

STADT Nauen Ortsteil Groß Behnitz

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Schmiedeweg“



Übersichtsplan TK 10 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs

Planbereich: Gemarkung Groß Behnitz
Flur 3, Flurstücke 29/1 (tlw.), 58/1 (tlw.)
Flur 4, Flurstücke 148, 149/1, 149/3, 149/4, 149/5, 150, 151/1, 151/2,
152, 156, 157, 158/1, 158/2, 159, 160/1, 160/2

INHALTSÜBERSICHT

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

1. Verfahrensablauf

Gemäß dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen förmlichen Verfahren wurden für den Bebauungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile im Bereich der Ortslage Groß Behnitz, bezüglich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schmiedeweg“, folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2018
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Nauen am 19.03.2018 (25. Jahrgang, Nr. 1)
- Bekanntmachung der Offenlage des Vorentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen (25. Jahrgang, Nr. 2) am 14.05.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.05.2018 bis 22.06.2018
- Offenlage des Vorentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.05 – 22.06.2018
- Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2018
- Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung des Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs im Amtsblatt der Stadt Nauen (25. Jahrgang, Nr. 5) am 19.11.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2018 bis 04.01.2019
- Offenlage des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 04.01.2019
- Fassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 13.05.2019 und Bekanntmachung über die Fassung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Nauen am 03.06.2019 (Jahrgang 26, Nr. 4). Der Antrag der Stadt Nauen beim Landkreis Havelland auf Genehmigung des Bebauungsplans wurde nach Ankündigung einer Versagung zurückgezogen.
- Nach Ergänzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Ergänzung einer detaillierteren Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen (Stand: 10.12.2019) wurde am 27.04.2020 ein erneuter Satzungs- und Abwägungsbeschluss gefasst, der im Amtsblatt am 18.05.2020 (Jahrgang 27, Nr. 3) bekanntgemacht wurde

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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

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

- Festsetzung des Plangebiets als ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauNVO;
- Festsetzung von privaten Grünflächen als Ausgleichsflächen;
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Aufenthalt/Spielfläche*;
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke sowie
- Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung durch Anpassung an die Umgebungsbebauung, entsprechender Bauweise und örtlicher Bauvorschriften;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen;
- Ermittlung ggf. umweltrelevanter Auswirkungen des Vorhabens;
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der beteiligten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 zusammenfassende Bestandsbewertung

Das Plangebiet selbst befindet sich im Ortsteil Groß Behnitz. Das Gebiet hat eine Größe von 49.780 m² und befindet sich südlich des Dorfkerns des Ortsteils Groß Behnitz der Stadt Nauen. Es befindet sich zwischen dem „Schusterweg“ im Südwesten und dem „Schmiedeweg“ im Nordosten des Plangebiets. Entlang der vorgenannten Straßen sowie nordöstlich und nordwestlich (an der Behnitzer Dorfstraße) des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung. Die Erschließung ist über die benannten Straßen gesichert.

Derzeit ist das Plangebiet nicht durch bauliche Anlagen vorgeprägt und besteht aus landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche. Südlich und Östlich des Plangebiets schließen sich weitere Ackerflächen an. Die sich anschließenden bewirtschafteten Intensiväcker befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ (LSG).

Schutzgut Boden

Die Böden im gesamten Nauener Plangebiet (PG) sind in der Vergangenheit und auch aktuell starken anthropogenen Einflüssen und Eingriffen unterworfen, welche insbesondere auf eine intensive Bodennutzung zurückzuführen sind. Der Planbereich, südlich der Ortschaft Groß Behnitz gelegen, ist laut Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Derzeit wird der Baugrund des Plangebiets als Intensivacker genutzt. Eine Versiegelung besteht derzeit im geringfügigen Umfang auf den Flurstücken 149/3 und 149/5 (Zuwegungen zum PG). Durch das Vorhaben wird das Plangebiet durch Einzelhausbebauung mit Nebenanlagen (Garagen und Zuwegungen) geprägt.

Das Plangebiet verfügt im Allgemeinen ausschließlich über Frei- und Grünflächen, welche weitgehend die natürlichen Bodenfunktionen übernehmen können. Im Vergleich zu ungenutzten Grünflächen sind die Bodenfunktionen eines Intensivackers allerdings durch die Nutzung eingeschränkt. Langfristige Düngereinträge stellen ebenfalls eine nachhaltige Belastung, nicht nur für das Schutzgut Boden, dar.

Als Vorbelastung ist u. a. die eingetragene Altlastenverdachtsfläche der Flur 4, Flurstücke 151/2 und 152 zu nennen. Des Weiteren können die umgebenden Straßen (Schmiedeweg, Schusterweg) die Gefahr des Schadstoffeintrages bergen.

Da es keine regelmäßigen Begehungen oder Befahrungen auf den größten Teilen des Geländes gibt, kann im vorliegenden Fall von keiner hohen Vorbelastung ausgegangen werden.

Trotz des geplanten Versiegelungsgrades durch die Bebauung ist anzumerken, dass eine offene und lockere Bebauung mit angrenzenden privaten Grünflächen umgesetzt werden soll, wodurch ein Teil des Bodens des Plangebietes in seiner derzeitigen Funktion erhalten bleiben kann und durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst wird. Darüber hinaus ist vornehmlich nach dem Gebot des internen Grünausgleichs vorzugehen. Mit weitflächigen Bereichen, die sich direkt an die Baufelder anschließen (vgl. Planungskarte und B-Plan), bleiben große Teile der Fläche nicht nur unbebaut, sondern erfahren durch Aufgabe der Ackernutzung sowie durch Bepflanzung eine naturschutzfachliche Aufwertung.

Schutzgut Wasser

Die Stadt Nauen und ihre Ortsteile befinden sich innerhalb des Einzugsgebietes der Havel und sind daher durch reiche Grundwasservorkommen ausgezeichnet. Dies gilt ebenfalls für das Plangebiet.

Der Zustand der Oberflächengewässer und des Grundwasserhaushaltes ist eng mit den klimatischen Verhältnissen, den Bodenverhältnissen und den entsprechenden Nutzungen auf der Fläche verbunden. Der Grundwasserflurabstand liegt innerhalb des Plangebiets bei > 10 m.

Positiv anzumerken ist der nicht vorhandene Versiegelungsgrad des Plangebietes. Als markantes Oberflächengewässer ist der nördlich des Plangebiets in ca. 300 m Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze verlaufende „Groß Behnitzer See“ als Gewässer II. Ordnung zu nennen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen. Durch die geplante Nutzung der Fläche werden Bodenflächen neu versiegelt (anlagebedingter Konflikt). Die Folge hieraus ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet (anlagebedingter Konflikt).

Die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebiets ist dennoch weiterhin gegeben. Es wird keine vollständige Versiegelung des Plangebietes vorgenommen, sondern auf eine angepasste Grünraumgestaltung, im Rahmen von privaten Grünflächen, der Flurstücke geachtet. Zudem werden auf mehreren Flurstücken "Flächen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Gewässern" (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) und "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Eine Gefährdung des Schutzgutes Wassers besteht dennoch durch den ruhenden und fließenden Baufahrzeugverkehr (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) während der Baumaßnahme bzw. durch Kraftfahrzeuge während der zukünftigen Nutzung des Wohngebietes (anlagebedingter Konflikt).

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser können jedoch nicht prognostiziert werden.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Havelland, welcher klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1°C im kältesten (Januar) und 18,3°C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 550 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest). Die Klimakarte beinhaltet neben großklimatischen Aussagen eine Auswertung des Mikroklimas mit den bestimmenden Parametern

Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchtigkeit, Windrichtung und -stärke usw. sowie Aussagen zur Lufthygiene, d. h. den Belastungsgrad der Luft. Die genannten Faktoren sind wesentlich für die Existenz und das Wohlbefinden von Pflanzen, Tieren und Menschen verantwortlich. Kleinräumig kann sich das Klima durch örtliche Gegebenheiten wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit bzw. Nutzung verändern.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets bestehen gewachsene Gehölze. Der Rest des Plangebiets ist frei von Bäumen oder Hecken. Daher bietet die restliche Vegetation kaum eine Verbesserung des Mikroklimas durch Schattenwurf und Wasserspeicherung, was wiederum in den Sommermonaten eine etwas erhöhte Temperatur bedeutet. Großflächige Frei- und Ackerflächen sorgen im Plangebiet, bezogen auf das Klima, nur bedingt für einen positiven Effekt. Grün- und Wiesenflächen, aber vor allem der große Behnitzer See ca. 300 m nördlich des Plangebiets, stellen klimawirksame Flächen dar.

Die Änderung der Oberflächenbeschaffenheit des Plangebiets durch Versiegelungen aufgrund neuer Wohnbebauung und deren Erschließung verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten Flächen erfolgt (anlagebedingter Konflikt). Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden (anlagebedingter Konflikt).

Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs (z. B. Anwohnerverkehr) zu rechnen. Das hat erhöhte Abgasemissionen zur Folge und führt somit zu einer stärkeren lufthygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung (betriebsbedingter Konflikt). Mit der Nutzungsintensivierung werden gleichzeitig die klimatisch wirksamen, offenen Bodenflächen und Vegetationsbereiche in ihrer Flächenausdehnung verringert und auf die, durch die überbaubare Fläche, geregelten Freiflächen sowie vorgesehenen Pflanzflächen begrenzt (anlagebedingter Konflikt).

Erhebliche Auswirkungen für Plangebiet und Umgebung können aufgrund dessen jedoch nicht festgestellt werden.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Nauener Landschaftsbild bzw. jenes der Ortsteile ist zu großen Teilen anthropogen vorgeprägt. Kennzeichnend für Groß Behnitz sind der dörflich geprägte Siedlungskern sowie umgebende Acker- und Freiflächen. Der Ortsteil wird von der Behnitzer Dorfstraße erschlossen, welche von Nordost nach Südwest durch die Ortschaft verläuft. Von der Hauptstraße zweigen mehrere Seitenstraßen ab, u. a. der Schmiedeweg sowie der Schusterweg, welche das Plangebiet von Norden und Süden her erschließen.

Landschaftsbildprägend ist die nördlich des Ortsteils verlaufende Bahnstrecke. In der unmittelbaren nördlichen Umgebung zum Plangebiet befindet sich der Groß Behnitzer See als Gewässer II. Ordnung. Auch die nördlich vom Plangebiet liegende Dorfkirche trägt zu einem dörflich geprägten Landschaftsbildempfinden bei.

In der weiteren Umgebung von Groß Behnitz befindet sich nördlich ein ausgewiesener Wanderweg zur Naherholung. Der Großteil der Flächen des Plangebietes liegt entweder brach oder wird jahreszeitenabhängig von der Vegetation einer Ackerfläche bestimmt. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Umgebung (Wohnnutzung) derzeit zum Teil beeinträchtigt. Der Charakter der Umgebung lässt sich zusammengefasst als eine Mischung aus ländlich und dörflich bezeichnen.

Gestört wird das Landschaftsbild durch Straßen und den davon ausgehenden Schadstoff- und Lärmemissionen, die das Plangebiet umgeben. Da sich in der direkten Umgebung zum Plangebiet weitere Flächen befinden, die zum Wohnen genutzt werden, fügt sich die geplante Bebauung in ihrer festgesetzten Art und Form grundsätzlich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Durch umgebende Nutzungen und Bebauung sind die Sichtachsen z. T. bereits zerschnitten. Unabhängig davon wirkt sich die derzeitige Erscheinung des Plangebietes nicht negativ auf das

Landschafts- und Ortsbild aus. Durch das Bauvorhaben wird die brachliegende bzw. als Ackerland genutzte Fläche des Plangebietes einer neuen Nutzung zugeführt. Dadurch wird der südliche Ortsrand von Groß Behnitz städtebaulich geordnet. Zusätzlich werden die Wohnbauflächenpotentiale des Mittelzentrums Nauen in der unmittelbaren Umgebung zur Kernstadt für die Umsetzung der übergeordneten Ziele der Raumordnung ausgeschöpft.

Das derzeitige Landschaftsbild wird durch das Vorhaben zwar abgeändert, allerdings werden positive Wohnraumpotentiale entwickelt und die Ackerfläche sinnvoll genutzt. Zumal auch die direkte Umgebung wohnbautechnisch entwickelt ist bzw. in der nahen Zukunft wohnbautechnisch entwickelt werden soll, fügt sich eine weitere Bebauung grundsätzlich in die anthropogen vorgeprägte Umgebung des Plangebiets ein.

Da der gesamte Teil des Plangebietes, bis auf die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen, eine Veränderung im Erscheinungs- und Nutzungsbild erfährt, kann diese Veränderung als eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes angesehen werden.

Innerhalb des Plangebiets werden neue Gebäude (einschließlich Nebenanlagen und Verkehrsflächen) errichtet. Somit können bisher nicht bzw. nur z. T. vorhandene Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen), welche in den Raum eingebracht werden, einen Naturnäheverlust bewirken (anlagebedingter Konflikt).

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Ackerflächen, ein geringer Anteil ist von Grünlandbrachen und Intensivgrünland geprägt. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird Vegetation entfernt, was aber keine negativen Auswirkungen nach sich zieht. Erhebliche Auswirkungen können aufgrund der Vorprägung der Umgebung des Gebietes nicht konstatiert werden. Laut Landschaftsplan der Stadt Nauen verfügt das Plangebiet über eine mäßige Qualität der Ausstattung des Landschaftsraumes und daher über eine ebenfalls mäßige Eignung für den Erholungswert.

Durch die geordnete und übersichtlich geplante Bebauung wird ein tolerierbares Maß an neuer Einzel- und Doppelhausbebauung gewährleistet, welches auch von den angrenzenden Bewohnern der Blockrandbebauung sowie den Erholungssuchenden der Kleingartenkolonie akzeptiert werden kann.

Schutzgut Pflanzen

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt.

Das Plangebiet (PG) stellt sich als Intensivackerfläche (09130), also als anthropogen geprägte Fläche, dar und besitzt aufgrund seiner Funktion als Ackerfläche keine geschlossene und ökologisch wertvolle Vegetationsdecke. Für den Naturhaushalt spielt das PG daher nur eine untergeordnete Rolle. Die Versickerung ist zwar lokal gewährleistet, jedoch können belastete Abwasser, z. B. durch überschüssigen Dünger, auch ungehindert in den Bodenwasserkreislauf gelangen. Potentielle Schadstoffeinträge können nicht abgepuffert werden.

Das Plangebiet ist relativ frei von Vegetation und offenflächig. Im nordöstlichen Randbereich bestehen Solitäräume und Baumgruppen (07150), welche einen Wert für das Landschaftsbild und lokale Vogelarten darstellen. Zu den vorhandenen Gehölzen innerhalb des PG zählen u. a. Essigbaum, Esche, Weide und Blut-Ahorn. Weiterhin finden sich an das Plangebiet angrenzend ebenfalls einzelne Gehölzstrukturen in Form von Solitäräumen und Baumgruppen. Die Gehölzstrukturen besitzen eine mittlere Wertigkeit.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur (NSG)- und Landschaftsschutzgebieten (LSG) sowie SPA- und FFH-Gebieten. Südwestlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet Westhavelland (ID-Nummer 3340-602).

Östlich in ca. 4,1 km Entfernung befindet sich das Großtrappenschongebiet Markee-Wachow-Tremmen (Großtrappenschongebiet III LK HVL). In ca. 300 m westlicher Richtung liegt das FFH Gebiet Beetzsee-Rinne und Niederungen. Südwestlich befindet sich in ca. 700 m das Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“. Die Schutzgebiete bleiben von der Planung unberührt.

Im PG liegt nur ein gering versiegelter Flächenanteil vor, der sich ebenfalls im Nordosten in Form einer asphaltierten Straße befindet (12612) und eine sehr geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt besitzt.

Des Weiteren befindet sich in diesem Abschnitt eine Pionier-, Gras- und Staudenflur mit Gehölzbewuchs (032002). Aufgrund der intensiven Nutzung (Mahd, betreten/befahren) sowie der artenarmen Zusammensetzung weist der Trittrasen nur eine geringe Wertigkeit auf. Die Pionier-, Gras- und Staudenflur mit Gehölzbewuchs ist mit Süßgräsern und vereinzelt Wildkräutern durchsetzt. Bei den Begehungen traten im hohen Gras regelmäßig Aktivitäten verschiedener Insekten (Chorthippus, Lepidoptera) auf. Es kann hier von einer mittleren Bedeutung ausgegangen werden.

Im westlichen Randbereich des PG ist eine weitere Baumgruppe (07150), begleitet von einem unbefestigten Feldweg (12651) vorhanden. Die von überwiegend Nadelgehölzen geprägte Baumgruppe ist von mittlerer Bedeutung, der Feldweg zeigt eine geringe Bedeutung auf.

Der geplante Zufahrtsbereich im Südwesten wird momentan durch einen dichten Bestand mehrjähriger und ausdauernder krautiger Pflanzen geprägt. Diese Grünlandbrache frischer Standorte (05132) zeigt aufgrund des nährstoffreichen Bodens und fehlender Pflegemaßnahmen eine deutliche Verminderung bzw. Eintönigkeit in der Pflanzenvielfalt auf, weshalb hier eine geringe Wertigkeit vorliegt.

Innerhalb der Baufelder des Plangebiets bestehen nach Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen mit OT geschützte Gehölze im nordwestlichen Bereich des PG bei Planstraße A, welche sich aus 1 x Esche, 2 x Essigbaum, 1 x Blut-Ahorn und 1 x Weide zusammensetzen. Die Bäume haben aufgrund ihrer Ausprägung und ihres Wertes für das Schutzgut Landschaftsbild sowie auch für das Schutzgut Fauna eine Bedeutung.

Im nördlichen Bereich erstreckt sich außerhalb an der Plangebietsgrenze mit nordwestlicher Fluchtrichtung eine mit Obstgehölzen (Wildapfel) besetzte Baumreihe (*Betula pendula*). Weiterhin ist die nördlich angrenzende Kleingartenkolonie mit Obstgehölzen und Einzelbäumen durchsetzt. Die Gehölze haben ebenfalls eine hohe Bedeutung, da sie als Nahrungsquelle, Brut- und Nisthabitat für die lokale Avifauna dienen. Sämtliche Gehölze außerhalb des Plangebiets bleiben vom Vorhaben unberührt.

Die Gehölze stehen nach derzeitigem Planungsstand in keinem Konflikt mit der Baufeldlage sowie zusätzlich raumgreifenden Maßnahmen, welche im Rahmen der Vorhabenumsetzung stattfinden. Für den Fall einer Veränderung dieser Sachlage gilt die Gehölzschutzsatzung.

Die Bäume sind derzeit nach Baumschutzverordnung des Landkreises Havellandes geschützt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt anschließend die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen.

Pflanzenarten der Rote Liste des Landes Brandenburg wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Das Biotop mit Schutzstaus nach § 30 BNatSchG bleiben vom Vorhaben unberührt. Der Verlust von Vegetationsbeständen durch die Herstellung der Baufelder ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abzusehen. Das Plangebiet ist im Verhältnis zu seiner Größe relativ bestandslos.

Durch die Umsetzung der Maßnahme werden daher anlagebedingt keine Bäume, Sträucher und Pflanzen aus dem Plangebiet in erheblichem Umfang beräumt werden, so dass nicht von erheblichen Auswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Pflanzen, ausgegangen werden kann. Dadurch gehen auch keine potentiellen Brut- und Niststätten sowie Nahrungsquellen für die

ansässige Avifauna verloren. Auf die geschützten und hochwertigen Bereiche wird keine Auswirkung ausgeübt. Darüber hinaus werden sie kompensatorisch mit einer Zusatzbepflanzung in Form einer maximalen internen Kompensation abgepuffert. Baubedingte Auswirkungen wie Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten sind temporär. Die betriebsbedingten Konflikte wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen werden leicht zunehmen.

Bei der Entfernung bzw. Überplanung der Ruderalvegetation und dem Intensivgrasland kann nicht von einem erheblichen Eingriff gesprochen werden, da Pflanzenarten dieses Biotoptypes im menschlichen Einflussbereich relativ häufig auftreten, jedoch aufgrund des Hauptvorkommens von nitrophyten Arten eine geringere Wertigkeit besitzen.

Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und der kartierten Arten ist von einer geringen bis mittleren Bedeutung der Vorhabensfläche für die heimische Flora auszugehen. Die hochwertigeren Bereiche mit einer naturschutzfachlichen Bedeutung liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind vom Vorhaben unberührt.

Eine Biotoptypenkartierung erfolgte unter Berücksichtigung des Biotopkartenschlüssels des Landes Brandenburg (LUVG 2008, Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung) und nach der Liste der Biotoptypen (LUVG 2011, Liste der Biotoptypen). Die Biotoptypen innerhalb des Planungsgebietes wurden unter Punkt 3.5.2 der Begründung betrachtet, bewertet und beschrieben.

Schutzgut Tiere

Faunistische Kartierungen wurden im Plangebiet insofern durchgeführt, dass sie den Untersuchungsanforderungen für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs-IV entsprechen. Zugrunde liegen hierbei die allgemeinen und artspezifischen Informationen zum Kartierprozess des Standardwerks „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Südbeck, P. et al.2005). Das Plangebiet wurde in den in Tab. 1 (siehe Begründung) aufgeführten 6 Terminen begangen und kartiert. Die ökologisch signifikanten Strukturen in Bezug zum Plangebiet konnten damit erörtert werden. Aufgrund des Vorliegens einer vollständig vegetationslosen Ackerfläche in voller Ausdehnung werden plangebietspezifisch durch weitere Kartierungen keine planrelevanten Erkenntnisse erwartet. Für die faunistischen Aspekte der außerhalb des Plangebiets liegenden Umgebung liegen keine Hinweise für eine vom Vorhaben ausgehende erhebliche Beeinträchtigung vor.

Aufgrund der vorgefundenen Vegetationsstrukturen besitzt die Vorhabenfläche eine geringe Bedeutung für die Tierwelt als Lebens- und Rückzugsraum. Da für die Fauna wenig bis keine signifikante Vegetation vorhanden ist, kann sich ein Entfernen der Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets, zugunsten der neuen Bebauung, nicht negativ auf die Fauna auswirken. Darüber hinaus handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine sich ins Ortsbild einfügende offene Bauweise. Diese Tatsache und die, dass Ausgleichsflächen sowie private Grünflächen umgesetzt werden sollen, unterstützt nicht nur die Möglichkeit des Verbleibens der Tiere auf der Fläche, sondern wird ein Zusatz von Nahrungs- und Brutpotenzialen erzeugen. Es ist zu erwarten, dass die Umsetzung des Vorhabens die Biodiversität des Untersuchungsbereiches steigern wird.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes und wirtschaftliche Funktionen wie z. B. die Land- und Forstwirtschaft im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch besteht insofern, dass neue Gebäude einschließlich Nebenanlagen innerhalb des Plangebiets errichtet werden. Das Einbringen neuer Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen) in den Raum kann einen Naturnäheverlust bzw. eine Minderung der Wohnumfeldqualität für die umliegende Bebauung bewirken (anlagebedingter Konflikt). Aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung passen sich

die geplanten Baukörper jedoch in die bisherigen Dimensionen und Maßstäblichkeiten der Umgebung ein bzw. passen sich somit an die umgebende Wohnbebauung an. Des Weiteren ist mit zunehmendem Verkehrs- bzw. mit Baulärm während der Baumaßnahme und auch leicht nach der Realisierung der Planung zu rechnen (baubedingter Konflikt).

Durch die Umsetzung der Planung werden Wohnraumpotentiale gesichert und ausgeschöpft, was eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch hervorrufen wird.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler oder Bodendenkmale wurden im Bereich des Plangebiets bzw. in der unmittelbaren Umgebung nicht vorgefunden. In Groß Behnitz befindet sich zudem das Landgut Stober mit einem überregional bekannten Hotel. Der Ort gewinnt dadurch an Attraktivität und ist als touristischer Zweig für den Ortsteil von großer Bedeutung. Des Weiteren befindet sich ein Dorfgemeinschaftshaus mit Heimatverein sowie die Dorfkirche mit dem Familiengrab der Familie von Borsig im weiteren Umfeld des Plangebiets. Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im direkten Bereich des Plangebiets, grenzen aber unmittelbar an dieses an (Landschaftsschutzgebiet Westhavelland).

Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche soll im Vergleich zum Schutzgut Boden die Qualität bzw. Art des Flächenanspruchs beschreiben.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 49.666 m² und wird von Ackerfläche vollständig dominiert. Die Flächeninanspruchnahme beträgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ca. 12.947 m² und ist damit verhältnismäßig gering. Ziel des Planes ist als Flächennutzungsart die Schaffung von Wohnraum. Das geplante Gebiet wird mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Die Nutzungsdichte bzw. die Wohneinheiten orientieren sich an der ortsüblichen Bauweise. Erheblichkeit in Bezug auf den Flächenbedarf besteht jedoch in der Irreversibilität. Die infrastrukturelle Anbindung erfolgt günstig über den nordöstlich anliegenden Schmiedeweg sowie den südlich anliegenden Schusterweg, intern in Form einer Ringstraße.

In dem Bebauungsplan werden zusätzlich noch 4.428,5 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt. Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Die Abwägung im Zusammenhang mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und der damit verbundenen Prüfung zu anderweitigen Möglichkeiten der Entwicklung wird im städtebaulichen Teil unter Pkt. 1. erläutert.

3.2 Kurze nicht technische Zusammenfassung

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Schmiedeweg“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung mit den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen. Die Stadt möchte mit der Planung ihre natürlichen Entwicklungspotentiale als Mittelzentrum nutzen und auf die Nachfrage nach Wohneigentum reagieren. Die Stadt unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Begehren und die stetige Nachfrage nach geeignetem Bauland privater Grundstückseigentümer. Der Standort des Bebauungsplans wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil der Planbereich an vorhandene Siedlungsflächen anschließt und zwischen öffentlichen Verkehrsflächen liegt (Schusterweg, Schmiedeweg). Dadurch ist der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

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

Durch die Planung werden Wohnraumflächenpotentiale ausgeschöpft, was der Entwicklung des Mittelbereiches Nauen dient.

Im Rahmen der zukünftigen Nutzung ist mit einer Zunahme des Anwohnerverkehrs zu rechnen. Jedoch ist der Anstieg nicht wesentlich höher als zum derzeitigen Zeitpunkt einzuschätzen, zumal die umliegenden Flächen bereits teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden.

Mit der Umsetzung der Planung geht eine Neuversiegelung auf den Flächen des Plangebietes einher. Dies hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Beim Schutzgut Boden liegen erhebliche Auswirkungen in Form von Versiegelung, Bodenauftrag (Überschüttung), Bodenabtrag und Verdichtung vor. Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich dar. Durch die Bebauung kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, weil klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet werden.

Beim Schutzgut Landschaft kann eine optische Veränderung eintreten, weil neue Elemente in die Fläche gebracht werden und das Plangebiet äußerlich neu gestaltet wird. Da dieses Konzept jedoch die Umsetzung ansprechender Grünflächen miteinschließt und die direkte Umgebung ein rein optisch ähnliches Erscheinungsbild aufweist, kann nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung für die Umgebung gesprochen werden.

Bei den Schutzgütern Flora und Fauna ist mit keiner erheblichen Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von potentiellen Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen, zumal das Plangebiet weitgehend vegetationslos ist (Biotoptyp Intensivacker). Die ermittelten Reviere (siehe Bestandsplan) sind vom Vorhaben unberührt und bleiben auch nach Umsetzung des Vorhabens in Funktion. Es handelt sich hierbei nach Auswertung der Kartierungsdaten nur um einen faunistischen Lebensraum geringer Wertigkeit. Auswirkungen können als unerheblich eingeschätzt werden. Zudem werden die derzeit brachliegende und von ruderaler Vegetation geprägte Fläche und das Intensivgrasland einer Nutzung zugeführt.

Für die Kultur- und Sachgüter besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung.

Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Gefährdung, lediglich eine geringe Beeinträchtigung durch den zukünftigen Anwohnerverkehr und die Veränderung des Erscheinungsbildes des Plangebietes.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurden aus dem Umweltbericht und der Eingriffsregelung als Hinweise in die Planung übernommen:

Gehölzentfernung

Eine Entfernung der Gehölzstruktur (Beräumung und Fällung der vorhandenen Bäume, Hecken und Strauchbereiche) ist während der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig. Sollte ein Eingriff in den Vegetationsbestand innerhalb dieser Zeit notwendig sein, ist dies durch einen entsprechenden Antrag gesondert bei der zuständigen Behörde zu stellen. 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.

Erhaltungsflächen

Es liegen innerhalb des Plangebietes keine signifikanten Vegetationsstrukturen vor, die als Erhaltungsflächen festgesetzt werden könnten. Die im Bestandsplan dargestellten Baumgruppen und anderen Biotoptypen sind gemäß dem Gebot zur Auswahl der konfliktärmsten Plangebiets-

und Baufeldlage außerhalb des Geltungsbereiches und damit vollständig unberührt. Darüber hinaus sind sie durch die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen geschützt. Diese Strukturen können weiterhin als gewachsene Gehölze mit Bedeutung für Natur, Landschaft und Artenschutzbelangen ihre Funktion ausführen. Sie stellen teilweise wertvolle Strukturelemente und auch Reviermittelpunkte im Siedlungsbereich dar.

Pflanzmaßnahmen

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

Bodenschutz

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

Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern.

Maßnahmen während der Bauzeit

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

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

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

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

Flächenbefestigung

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

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung/Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs steht. Der Vorrang des Ausgleiches vor dem Ersatz gilt als aufgehoben. Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von

Ausgleichsmaßnahmen und / oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Es wurden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ermittelt. Die Kompensation dieser erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden soll in Form von Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebiets erfolgen. Für die restlichen Schutzgüter wurden, insbesondere aufgrund der Art der Vorhabensfläche (Biototyp Intensivackerfläche) sowie aufgrund der vorliegenden Planungsinhalte, keine geringfügigen und /oder unerheblichen Auswirkungen festgestellt.

Die Konzeption sieht einen teilweisen Ausgleich innerhalb des Plangebietes vor. Der Geltungsbereich ist im Falle einer kompensationspflichtigen Vorhabensumsetzung den flurstücksspezifischen Kompensationserfordernissen angepasst. Der Grundgedanke und das Ziel der Konzeption soll es sein, den Ausgleich eines potenziellen Eingriffes direkt im Randbereich des jeweiligen Flurstückes folgen lassen zu können. Im Hinblick auf unterschiedliche und/oder noch nicht feststehende zukünftige Eigentumsverhältnisse stellt diese Konzeption einen Sicherungsaspekt für die Umsetzungsgewährleistung dar. Flächenbereitstellungskonflikten soll damit ebenfalls entgegengewirkt werden.

Die Maßnahme ist im weiteren Verlauf soweit wie möglich auf Bauleitplanungsebene zu konkretisieren und vertraglich zu sichern.

Im Zusammenhang mit den planexternen Kompensationsmaßnahmen ergeht weiterhin der Hinweis, dass nach § 15 Abs. 4 BNatSchG Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in rechtlicher Hinsicht zu sichern sind. Die vertragliche Regelung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sollte daher vor Satzungsbeschluss erfolgen, um einen Abwägungsmangel vorzubeugen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sollte erfolgen, um die Flächen als Maßnahmenfläche des Naturschutzes dinglich zu sichern.

Der interne Ausgleich soll durch die Maßnahme der Baum- und Strauchpflanzung erfolgen. Die Flächen A-D sind dafür vorgesehen. Sie haben insgesamt eine Größe in Höhe von 4.428,5 m². Der erforderliche Kompensationsbedarf liegt bei 39.392 m².

Durch das geplante Bauvorhaben werden 12.947 m² (34.526,3 m² Bauland * 0,375 GRZ) maximal versiegelbare Fläche von Böden allgemeiner Funktionsausprägung ermöglicht. Da es sich hier um erhebliche Auswirkungen handelt, sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Nach HVE wird die überbaute Fläche hier im Verhältnis 1:2 wieder kompensiert. Hinzu kommt die Fläche für die Straßenverkehrsflächen in Höhe von 6.748,6 m², die ebenfalls im 1:2-Verhältnis bilanziert wird. Es sind somit insgesamt 39.392 m² (12.947 m² * 2 + 6.715 m² *2) Fläche auszugleichen, womit der Eingriff in das Schutzgut Boden beglichen wäre.

Der Ausgleich der max. versiegelbaren Fläche sowie der öffentlichen Verkehrsfläche wird separat auf die geplanten internen sowie externen Ausgleichsflächen angerechnet. Dabei werden die intern zur Verfügung stehenden 4.428,5 m² (Pflanzflächen A-D) anteilig mit den zu kompensierenden 25.894 m² überbaute Fläche verrechnet. Es ergibt sich eine, für die überbaute Fläche, zu kompensierende Restsumme von 21.466,5 m². In Verbindung mit der Straßenverkehrsfläche (13.497 m²) verbleibt ein Restkompensationsbedarf in Höhe von 34.964 m², welcher auf den zur Verfügung stehenden externen Kompensationsflächen umgesetzt wird.

Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG ist „bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [...] auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsigelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Diesbezüglich wurde geprüft, ob alternative externe Flächen zur Verfügung stehen, welche keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und auf denen die o. g. Maßnahmen umgesetzt werden

können. Jedoch konnten keine alternativen Flächen ermittelt werden, die externen Kompensationsmaßnahmen können nur auf den Flächen Gemarkung Groß Behnitz, Flur 1, Flurstücke 308, 312, 318, 319, 352 und Gemarkung Klein Behnitz, Flur 1, Flurstück 110 (teilw.) und 111 (teilw.) umgesetzt werden.

Innerhalb der o. g. externen Flächen ist der Intensivacker auf einer Fläche von insgesamt 34.964 m² in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Aufgrund der Vorrangigkeit, Flächen im Verbund für den Ausgleich im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schaffen, haben angefangene Flächen zunächst aufgefüllt und Restbedarfe auf neuen Flächen gelegt zu werden.

Bei der Grünlandextensivierung sind folgende Kriterien einzuhalten:

- Die Fläche ist nicht vor dem 25.06. zu nutzen
- Die Fläche ist mindestens einmal jährlich bis zum 30.09. jeden Jahres durch Mahd (mit Beräumung des Mähgutes von der Fläche) oder Beweidung zu nutzen.
- Die jährliche Zufuhr an Pflanzennährstoffen über Düngemittel, inklusive der Exkremente von Weidetieren, darf je Hektar Grünland die Menge nicht überschreiten, die dem Nährstoffäquivalent des Dunganfalls von 1,4 Großvieheinheiten (GVE) entspricht, ohne chemisch-synthetische Stickstoffdüngemittel und Sekundärrohstoffdünger wie z. B. Abwasser, Klärschlamm und Bioabfälle einzusetzen

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche ausgeschlossen:

- Anwendung von Pflanzenschutzmitteln jeder Art
- Ausbringen von Gülle, Gärreste
- Umbruch, Neuansaat oder Nachsaat
- Bewegung zwischen 15. November und 1. April

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

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

Vorentwurf

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (März 2018) wurde der Geltungsbereich auf ca. 1,9 ha reduziert und die Verkehrsführung zum Entwurf dahingehend angepasst, den künftigen Verkehr auf mehrere Verteilerwege aufzuteilen. Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches verringert sich ebenfalls die Anzahl der künftigen Baugrundstücke und somit erfolgt auch eine Reduzierung der Verkehrsströme. Die Fläche für Versorgungsanlagen wird nicht weiter festgesetzt, da nicht mehr geplant ist ein Holzheizkraftwerk zu errichten. Des Weiteren wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ korrigiert. Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet. Es wurde eine Altlastenverdachtsfläche aufgenommen. Eine Bodenuntersuchung (Büro Markau, Projekt-Nr.: 231/2018/B) ergab, dass die Vorsorgewerte (Prüfwerte) für die betrachteten Parameter nicht überschritten werden. Die Ergebnisse wurden zusammengefasst in der Begründung ergänzt. Es besteht keine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Ergänzend wurden redaktionell Hinweise in die Begründung aufgenommen, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind (Anschluss öffentliche Trunkwasserleitung, Brandschutz) sowie der Hinweis, dass eine Inanspruchnahme der öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasserverbands Havelland (WAH) durch nachträgliche Herstellung von Anschlussleitungen für Trink- und Schmutzwasser realisiert werden kann.

Es wurde des Weiteren der Grenzverlauf des LSG Westhavelland überprüft und angepasst. Der Vorentwurf wurde auch um Aussagen zum Ausgangsbiotop erweitert. Weiterhin werden artenschutzrechtliche Verbote prüfrelevanter Arten getroffen. Hierbei wird auf die Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, die im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (2009) erstellt wurde, zu Grunde gelegt.

Entwurf

Im Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Entwurf (September 2018) wurden Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ergänzt, die zu begründen ist, da sie nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden sollen. Es wurde ergänzt, dass keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. Die Ortslage Groß Behnitz wurde hinsichtlich eventuell bestehender Baulücken, Baulandreserven und Brachflächen untersucht. Ebenfalls wurde auf die Bebauungsmöglichkeiten in noch nicht realisierten B-Plänen geschaut.

Innerörtliche Brachflächen, Gebäudeleerstand oder Baulücken in bebauten Gebieten, die den Flächenbedarf und die Planungsabsicht gleichwertig widerspiegeln, konnten nicht eruiert werden. Vereinzelt gibt es in der Ortslage Flurstücke, die gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile als Wohnbaufläche ausgewiesen sind und die in ihrer Lage und Ausprägung als Baulücken oder Baulandreserven bezeichnet werden könnten, jedoch befinden sich diese Flächen zu einem überwiegenden Teil in Privatbesitz und stehen für eine kommunale Überplanung in der vorliegenden Größenordnung nicht zur Verfügung. Weitere größere Flächen in der Ortslage befinden sich im Besitz von Gesellschaften oder Unternehmen, die derzeit kein Interesse an einer Nutzung ihrer Flächen als Bauland haben. Die Verfügbarkeit von innerörtlichen Flächenreserven in der Kernstadt Nauen ergab, dass sich der überwiegende Teil im Privatbesitz oder bereits in der Überplanung befindet. Es stehen keine Alternativflächen zur Überplanung zur Verfügung. Der Ortsteil gewinnt an Beliebtheit als Wohnstandort. Laut der Auswertung der Bevölkerungsstatistik der Stadt Nauen bis zum 31.12.2018 stieg im Ortsteil Groß Behnitz die Bevölkerungszahl von 2014 bis 2018 an. Im Jahr 2018 stagnierte die Zahl. Dies kann jedoch auf fehlende Bauflächen zurückgeführt werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

für die Umsetzung der Planung begründet sich demnach in den Ansiedlungswünschen der Bevölkerung, der zusammenhängenden Flächenverfügbarkeit am Schmiedeweg und den nicht zu Verfügung stehenden Flächenalternativen.

Die Pflanzfestsetzungen wurden überarbeitet und derart festgesetzt, dass jedem zukünftigen Grundstück eine konkrete Pflanzung zugeordnet werden kann.

Die Kennzeichnung von Altlastverdachtsflächen wurden der Planzeichnung entnommen, da das Bodengutachten im Ergebnis eine Unbedenklichkeit der Bodenbelastung bescheinigt.

Die Lage des Groß Behnitzer Sees vom Standpunkt des Plangebiets aus, wurde korrigiert.

Die in der Begründung aufgeführte textliche Festsetzung zur Zulässigkeit kleinerer Einzelhandelsbetriebe, war noch nicht auf der Planzeichnung enthalten und wurde ergänzt. In der erwähnten textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass der Ausschluss der regelmäßigen Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 1.2) nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops gilt. Diese kleinen Betriebe sollen regelmäßig im Wohngebiet zulässig sein.

Der Hinweis auf die soziale Folgekosten-Richtlinie sowie die Angabe sozialer Einrichtungen im Ortsteil Groß Behnitz wurden ergänzt.

Nach (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurden Ausführungen bzgl. des Schutzgutes Fläche in den Umweltbericht eingearbeitet. In der Begründung wurden sämtliche Paragraphen und umweltrelevante Gesetzestexte überprüft und aktualisiert. Die inhaltlich nicht rechtskonformen Wiedergaben wurden ebenfalls überprüft und korrekt angepasst. Die Flächenangaben der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich Ackerrandstreifen und externer Kompensationsflächen wurden nochmals überprüft. Es liegt keine Überkompensation mehr vor. Die Eingriffsbilanzierung wurde ebenfalls überprüft. Bodenversiegelungen, hervorgerufen durch Straßen- und Wegebau, wurden nun mit dem Kompensationsfaktor 2 kompensiert, womit der Eingriff in das Schutzgut Boden nach HVE beglichen wäre. Straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen im Plangebiet als Ersatzmaßnahme für Bodenversiegelungen, sind nicht bzw. nur sehr eingeschränkt geeignet, da eine Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich der Kronentraufe in der Regel nicht nachgewiesen werden kann. Die Aussage wird in der Begründung ergänzt. Diese Maßnahme ist daher als eine zusätzlich aufwertende Gestaltungsmaßnahme für das Plangebiet und Ortsbild einzustufen. Hinsichtlich der Planung, externe Flächen von Intensivacker in extensives Grünland umzuwandeln, wurde die Größenordnung überprüft und angepasst. Um den externen Kompensationsbedarf zu decken, wurde eine zusätzliche Kompensationsfläche in der Gemarkung Klein Behnitz (FS 110/111) mit einer Größenordnung von 3.603 m² herangezogen. Demnach stehen genügend externe Flächen zur Verfügung, um den Eingriff ausgleichen zu können. Die naturschutzfachlichen textlichen Festsetzungen wurden dahingehend angepasst, dass Kompensationsflächen nicht durch eine gärtnerische Nutzung beeinträchtigt werden dürfen. Die Anzahl der zu pflanzenden Sträucher wurde signifikant erhöht, um zu gewährleisten, dass sich zukünftig eine dichte Strauchhecke als Abgrenzung zur Ackerfläche entwickelt. Flächenkennzeichnung zu Grünflächen im Plangebiet wurden angepasst. Die Angabe zum Untersuchungskorridor wurde ergänzt. Er beträgt < 150 m in alle Himmelsrichtungen. Zur Schmutzwasserbeseitigungsanlage wurde korrigierend angepasst, dass in der Ortslage eine funktionsfähige Schmutzwasserbeseitigungsanlage existiert und aufgrund der Zahl der künftigen Einwohner im Plangebiet neu zu errichtende Schmutzwasseranlagen an die bestehenden Einrichtungen des Verbandes (zentrale öffentliche Anlage) anzuschließen sind (Anschlusszwang). Vorher wurde in der Begründung die Angabe getätigt, dass eine dezentrale Abwasserbeseitigung zu erfolgen hat.

Überarbeiteter Entwurf

Es wurde eine verkehrsplanerische Bewertung erstellt, in dem belastbare Aussagen zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Plangebiets getroffen und die damit verbundenen Auswirkung auf den Verkehrsablauf qualitativ und quantitativ beschrieben wurden (Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, Stand: 29.10.2018). Im Ergebnis wird festgestellt, dass

davon auszugehen ist, dass sich für die Anwohner keine zusätzlichen verkehrlichen Probleme einstellen werden und somit eine Zumutbarkeit der möglichen Verkehrszunahme gegeben ist.

Satzungsfassung

Der Satzungsfassung (März 2019) des Bebauungsplans wurde ein Baulückenkataster (vom 05.04.2019) angefügt.

Ergänzende Satzungsfassung

Das der Satzungsfassung (März 2019) des Bebauungsplans angefügte Baulückenkataster (vom 05.04.2019), wurde im Rahmen der Beantragung zur Genehmigung des Bebauungsplans durch den Landkreis Havelland geprüft. Die Stadt Nauen hatte darin den Ortsteil Groß Behnitz näher untersucht. In der Untersuchung wurden die Luftbilder vom März 2018 hinsichtlich möglicher Baulücken ausgewertet und zusätzlich die Stellungnahme der Initiative Pro Behnitz vom 03.01.2019 hinzugezogen, die zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Schmiedeweg“ abgegeben wurde. Die Untersuchung war noch nicht ausreichend aus Sicht des Landkreises Havelland, da Ermittlungen und Aussagen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, die sich ausschließlich auf den Ortsteil Groß Behnitz der Stadt Nauen beziehen, nicht den Anforderungen an eine hinreichenden Begründung gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB entsprechen. Daher wurde seitens der Stadt Nauen eine Baulandanalyse (Stand 10.12.2019) zur Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen der Stadt Nauen erstellt, die in einem überarbeiteten Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans eingefügt wird. Eine Planänderung war nicht erforderlich. Die Beibehaltung einer Entwicklungsreserve ist aus Sicht der Stadt Nauen aufgrund der vielen Unsicherheiten über die tatsächliche Entwicklung – v.a. der §34-Flächen und der Baulandreserven in den z.T. seit langem rechtskräftigen Bebauungsplänen – notwendig. Insgesamt ist es aus Sicht der Stadt Nauen sinnvoll und richtig, sich zur Stärkung der Ortsteile nicht nur auf die Bereitschaft privater Grundstückseigentümer zu verlassen, sondern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen eine positive Bevölkerungsentwicklung aktiv zu fördern. Es besteht aus Sicht der Stadt Nauen daher kein Anlass, die derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne in den Ortsteilen Nauens auf Eis zu legen oder die vorgesehene Baulandausweisung zu reduzieren. Die in der Anlage beigefügte Auswertung macht aber auch deutlich, dass in den nächsten Jahren nicht unbegrenzt weitere größere Baugebiete (> 20 WE) neu ausgewiesen werden müssen.

Des Weiteren wurde ein Hinweis zum Thema Altlasten in die Unterlagen aufgenommen:

Bedingt durch die frühere Nutzung ist nicht auszuschließen, dass die anthropogene Auffüllungsschicht stellenweise mit Bauschutt durchsetzt ist und deshalb aus Vorsorgegründen bei Baumaßnahmen nicht wieder eingebaut werden kann. Es wird daher empfohlen, die Auffüllungsschicht bei entsprechenden Einzelbauvorhaben im Bereich der ehemaligen Stallanlage vorsorglich zu entfernen und nicht auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden. Die Einzelheiten sind mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Die Planungsabsicht ist laut Gemeinsamer Landesplanungsabteilung an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht – Landesentwicklungsprogramm 2007 (Lepro 2007) und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in der Begründung jedoch zu aktualisieren, da letzterer Plan am 01.07.2019 den bis dahin gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg abgelöst hat. Mit den veränderten landesplanerischen Regelungen ist eine Auseinandersetzung zu führen. Die Auseinandersetzung wurde geführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Es wurden zur Beschränkung der baulichen Nutzung zusätzliche Festsetzungen aufgenommen. Diese waren:

- Zwei Wohneinheiten pro Hauptanlage
- Max. 150 m² Grundfläche für Hauptanlagen
- Mindestgrundstücksgröße von 750 m²
- Maximale Grundstücksgröße von 1.500 m²
- Maximale Gebäudelänge (abweichende Bauweise) von 15 m

Die Punkte der Stellungnahme des Landkreises Havelland (Schreiben vom 12.03.2019) sind bereits in der Satzungsfassung (März 2019) eingearbeitet worden. Folgende Punkte wurden berücksichtigt:

- Dem Hinweis zur Änderung der Festsetzung für die Pflanzflächen A und D in Bezug auf die zukünftige anteilmäßige Zuordnung der Pflanzungen auf zukünftige Baugrundstücke wird gefolgt. Es ergibt sich durch die Zuordnung keine Veränderung in der Kompensationsberechnung. Es war keine Planänderung erforderlich.
- Dem Hinweis zur Klarstellung, ob die straßenbegleitenden Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder in den straßenbegleitenden Teilen der privaten Grundstücke erfolgen sollen, wurde gefolgt. Die Pflanzung soll innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche erfolgen. Durch die Klarstellung war keine Planinhaltsänderung erforderlich.
- Der Hinweis, dass Eingriffe auf der öffentl. Straßenverkehrsfläche getrennt von den Eingriffen auf den privaten Bauflächen zu bilanzieren und durch entsprechend getrennt festgesetzte Maßnahmen auszugleichen sind, wurde zur Kenntnis genommen. Die getrennte Bilanzierung der überbauten Flächen sowie der Straßenverkehrsflächen wird in der Begründung (Tab. zur Flächenbilanz - Überblick der kompensationsrelevanten Teilflächen) aufgeführt. Der Ausgleich der max. versiegelbaren Fläche sowie der öffentlichen Verkehrsfläche wird separat auf die geplanten internen sowie externen Ausgleichsflächen angerechnet (siehe Berechnung des Kompensationsbedarfs für die Anfrage nach externen Flächen). Dabei werden die intern zur Verfügung Pflanzflächen A-D anteilig mit der zu kompensierenden überbauten Fläche verrechnet. Die zu kompensierende Restsumme der überbauten Fläche wird in Verbindung mit der zu kompensierenden Straßenverkehrsfläche auf den zur Verfügung stehenden externen Kompensationsflächen umgesetzt. Durch die getrennte Bilanzierung war keine Planänderung erforderlich.
- Einfügen einer detaillierten Ausführung zur Baulandanalyse, welche in der ergänzenden Satzungsfassung noch einmal eine ausführlicherere Begründung erhielt.
- Ergänzung zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrags, dass das Vorhaben in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll.

Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 16.05.2019 als Satzung beschlossen. Der Beschluss über die Satzung wurde im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 03.06.2019 (Jahrgang 26, Nr. 4) ortsüblich bekannt gemacht. Der Antrag der Stadt Nauen beim Landkreis Havelland auf Genehmigung des Bebauungsplans wurde nach Ankündigung einer Versagung zurückgezogen. Eine detailliertere Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen sowie einschränkende Ergänzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden eingefügt. Am 27.04.2020 wurde ein erneuter Satzungs- und Abwägungsbeschluss gefasst, der im Amtsblatt am 18.05.2020 (Jahrgang 27, Nr. 3) bekanntgemacht wurde.