so ausgerichtet werden, dass sie nicht direkt in Richtung Nordwesten und Westen Schall abstrahlen.

Festsetzungen zum Lärmschutz

Unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe Bebauungsplanung /32/ und der Empfehlungen zur Formulierung von textlichen Festsetzungen gemäß Abschnitt 4.6 und Anhang A.2 der DIN 45 691 /15/ wird vorgeschlagen, die folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Innerhalb des Gewerbegebiets im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Berliner Straße“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691: 2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)		
Teilfläche	LEK Tag	LEK Nacht
TF1	63	51
TF2	65	52
TF3	68	50
TF4	65	55

Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente $LEK_{i,j}$ tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente $LEK_{zus,k}$:

Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A) für die Richtungssektoren A und B

Richtungs- sektor k	Anfang	Ende	LEK _{zus,Tag}	LEK _{zus,Nacht}
A	350°	141°	1	2
B	141°	263°	3	5
C	263°	350°	0	0
<p>0° ist Norden, Uhrzeigersinn</p> <p>Bezugspunkt (Rechtswert 3356753, Hochwert: 5829494), Koordinatensystem UTM/ETRS 89</p>				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k jeweils $LEK_{i,j}$ durch $LEK_{i,j} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag bzw. Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird nach gutachterlicher Auffassung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Hinweise:

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren wurde willkürlich gewählt. Dieser und die Richtungssektoren gelten für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Berliner Straße“. Der Sektor C, für den keine Zusatzkontingente zulässig sind, muss in der Festsetzung nicht explizit angegeben werden.

Die Richtungssektoren kennzeichnen keine Flächen mit unterschiedlichen zulässigen

Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets. Sie zeigen vielmehr an, dass für Immissionsorte (die sich außerhalb des Plangebietes befinden) innerhalb dieser Richtungssektoren entsprechend höhere Immissionskontingente möglich sind.

Die gutachterlich ermittelte Geräuschemissionskontingentierung wird in den Bebauungsplan übernommen. Den Hinweisen des Gutachtens entsprechend wird der Richtungssektor C, für den keine Zusatzkontingente zulässig sind, nicht in die Festsetzung übernommen. Es wird folgende textliche Festsetzung 6.1 festgesetzt:

- 6.1 Innerhalb des Gewerbegebiets im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Berliner Straße“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691: 2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.**

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)

Teilfläche	LEK Tag	LEK Nacht
TF1	63	51
TF2	65	52
TF3	68	50
TF4	65	55

Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente $LEK_{i,j}$ tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente $LEK_{zus,k}$:

Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A) für die Richtungssektoren A und B

Richtungssektor k	Anfang	Ende	$LEK_{zus,Tag}$	$LEK_{zus,Nacht}$
A	350°	141°	1	2
B	141°	263°	3	5

0° ist Norden, Uhrzeigersinn

Bezugspunkt (Rechtswert 3356753, Hochwert: 5829494), Koordinatensystem UTM/ETRS 89

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k jeweils $LEK_{i,j}$ durch $LEK_{i,j} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag bzw. Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

Hinweis zur Geräuschkontingentierung: Die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente kommt es an den untersuchten Immissionsorten zu keiner Überschreitung der Planungszielwerte. Der Nachweis der Kontingente ist im Genehmigungsverfahren in einem entsprechenden Lärmgutachten zu führen.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV) bestätigt in der Stellungnahme vom 02.07.2015, dass aus Sicht des Immissionsschutzes durch die Festsetzung von Emissionskontingenten ausreichende Maßnahmen des Lärmschutzes festgesetzt werden und von Seiten des Immissionsschutzes gegenüber dem B-Plan keine Bedenken bestehen.

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Berliner Straße (B273) erschlossen. Der geringfügige zu erwartende zusätzliche Verkehr kann von der Straße problemlos aufgenommen werden.

Die bestehende Erschließung des Plangebiets wird durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie entlang der Plangebietsgrenze im Nordosten verdeutlicht. Dazu wird folgende **textliche Festsetzung 4.1** getroffen:

4.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c, d, e und f ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Der Bereich des neu errichteten Kreisverkehrs an der Kreuzung der Berliner Straße mit der Robert-Bosch-Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen sollen als Teil der Bundesstraße 273 von der Bundesstraßenverwaltung der Bundesrepublik Deutschland übernommen werden. Da die Einteilung der Fläche nicht durch den Bebauungsplan, sondern auf Grundlage eines anderen Verfahrens geregelt wird, wird folgende **textliche Festsetzung 4.2** ergänzt:

4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die B 273 wird gegenwärtig ausgebaut. Gemäß der gültigen Ausführungsplanung besteht eine Zufahrt zum Plangebiet über die öffentliche Gemeindestraße am neu errichteten Kreisverkehr B 273 Berliner Straße/Robert-Bosch-Straße (südwestlicher Zufahrtsarm) sowie zwei Zufahrten nordwestlich des Kreisverkehrs. Diese bestehende verkehrliche Erschließung des Plangebiets, ausgehend von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der Landesbetrieb Straßenwesen (Dezernat Planung West, Dienststätte Potsdam) als zuständiger Straßenbaulastträger teilt in der Stellungnahme vom 02.07.2015 mit, dass für die beiden Zufahrten von der B 273 die Ein- und Ausfahrtsbereiche im Bebauungsplan konkret zu kennzeichnen sind und in den übrigen Abschnitten Zufahrten entlang der Bundesstraße auszuschließen sind. Für die bestehenden Zufahrten werden

die Einfahrtbereiche gemäß der aktuellen Ausbauplanung der Bundesstraße in der Planzeichnung festgesetzt. Der Einfahrtbereich von der öffentlichen Gemeindestraße am Kreisverkehr wird nicht auf die derzeit vorhandene Zufahrt begrenzt, sondern für das gesamte an die Verkehrsfläche angrenzende Baugebiet festgesetzt, da in diesem Bereich keine Belange der Bundesstraße berührt werden. Durch die **textliche Festsetzung 4.3** werden weitere Ein- und Ausfahrten ausgehend von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen:

4.3 Für die Benutzung durch Kraftfahrzeuge darf das Gewerbegebiet (GE) nur im Bereich der festgesetzten Einfahrtbereiche an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.

Nach dem derzeitigen und auch zukünftig beabsichtigten Verkehrskonzept des Vorhabenträgers WILD Dairy Ingredients Nauen GmbH erfolgt die Verkehrsführung vorwiegend in einem Einbahnstraßensystem. Die Zufahrten von der B 273 auf das Betriebsgelände werden in erster Linie über den nördlichen Einfahrtbereich geführt. In diesem Bereich ist eine zusätzliche Abbiegespur für links abbiegende Fahrzeuge auf der Fahrbahn der Bundesstraße vorhanden. Innerhalb des Gewerbegebiets wird der Verkehr um die Haupthalle geführt. Ausfahrten erfolgen vor allem über den südlichen Einfahrtbereich zum neu errichteten Kreisverkehr. Der dazwischen gelegene bestehende Einfahrtbereich (direkt südöstlich des nördlichen Einfahrtbereichs) wird vorwiegend für zusätzliche betriebsinterne Zufahrten verwendet (Mitarbeiterverkehr; zusätzliche Zufahrt für Rettungsfahrzeuge).

Das Verkehrsaufkommen des Betriebs wurde zuletzt im November 2014 erhoben. Danach waren etwa 20 bis 25 Lkw pro Tag zu verzeichnen (Ein- und Ausfahrten; vorwiegend 07:00 bis 16:00 Uhr). Zwischenzeitlich erfolgte Betriebserweiterungen waren auch mit einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, sodass dieses aktuell etwa 25 bis 30 Lkw pro Tag beträgt. Mit weiteren Betriebserweiterungen, die derzeit noch nicht konkret geplant sind, wird das Verkehrsaufkommen tendenziell weiter ansteigen.

Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für Gewerbegebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der rechtskräftigen Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen besteht bei Handwerks- und Industriebetrieben ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 60 m² Nutzfläche und bei Lagerräumen und Lagerplätzen ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 100 m² Nutzfläche.

Zukünftig ist die Anordnung der betriebsinternen Stellplatzanlage auf dem Flurstück 50/8 (Flur 16, Gemarkung Nauen) vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Nauen ist durch drei Bahn- und mehrere Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

In ca. 1 500 m 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.

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Einzugsgebiet der Berliner Straße die Buslinien 667 zwischen Potsdam und Bhf. Nauen, 663 zwischen Dallgow-Döberitz und Bhf. Nauen sowie 650 zwischen Brieselang und Bhf. Nauen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet besteht die Haltestelle „Gewerbegebiet Ost“.

Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich nicht mehr genutzte Gleisanlagen (Bahnstrecke 6508 Nauen – Nauen Berliner Straße). Die Landeseisenbahnaufsicht teilt in der Stellungnahme vom 08.06.2015 mit, dass durch die Planung keine Belange der Landeseisenbahnaufsicht berührt werden. Die alten nicht mehr genutzten Bahnanlagen der Anschlussbahn befinden sich außerhalb des B-Plangebietes am westlichen Rand.

Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – weist in der Stellungnahme vom 10.06.2015 darauf hin, dass für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung erforderlich sind, gesonderte Anträge mit Bahnlageplänen (Maßstab 1 : 1 000) und entsprechende Erläuterungsberichte an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin in mindestens vierfacher Ausfertigung gestellt werden müssen. Dieser Sachverhalt ist im Falle von geplanten Baumaßnahmen im Näherungsbereich der angrenzenden Bahnanlage in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

2.7.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie kann aus dem vorhandenen Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Herstellung von weiteren Anschlüssen ist damit grundsätzlich möglich.

Eventuell notwendige Umverlegungen von im Plangebiet befindlichen Leitungen und Anlagen zur Versorgung mit Strom sind vom Vorhabenträger zu beantragen. Für die Versorgung der Gewerbeflächen ist, in Abhängigkeit von der perspektivisch benötigten elektrischen Leistung, der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich. Der genaue Umfang des Netzausbaus kann erst nach Vorliegen eines konkreten Bedarfs festgelegt werden.

Trinkwasser, Schmutzwasser

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt über Anschlussleitungen an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage und Schmutzwasserbeseitigungsanlage des örtlichen Wasser- und Abwasserverbandes. Die Herstellung von weiteren Anschlüssen im Plangebiet ist grundsätzlich möglich.

Für den südlichen Teil des Plangebiets (Flurstücke 94 und 97, Flur 4, Gemarkung Nauen) besteht kein unmittelbarer Anschluss an die öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasserverbandes. Für die Erschließung des Gebiets ist eine dingliche Sicherung

der ausgewiesenen Zuwegungsfläche erforderlich. Zudem hat der Vorhabenträger hierzu eine entsprechende Antragstellung beim zuständigen Wasser- und Abwasserverband einzureichen.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist mit Gasleitungen des örtlichen Versorgers erschlossen. Die Herstellung von weiteren Anschlüssen ist grundsätzlich über die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen möglich.

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

Der nördliche und der südliche Teil des Plangebiets ist jeweils mit einer Leitung des Versorgers für Telekommunikation erschlossen. Die Herstellung von weiteren Hausanschlüssen im Plangebiet ist durch die Verlegung neuer Telekommunikationslinien möglich.

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 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (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 gefährliche Abfälle gemäß § 41 Abs. 1 KrWG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind gemäß § 50 KrWG vom 24.02.2014 sowie der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 Nachweise zu führen. Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten gefährlichen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 08.01.2010 der

zentralen Einrichtung, der SBB Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstr. 231, 14480 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.

Der Landkreis Havelland (Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz) teilt in der Stellungnahme vom 06.07.2015 mit, dass zum Planentwurf aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken bestehen, sofern die nachfolgend aufgeführten Punkte im Bebauungsplan bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden:

1. Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Ausführung hat entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu erfolgen. Bei Stichstraßen (Länge > 50 m) müssen entsprechende Wendemöglichkeiten für die Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen werden.
2. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens **96 m³/h** (GE) für die Dauer von mindestens 2 Stunden weiterhin zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 120 m von den jeweiligen Gebäuden entfernt sein.
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen.
4. 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.
5. 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 Einsichtnahme vorzulegen.
6. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
7. Bei Erfordernis ist unbedingt der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen bzw. der Sachbearbeiter Brandschutz der Stadt Nauen in die weiterführenden Planungen einzubeziehen.

8. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

2.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Erschließung des südlichen Teils des Plangebiets (Flurstücke 94 und 97 der Flur 17) wird die bestehende Zufahrt als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist (Fläche GFL), festgesetzt. Entsprechende Dienstbarkeiten sind zur Umsetzung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bereits grundbuchlich eingetragen und damit dinglich gesichert. Die Zufahrt, eine 6,50 m breite Brücke über einem wasserführenden Graben (Graben Nr. 46/„Schlagengraben“), erstreckt sich über die Flurstücke 29/1 (tlw.), 98 (tlw.) und 129 (tlw.) der Flur 17 und verbindet den südlichen Teil des Plangebiets mit dem nördlichen. Dadurch besteht auch für den südlichen Teil des Gewerbegebiets eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche im Nordosten des Plangebiets (Berliner Straße). Festgesetzt wird sowohl ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des südlichen Grundstücks Nauen Flur 17 Flurstück 97, um die verkehrliche Erschließung des Gebiets zu gewährleisten, als auch ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger sowie zugunsten des jeweiligen Eigentümers der nördlichen Grundstücke Nauen Flur 16 Flurstücke 49/3, 50/6, 86, 89 (neu: Flur 16, Flurstücke 114,115; Flur 32, Flurstück 190) und der südlichen Grundstücke Nauen Flur 17 Flurstücke 94, 97, um die öffentliche und private Versorgung des Gebiets sicherzustellen.

Dazu wird folgende **textliche Festsetzung 5.1** getroffen:

- 5.1 Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Nauen Flur 17 Flurstück 97 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger sowie zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Nauen Flur 16 Flurstücke 49/3, 50/6, 86, 89 (neu: Flur 16, Flurstücke 114,115; Flur 32, Flurstück 190) und Flur 17 Flurstücke 94, 97 zu belasten.**

Unbeschadet der Festsetzung bedarf gemäß § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in einem Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante bei Gewässern II. Ordnung, so auch die bestehende Brücke, der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Die wasserrechtliche Genehmigung ist im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung einzuholen.

2.9 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 Bindungsflächenflächen A, B und C wurden als zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Folgende **textliche Festsetzungen 7.1, 7.2, 7.3 und 7.4** wurden aus dem Umweltbericht und der Eingriffsregelung in den Bebauungsplan übernommen:

- 7.1 Die innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.**
- 7.2 Die innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.**
- 7.3 Die innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche C) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.**
- 7.4 Für Neuanpflanzungen bei Gehölzabgang 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.**

Folgende Maßnahmen aus dem Umweltbericht und der Eingriffsregelung, die in der nachgeordneten Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen sind, wurden als Hinweise in die Planung übernommen:

Neuanpflanzungen bei Gehölzabgang

Bei Gehölzabgang in den Pflanzstreifen A, B oder C, sind die Neuanpflanzungen in der folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.

Gehölzentfernungen

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet 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. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Bauzeitenregelung

Zum Schutz der vorhandenen höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an den vorhandenen Gebäuden jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 01. März bis 15. Juli des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten in den Innenräumen sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn sind die jeweiligen Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn an vorhandenen Gebäuden ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an den Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Bei Bau- und Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden oder bei Entfernung von Gehölzen mit Bruthöhlen sind vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen sowie Schwalbenbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebiets).

In Bezug auf die im Plangebiet vorgefundenen höhlenbrütenden Vogelarten sind somit 13 Nistkästen (1 x Bachstelze, 4 x Haussperling, 1 x Kohlmeise, 1 x Blaumeise, 3 x Hausrotschwanz und 3 x Haustaube) sowie 2 Schwalbenbretter nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode, im Plangebiet anzubringen.

Amphibien/Reptilien, hier Zauneidechse

Begehung vor Baubeginn:

Vor Baubeginn ist das jeweilige Baufeld nochmals auf das Vorhandensein von Zauneidechsen zu kontrollieren. Sollte der Baubeginn in den Zeitraum der Winterruhe fallen, so entfällt die Begehung.

Habitatstrukturen/Lebensraumfläche:

Als vorhandene Habitatstruktur bzw. Lebensraum der Zauneidechse können die aufgelassenen Grasland- und Staudenfluren im Böschungsbereich bzw. angrenzenden Umfeld dieses Grabenabschnitts, um den die Zauneidechsen festgestellt wurden, benannt werden.

Hier erfolgen zwar keine Baumaßnahmen, doch es grenzen zukünftige Bauflächen im Osten (Zufahrt zum abgeteilten südlichen Bereich des PG) bzw. Süden (Baufeld im abgeteilten südlichen Bereich des PG) an diese Habitatstrukturen.

Aufstellen eines Reptilienschutzzauns:

Entlang der Westseite der Zufahrt bzw. der Nordseite des abgeteilten südlichen Bereichs des Plangebiets, ist zwischen dem Zauneidechsenhabitat bzw. –lebensraum und der geplanten Bebauung, ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Reptilienschutzzaun ist aus undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm herzustellen. Am Boden ist der Zaun so zu befestigen, dass ein

Passieren von Reptilien in die Baubereiche nicht möglich ist. Der Zaun ist vor Baubeginn aufzustellen und nach Baubeginn wieder zu entfernen.

Umsiedlung Zauneidechsen:

Bei Aufstellen des Reptilienschutzzauns ist ein Umsiedeln der 3 Zauneidechsen nicht erforderlich.

CEF-Maßnahme/Pflege der Ersatzhabitate:

Bei Aufstellen des Reptilienschutzzauns sind CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen nicht erforderlich.

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 Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. 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.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarn günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunklungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt durchgeführt werden:

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.

3 Umweltbericht

Siehe Anlage: Umweltbericht und Eingriffsregelung zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Berliner Straße' in der Stadt Nauen (Stand November 2017).

4 Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Umweltbericht und der Eingriffsregelung

Die vorliegende Planfassung des Umweltberichts 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 – Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Gehölzentfernungen

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet 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. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

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

Bauzeitenregelung

Zum Schutz der vorhandenen höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an den vorhandenen Gebäuden jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 01. März bis 15. Juli des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten in den Innenräumen sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn sind die jeweiligen Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn an vorhandenen Gebäuden ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an den Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen

Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

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

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Bei Bau- und Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden oder bei Entfernung von Gehölzen mit Bruthöhlen sind vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen sowie Schwalbenbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebiets).

In Bezug auf die im Plangebiet vorgefundenen höhlenbrütenden Vogelarten sind somit 13 Nistkästen (1 x Bachstelze, 4 x Haussperling, 1 x Kohlmeise, 1 x Blaumeise, 3 x Hausrotschwanz und 3 x Haustaube) sowie 2 Schwalbenbretter nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode, im Plangebiet anzubringen.

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

Regelungen in Bezug auf den gewerblichen Betrieb

Regelungen in Bezug auf die gewerbliche Nutzung des Plangebiets sind nicht erforderlich, da sich die vorhandenen Vogelarten während der gewerblichen Nutzung des Areals angesiedelt haben und somit die durch den gewerblichen Betrieb entstehenden Störungen tolerieren.

→ Da keine konkrete Maßnahme formuliert wurde, erfolgt keine Übernahme in den Bebauungsplan.

Amphibien/Reptilien, hier Zauneidechse

Begehung vor Baubeginn:

Vor Baubeginn ist das jeweilige Baufeld nochmals auf das Vorhandensein von Zauneidechsen zu kontrollieren. Sollte der Baubeginn in den Zeitraum der Winterruhe fallen, so entfällt die Begehung.

Habitatstrukturen/Lebensraumfläche:

Als vorhandene Habitatstruktur bzw. Lebensraum der Zauneidechse können die aufgelassenen Grasland- und Staudenfluren im Böschungsbereich bzw. angrenzenden Umfeld dieses Grabenabschnitts, um den die Zauneidechsen festgestellt wurden, benannt werden.

Hier erfolgen zwar keine Baumaßnahmen, doch es grenzen zukünftige Bauflächen im Osten (Zufahrt zum abgeteilten südlichen Bereich des PG) bzw. Süden (Baufeld im abgeteilten südlichen Bereich des PG) an diese Habitatstrukturen.

Aufstellen eines Reptilienschutzzauns:

Entlang der Westseite der Zufahrt bzw. der Nordseite des abgeteilten südlichen Bereichs des Plangebiets, ist zwischen dem Zauneidechsenhabitat bzw. -lebensraum

und der geplanten Bebauung, ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Reptilienschutzzaun ist aus undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm herzustellen. Am Boden ist der Zaun so zu befestigen, dass ein Passieren von Reptilien in die Baubereiche nicht möglich ist. Der Zaun ist vor Baubeginn aufzustellen und nach Baubeginn wieder zu entfernen.

Umsiedlung Zauneidechsen:

Bei Aufstellen des Reptilienschutzzauns ist ein Umsiedeln der 3 Zauneidechsen nicht erforderlich.

CEF-Maßnahme/Pflege der Ersatzhabitate:

Bei Aufstellen des Reptilienschutzzauns sind CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen nicht erforderlich.

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 als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

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

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. 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 als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarnschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.

3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunktungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt durchgeführt werden:

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 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 als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Vorgeschlagene Festsetzungen – Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

- ① Die innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. 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.

- ② Die innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. 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.
- ③ Die innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche C) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. 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.
- ④ Bei Gehölzabgang in den Pflanzstreifen A, B oder C, sind die Neuanpflanzungen in der 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):
Für Neuanpflanzungen bei Gehölzabgang 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.
 - Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz wird folgender Teil in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:
Bei Gehölzabgang in den Pflanzstreifen A, B oder C, sind die Neuanpflanzungen in der folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.

Vorgeschlagene Festsetzungen – Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Plangebiet

Die Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebiets im Bereich des Flächenpools Nauener Platte vorgenommen werden. Der Flächenpool wird von der Flächenagentur Brandenburg GmbH, Neustädtischer Markt 22, 14776 Brandenburg/Havel, vertreten.

Der Flächenpool wurde mit Bescheid vom 16.06.2010 des zuständigen Ministeriums zertifiziert.

Laut Vertrag V12/B-Plan Nauen Gewerbe/2017 der Flächenagentur mit dem Vorhabenträger werden 4.513 m² Intensivacker in Extensivgrünland umgewandelt. Des Weiteren werden 1 Feldgehölz mit 300 Sträuchern (608 m²) und 1 Feldgehölz mit 209 Sträuchern (423 m²) angelegt (unter Berücksichtigung des naturschutzfachlichen Mehrwertes bei zertifizierten Flächenpools nach § 2 (5) FPV 2009, hier 10 %).

Die Kompensationsfläche D befindet sich ca. 8,3 km südlich des Plangebiets, in der Gemarkung Nauen, Flur 33, Flurstücke 118 teilw., 119 teilw., 120 teilw. und 122 teilw., innerhalb des zertifizierten Flächenpools Nauener Platte. Die anteilige Kompensationsfläche beträgt hier 5.544 m².

Innerhalb der Flurstücke 118 teilw. und 119 teilw., Flur 33, Gemarkung Nauen, sind 4.513 m² Intensivacker in Extensivgrünland umzuwandeln. Es gelten folgende Bewirtschaftungsauflagen beim Extensivgrünland: Verbot des Aufbringens von Stickstoffdünger. Die Verwendung von Kali- oder Phosphatdünger kann einzelfallabhängig zugelassen werden, sofern die Nutzung bei ausbleibender Düngung gefährdet ist. (Qualität des Grünschnitts). Sie bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Flächenagentur. Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmittel. Umbruchverbot des Grünlandes für mindestens 5 Jahre.

Des Weiteren sind in der Gemarkung Nauen, Flur 33, im Bereich der Flurstücke 119 teilw., 120 teilw. insgesamt 1 Feldgehölz aus 300 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100, auf 608 m² Fläche sowie im Bereich des Flurstücks 122 teilw. 1 Feldgehölz aus 209 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100, auf 423 m² Fläche anzulegen.

Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. 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 Ausführung der Kompensationsmaßnahme wurde bereits mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH vertraglich fixiert. Ist die o. g. Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, ist eine neue adäquate Fläche für die Umsetzung der Maßnahme zu benennen. Die Kompensationsmaßnahme ist in diesem Fall neu zu definieren.

→ Da es sich um eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes handelt, wird die Maßnahme in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

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 wird der bestehende Gewerbestandort gesichert und Weiterentwicklungsmöglichkeiten geschaffen, was der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Nauen dient.

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:

Plangebietsgröße	ca. 61 281 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 52 111 m ²
private Grünflächen	ca. 8 231 m ²
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 748 m ²
Wasserflächen	ca. 191 m ²
Bindungsflächen (überlagernd)	ca. 3 650 m ²
GFL-Fläche (überlagernd)	ca. 196 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht möglich)	ca. 41 689 m ²