

Stadt Nauen

Bebauungsplan (§ 13b BauGB)

„Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“



ENTWURF

(Planungsstand: 4. Januar 2021)

Entwurf – noch nicht rechtsverbindlich

Impressum:

Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Postfach 1129
14631 Nauen

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 59
10777 Berlin

(Bebauungsplan)

Büro für Umweltplanungen
Dipl.-Ing. F. Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue

(Umweltbelange, Artenschutz)

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	1
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.3	Verfahrensablauf.....	2
2	Anlass und Ziele der Planung	2
2.1	Planungsgegenstand.....	2
2.2	Planungsnotwendigkeit.....	2
2.3	Planungsziele.....	3
3	Örtliche Verhältnisse	4
3.1	Bestandsangaben zum Plangebiet.....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	8
4	Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots	8
4.1	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.....	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen.....	11
5	Planungskonzept	14
6	Planinhalt des Bebauungsplans	16
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
6.4	Bauweise.....	21
6.5	Stellplätze und Garagen.....	21
6.6	Nebenanlagen.....	22
6.7	Verkehrsflächen.....	22
6.8	Flächen für die Abwasserentsorgung; Abwasserdruckleitung (Bestand)	23
6.9	Grünflächen.....	23
6.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	24
6.11	Berücksichtigung der Artenschutzbelange.....	26
6.12	Berücksichtigung sonstiger Belange.....	29
7	Flächenbilanz	30
8	Auswirkungen der Planung	31
8.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts.....	31
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	31
8.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	33
8.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse.....	34
8.5	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen.....	34
8.6	Bodenordnende Maßnahmen.....	34
9	Hinweise zur Umsetzung der Planung	34

Anhang **36**

Anlage 1	Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ in der Stadt Nauen (Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue, September 2020)
Anlage 2	Bestandsplan Biotop und Fauna
Anlage 3	Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung 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 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39).

Der Bebauungsplan soll in Anwendung des § 13b BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung des Bebauungsplans folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) kann abgesehen werden; von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht;
- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird;
- § 4c BauGB wird nicht angewendet;
- es wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Die Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung entfällt zwar, dennoch werden im vorliegenden Bebauungsplan zum Beispiel grünordnerische Festsetzungen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation getroffen sowie Belange des Boden-, Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt und in der Bebauungsplanbegründung erläutert.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der am westlichen Stadtrand von Nauen gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ umfasst das Flurstück 204 der Flur 20, Gemarkung Nauen mit einer Größe von etwa 2,2 Hektar.

Durch das Aufstellungsverfahren wird der nordwestliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ überplant. Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die bis dahin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“.

1.3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 29.10.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ gefasst. Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 29.10.2018 dahingehend abgeändert, dass das weitere Verfahren gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am soll der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 4. Januar 2021) beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird danach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Sofern daraufhin keine Planänderungen erforderlich werden, welche die Grundzüge der Planung betreffen und eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordern würden (§ 4a Abs. 3 BauGB), kann die endgültige Planfassung des Bebauungsplans erarbeitet und der Stadtverordnetenversammlung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan sodann in Kraft.

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Gegenstand der Planung ist die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ innerhalb des Teilbereichs „Luchblick III“ auf der Grundlage der zwischenzeitlich veränderten Planungsziele [siehe Kapitel 2.3].

2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Da sich die dem Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ bereits in den 1990er Jahren zu Grunde gelegten städtebaulichen Zielstellungen für das Plangebiet geändert haben,

ist eine Anpassung der Planung erforderlich, um die städtebauliche Ordnung im Kontext der aktuellen Rahmenbedingungen und Planungsziele zu sichern.

Das Planvorhaben erfüllt die Voraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB: Es soll der Begründung von Wohnnutzungen von weniger als 10.000 m² Grundfläche auf einer Fläche dienen, die sich am westlichen Stadtrand von Nauen an die im Zusammenhang bebauten Teile des Stadtgebietes anschließt.

Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.3 Planungsziele

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts zum Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ bestand in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre noch die Zielstellung, den Siedlungsraum nach Westen und Norden durch eine kleinteilige und geringgeschossige Wohnbebauung abzuschließen und insbesondere im Westen den Übergang in den Landschaftsraum durch eine ausgedehnte Fläche für grünordnerische Maßnahmen zu gestalten.

Seinerzeit war noch nicht absehbar, dass westlich davon der Bebauungsplan „Wohngebiet Luchblick II“ aufgestellt werden würde, in dessen Geltungsbereich Geschosswohnungsbauten mit bis zu vier Vollgeschossen errichtet werden sollen.

Auch der Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ selbst wurde seit Inkrafttreten im Jahr 2001 bereits zweimal geändert. Durch den Bebauungsplan „SB-Markt Lietzow-Platz“ (1. Änderung des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“), wurde an der Grenze zur Hamburger Straße die Errichtung eines großflächigen SB-Lebensmittelmarktes ermöglicht. Für den nördlich daran angrenzenden Teilbereich ist Anfang 2020 der Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ in Kraft getreten. Dort befinden sich zurzeit der Bau einer Kindertagesstätte und eines Pflegeheims in Vorbereitung.

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld und des allgemein weiter anhaltenden Siedlungsdrucks im Berliner Umland soll der Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ nun auch im Teilbereich „Luchblick III“ geändert werden.

Im Rahmen der Planung sollen vor allem die räumliche und funktionale Verbindung mit dem westlich angrenzenden Wohngebiet „Luchblick II“ hergestellt, die im Bebauungsplan bisher sehr kleinteilig strukturierten Baufelder zu flexibler nutzbaren Flächen zusammengefasst sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise in Korrespondenz zu den zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen in der Umgebung des Plangebietes angepasst werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele sollen im Bebauungsplan insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Festsetzung der für die Haupteerschließung des Gebietes und die Anbindung an die angrenzenden Gebiete erforderlichen Straßenverkehrsflächen;
- Festsetzung der Baugebietsflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA);
- Festsetzung der überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise;
- Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen;
- Festsetzung von privaten Grün- und Spielflächen;
- grünordnerische Festsetzungen (Orts- und Landschaftsbild);
- Berücksichtigung weiterer Umweltbelange (u.a. Artenschutz).

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zu erläutern.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Lage und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Nauen nördlich des Einzelhandelsstandortes „Luch-Center“.

Im Plangebiet gelten zurzeit noch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“, der nach der Anfang der 1990 Jahre erfolgten Nutzungsaufgabe der Grundstücksflächen durch einen Gärtnereibetrieb aufgestellt wurde und im Jahr 2001 in Kraft getreten ist. Eine Bebauung erfolgte jedoch danach nicht.

Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die bis dahin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“.

Wie im Plangebiet selbst, wurde auch im östlich angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ die ursprünglich geplante Bebauung bisher nicht umgesetzt. Es erfolgte lediglich die vorbereitende Parzellierung der Grundstücksflächen entsprechend dem ursprünglichen Planungskonzept. Gegenwärtig stellt sich das Gebiet als aufgelassene Graslandfläche mit teilweise dichterem Gehölzaufwuchs dar. Da das durch den Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ geschaffene Planungsrecht dort noch unverändert weiterbesteht, wäre eine Bebauung auf dieser Grundlage möglich und ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ zu berücksichtigen.

Für den Bereich südöstlich des Plangebietes ist am 13.01.2020 der Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ in Kraft getreten. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst einen Abschnitt der Schillerstraße bis zur Grenze des Plangebiets „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche, auf welcher zurzeit die Errichtung einer Kita und eines Pflegeheims vorbereitet wird. Der Ausbau der Schillerstraße ist bereits erfolgt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Einzelhandelsstandort „Luch-Center“. Dort befinden sich östlich (an der Schillerstraße) in einem Abstand von etwa 25 m zur Plangebietsgrenze das Gebäude eines Gartencenters und westlich benachbart ein Gebäude mit mehreren Ladeneinheiten, davon als Hauptnutzer eine Filiale des Möbelanbieters Dänisches Bettenlager. Der Abstand zwischen Gebäude und Plangebietsgrenze beträgt an der Nordostecke etwa 13 m und an der Nordwestecke etwa 28 m.

Westlich des Plangebietes liegt im Bereich vormals überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Luchblick II“. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Wohngebietes, bestehend aus unterschiedlichen Bebauungsformen, davon mit bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern am nördlichen Rand des Plangebietes. Die Verkehrserschließung soll von der Hamburger Straße aus erfolgen. Im Norden ist eine Verbindung zum Plangebiet „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ vorgesehen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den offenen Landschaftsraum. Parallel zur Plangebietsgrenze verläuft in einem Abstand von etwa 15 m der Havelland-Radweg, der Berlin überregional mit den Städten Nauen, Rathenow und Stendal verbindet. Nördlich schließen sich ausgedehnte Ackerflächen an. Die Flächen liegen überwiegend im Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“.

Bestandssituation im Plangebiet

Ausführliche Angaben zur Bestandssituation im Plangebiet und seiner Umgebung können dem der Bebauungsplanbegründung im Anhang, Anlage 2 beigefügten Bericht zur Prüfung

der Umweltbelange entnommen werden [siehe dort Kapitel 2 „Bestandsaufnahme / -bewertung“]. Angaben zum Biotop- und Artenbestand können außerdem der Kartendarstellung im Anhang, Anlage 3 entnommen werden.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bestandsbild:

Gebietscharakter

Aufgrund der ehemaligen Nutzung durch einen Gärtnereibetrieb, der späteren Abbrucharbeiten und Maßnahmen zur Altlastensanierung [siehe Abschnitt „Altlasten“ sowie Kapitel 4.3] ist die Fläche des Plangebiets insgesamt anthropogen vorgeprägt.

Topografie

Das Gelände im Plangebiet ist weitestgehend eben. Die Höhen liegen zwischen 33,73 m ü. DHHN im Nordosten bis 34,63 m ü. DHHN an der Südostgrenze.

Vegetation

Das Plangebiet stellt sich als größtenteils vegetationsfreie Fläche dar.

An der Nordgrenze liegt eine gemischte, bis zu 15 m hohe, Baumreihe aus Eschenahorn und Robinie. Die Wertigkeit wird als hoch eingeschätzt. Als Unterwuchs der Gehölzstrukturen ist ein breiterer Streifen von aufgelassenem Grasland frischer Standorte vorhanden, in das Bereiche mit Staudenfluren frischer nährstoffreicher Standorte eingestreut sind.

An der Ostgrenze befindet sich eine gemischte Baumreihe aus Pappel und Robinie. Die Höhe liegt bei bis zu 20 m. Die Wertigkeit wird ebenfalls als hoch eingeschätzt.

Entlang der Westgrenze erstreckt sich eine relativ geschlossene bis zu 20 m hohe Pappelbaumreihe ohne Gehölzunterwuchs. Auch diese Wertigkeit wird als hoch eingeschätzt.

An der Südgrenze sind Reste einer vorwaldartigen Gehölzfläche aus jungem Eschenahorn vorhanden. Die Höhe des Aufwuchses liegt bei ca. 2-10 m. Die Wertigkeit wird aufgrund des jungen Alters und des unmittelbar südlich angrenzenden Luch-Centers als mittel eingeschätzt.

Tierarten

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 8 Vogelarten kartiert, von denen 3 Brutvogelarten waren.

Relevante Säugetiere, wie z. B. Wolf, Biber, Fischotter, Eichhörnchen oder Baummarder wurden innerhalb des Plangebiets nicht beobachtet und sind aufgrund der Lage am Standort, der größtenteils fehlenden Vegetation und der angrenzenden intensiven Nutzungsstrukturen auch nicht unbedingt zu erwarten. Es wurde jedoch Schwarzwild und Rehwild im Plangebiet gefährdet.

Im Plangebiet wurden keine Quartiere von Fledermäusen festgestellt. Alle festgestellten Baumhöhlen waren von höhlenbrütenden Vogelarten besetzt. Da ein Großteil der Fläche vegetationsfrei ist, dürfte das Plangebiet auch keine große Anziehungskraft als Nahrungsfläche für Fledermäuse haben.

Im Plangebiet wurden keine Amphibien bzw. Reptilien vorgefunden. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund der großflächig fehlenden Vegetationsstrukturen keine potentiell geeignete Fläche dar.

Außerhalb des Plangebietes wurde bei der Begehung der aufgelassenen Graslandfläche östlich des Plangebiets ca. 42 m südöstlich eine Zauneidechse kartiert. Weitere Zauneidechsen wurden außerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Als geeignetes Habitat kann jedoch ein Großteil der aufgelassenen Fläche östlich und südöstlich des Plangebiets eingeschätzt werden.

Des Weiteren wurden die vorhandenen Bäume im Plangebiet zielgerichtet auf Hirschkäfer, Juchtenkäfer bzw. Eremit und Großer Eichenbock bzw. Heldbock untersucht. Es konnten jedoch keine dieser drei streng geschützten Arten festgestellt werden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten bzw. Naturdenkmalen, geschützten Landschaftsbestandteilen, Bodendenkmalen und kulturhistorischen Denkmalen.

Ca. 70 m nördlich verläuft die Grenze des SPA-Gebiets „Rhin-Havelluch“. Weitere Schutzgebiete sind im Umkreis von 3 km um das Plangebiet nicht vorhanden.

Geschützte Biotope nach § 29 und 30 BNatSchG sowie Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburgs wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Erschließung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet konnte in der Vergangenheit lediglich am östlichen Rand auf einem unbefestigten Weg durchquert werden, welcher vor allem von den Anwohnern der umliegenden Wohngebiete als Spazierweg oder Abkürzung zum Luch-Center genutzt wurde.

Die künftige Verkehrerschließung für das Plangebiet Luchblick III wurde schon in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ planerisch vorbereitet.

Auf dieser Grundlage wurde im Herbst 2020 die Verlängerung der Schillerstraße nach Norden und die Herstellung der Querverbindung zum Plangebiet Luchblick II fertiggestellt.

Medientechnische Erschließung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar am östlichen Plangebietsrand etwa in Höhe der Grenze zwischen den östlich anschließenden Flurstücken 441 und 448 ein Schacht /Pumpwerk für eine von dort nach Süden führende bereits vorhandene Abwasserdruckleitung.

Im Zuge der Verlängerung der Schillerstraße in das Plangebiet und der Herstellung der Querverbindung zum Plangebiet Luchblick II wurden in den Straßenraumbereichen bereits die für die medientechnische Erschließung der Baugebiete erforderlichen Trink- und Schmutzwasserleitungen verlegt.

Alle weiteren Anlagen zur medientechnischen Erschließung sollen erst in Verbindung mit der Bebauung des Plangebietes hergestellt werden.

Bodendenkmal

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstelle, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG erfüllt. Das Bodendenkmal, welches sich nach derzeitigem Kenntnisstand über das gesamte Vorhabengebiet und weit darüber hinaus erstreckt, wurde unter der Nummer 51103 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen mehrperiodigen Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slawenzeit sowie um einen Bestattungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und Slawenzeit.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG durch den Vorhabenträger schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Land-

kreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Altlasten

Aufgrund der vormaligen Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ die Altlastensituation im Plangebiet durch das Hanseatische Umweltkontor Berlin begutachtet und das Ergebnis mit Bericht vom 09.07.1997 vorgelegt. Darauf beruhend wurde die Darstellung der belasteten Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Demnach liegt der Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ lediglich mit einer etwa 50 m tiefer Fläche parallel zur südlichen Plangebietsgrenze nicht innerhalb von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Böden belastet sind. Der nördlich daran angrenzende Teil des Plangebietes befindet sich hingegen im Bereich von Flächen mit belasteten Böden.

Festsetzungen zu Nutzungsbeschränkungen oder sonstigen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ seinerzeit allerdings nicht abgeleitet. Der Bebauungsplan enthält lediglich den Hinweis, dass Erd- und Abbrucharbeiten gutachterlich zu begleiten sind.

Aus dem Planverfahren zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ liegen außerdem folgende Informationen vor:

- Aufgrund der Vornutzung durch die GPG Nauen wird das Areal im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter der Registriernummer 0334633028 geführt. Die ehemals als Gärtnerei genutzte Fläche wurde an den bekannten Kontaminationsschwerpunkten mit einem Bodenaustausch saniert.
- Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland hatte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass aufgrund der im Plangebiet künftig vorgesehenen sensiblen Bodennutzungen der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub voraussichtlich nicht ohne weitere Untersuchungen auf dem Gelände wieder eingebaut werden kann. Daher sei im weiteren Verlauf der Planungen, bei der späteren Umsetzung und insbesondere bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen, um im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht abzustimmen.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Informationen auch auf das Plangebiet des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ zutreffen. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 4. Januar 2021) um Abgabe einer entsprechenden Einschätzung gebeten.

Immissionseinflüsse

Im bisher gültigen Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ sind an der Grenze zum „EKZ Hamburger Straße“ (heutiges „Luch-Center“) Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen vor Lärm festgesetzt worden, und zwar ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall direkt an der Plangebietsgrenze sowie Festsetzungen zum mindestens erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile (einschließlich Fenster) sowie zur Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) für alle Gebäudeteile, deren Abstand weniger als etwa 30 m zur Plangebietsgrenze beträgt.

Später wurde das Planverfahren zum Bebauungsplan „Luch-Center Nauen“, 1. Änderung des B-Plans NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“ durchgeführt. Im Rahmen dessen wurde ein Schallgutachten erstellt, in welchem anhand aktualisierter Datengrundlagen ermittelt wurde, dass im Bebauungsplangebiet NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ am nächstgelegenen zulässigen Wohngebäude (Immissionspunkt IO2) nicht von Überschreitungen der zulässigen Lärmim-

missionen ausgegangen werden muss, wenn die Lieferzeiten auf werktags zwischen 6.00 und 20.00 Uhr beschränkt werden. Die erforderliche Lieferzeitenbeschränkung wurde daraufhin in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Nauen aufgenommen und ist damit verbindlich geregelt worden.

Entsprechend wurden im Rahmen der später folgenden Planverfahren zu den Bebauungsplänen „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ (westlich an den Standort Luch-Center angrenzend) und „Wohngebiet Luchblick II“ (östlich an den Standort Luch-Center angrenzend) keine Festsetzungen zum Schutz vor den vom „Luch-Center“ ausgehenden Lärmeinwirkungen getroffen.

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen ist im aktuellen Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ zu prüfen, ob die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor vom „Luch-Center“ ausgehenden Lärmeinwirkungen ebenfalls nicht erforderlich ist oder von anderen Bedingungen auszugehen ist, die zum Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen führen [siehe Kapitel 6.12].

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildende Flurstück 204 der Flur 20, Gemarkung Nauen befindet sich im privaten Eigentum des künftigen Vorhabenträgers.

4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

In Berlin und Brandenburg sind auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages die folgenden – für die Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ relevanten - gemeinsamen Raumordnungspläne in Kraft:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Der Landkreis Havelland gehört zur Region Havelland-Fläming, für welche der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 aufgestellt worden ist. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 05. 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. Das OVG hat mit drei Urteilen die Normenkontrollanträge von 16 brandenburgischen Gemeinden zurückgewiesen. Die Revision wurde nicht zugelassen (Urteile vom 10.04.2019, Az.: OVG 10 A 10.15, OVG 10 A 4.16 sowie OVG 10 A 6.16). Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Inhalte der Raumordnungspläne in die Planung einzustellen:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und

Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Die Stadt Nauen ist gemäß Ziel 3.6 LEP HR im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft [siehe folgender Abschnitt]. Das Bebauungsplangebiet ist in den Siedlungsraum des Stadtgebietes Nauen integriert und kann an die vorhandene Verkehrs- und Medienerschließung angebunden werden. Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplanvorhaben allen für die Planung relevanten Zielstellungen des LEPro 2007 entspricht.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nr. 35).

Der LEP HR trifft Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gegliedert. Die Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung. Grundsätze (G) sind allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) werden für das Stadtgebiet Nauen keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Das Stadtgebiet ist weder Teil der als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 LEP HR dargestellten Flächen noch Teil der als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 LEP HR dargestellten Flächen. Die Stadt Nauen ist jedoch gemäß Ziel 3.6 LEP HR im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft.

Gemäß Ziel 3.6 (4) LEP HR sollen in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren. Neben Oberzentren sind auch Mittelzentren gemäß Ziel 5.6 (2) LEP HR Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Gemäß Ziel 5.6 (3) LEP HR ist dort eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig.

Im LEP HR werden dazu insbesondere folgende weitere Festlegungen getroffen:

- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden [Grundsatz 5.1 (1) LEP HR].
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen [Ziel 5.2 (1) LEP HR].

- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. [Grundsatz 6.1 (1) LEP HR, § 5 Abs. 2 LEPro 2007].

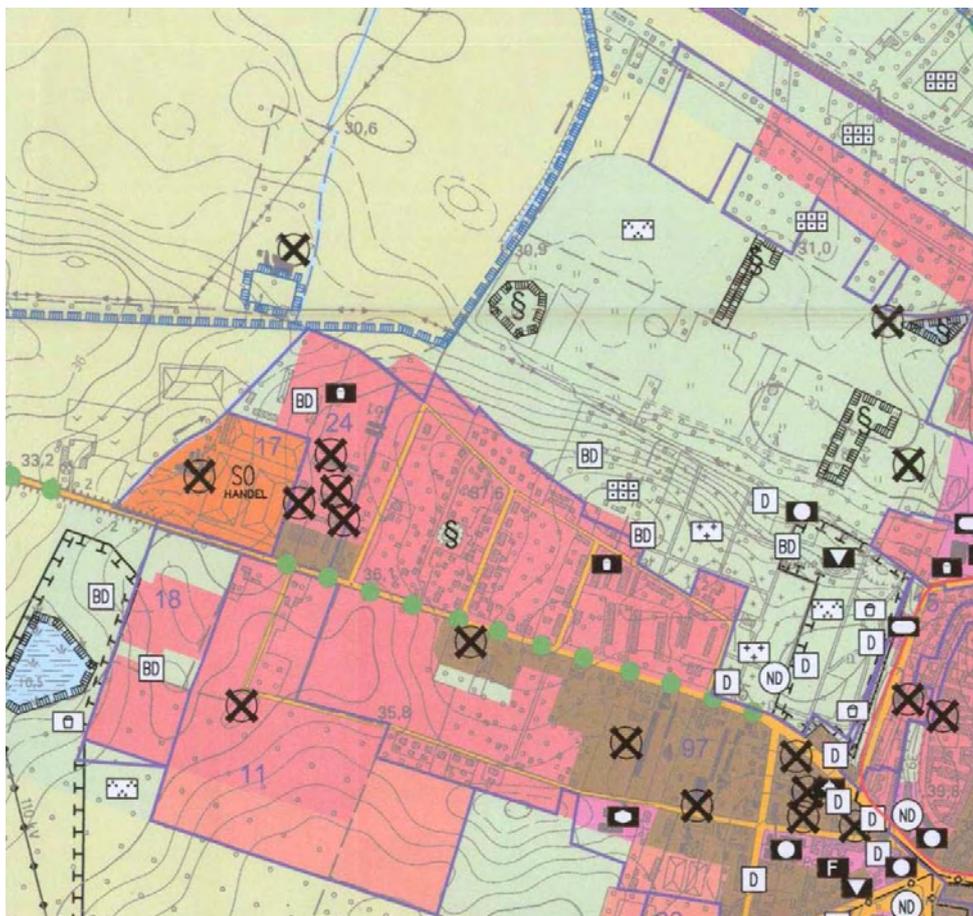
Da das Bebauungsplanvorhaben in den Siedlungsraum des Stadtgebietes Nauen integriert ist und der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ mit den für die Planung relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP HR vereinbar ist.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Nauen und Ortsteile existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), in welchem die Fläche des Änderungsbebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ im (größeren) östlichen Teilbereich als Bestandteil einer Wohnbaufläche und im (kleineren) westlichen Teilbereich als Grünfläche dargestellt ist.

Innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche enthält der FNP ergänzend die Kennzeichnungen als Bodendenkmal und als Standort für einen Spielplatz (symbolischer Einträge ohne konkrete Abgrenzung bzw. Lagezuweisung).

An die dargestellten Wohnbauflächen grenzt im Norden die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft an. Die Flächen sind überwiegend Teil des bis nah an das Stadtgebiet heranreichenden Vogelschutzgebietes (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“.



wirksamer FNP Nauen (unmaßstäblicher Ausschnitt)

Bei der im westlichen Teil des Plangebietes dargestellten Grünfläche handelt sich um die Teilfläche, welche im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ bisher als Fläche für grünordnerische Maßnahmen vorgesehen war und deshalb nicht als Baugebiet festgesetzt worden ist.

An die Grünfläche schließt westlich die Darstellung weiterer Flächen für die Landwirtschaft an, welche sich jedoch nicht im Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ befinden.

Südlich grenzt das im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ dargestellte Gebiet des Einzelhandelsstandortes „Luchcenter“ an.

Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in den Bereichen von drei Bebauungsplangebieten im Änderungsverfahren, darunter auch die Fläche des westlich angrenzenden Wohngebietes „Luchblick II“, in dessen Bereich die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung als Wohnbaufläche geändert werden soll. Der Beschluss über die FNP-Änderung im Bereich „Luchblick II“ wurde auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.10.2020 gefasst. Nach Genehmigung und Bekanntmachung der FNP-Änderung wird diese voraussichtlich im 1. Halbjahr 2021 wirksam.

Die Änderung der im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ enthaltene FNP-Darstellung als Grünfläche ist im Änderungsverfahren „Luchblick II“ nicht enthalten.

Gemäß der im Planverfahren nach § 13 b BauGB geltenden Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Somit werden im FNP künftig die Flächen innerhalb der Bebauungspläne „Wohngebiet Luchblick II“ und „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ zusammenhängend als Wohnbauflächen dargestellt sein.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich einer kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstelle, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG erfüllt. Das Bodendenkmal, welches sich nach derzeitigem Kenntnisstand über das gesamte Vorhabengebiet und weit darüber hinaus erstreckt, wurde unter der Nummer 51103 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen mehrperiodigen Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slawenzeit sowie um einen Bestattungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und Slawenzeit.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:

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

Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens bzw. Bauantragsverfahrens geregelt.

Stellplatzbedarfssatzung und Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen

Durch die am 19.11.2019 in Kraft getretene neue Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen, welche die bisherige Stellplatzbedarfssatzung vom 15.09.2004 abgelöst hat, und die Stellplatzablösesatzung vom 08.06.2005 wird für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Nauen geregelt, welche Anzahl von Stellplätzen bei Bauvorhaben nachzuweisen sind (Stellplatzbedarfssatzung) bzw. welche Ablösebeiträge zu zahlen sind (Stellplatzablösesatzung), wenn der erforderliche Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann.

Gemäß § 3 (1) Nr. 1.1 der Stellplatzbedarfssatzung sind für Mehrfamilienhäuser je Wohnung unter 95 m² Wohnfläche ein PKW-Stellplatz pro Wohnung und je Wohnung über 95 m² Wohnfläche zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser sind gemäß § 3 (1) Nr. 1.2 unabhängig von ihrer Größe generell zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Maximal 20 % der nachzuweisenden PKW-Stellplätze dürfen gemäß § 4 (1) der Stellplatzbedarfssatzung durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden, wobei pro ersetzten PKW-Stellplatz mindestens 2 Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden müssen.

Der genaue Stellplatzbedarf wird erst im Bauantragsverfahren ermittelt. Sofern die erforderliche Anzahl der Stellplätze nachgewiesen werden kann, wird die Anwendung der Stellplatzablösesatzung nicht erforderlich.

Die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen

Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen vom 3. Dezember 2007 regelt das Benutzungsrecht und die Anschlusspflicht im Entsorgungsgebiet der öffentlichen Niederschlagswasseranlage zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Nauen. Das Entsorgungsgebiet umfasst die Stadt Nauen mit allen Ortsteilen.

Gemäß § 4 (3) Buchstabe a) kann die Stadt Nauen das auf Wohngrundstücken von Dachflächen von Wohnhäusern, Garagen und sonstigen Anbauten anfallende Niederschlagswasser vom Anschluss ausschließen, wenn es gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken versickert werden kann. Des Weiteren kann die Stadt Nauen gemäß § 6 (4) die Einleitung von Niederschlagswasser außergewöhnlicher Art oder Menge versagen oder von einer Vorbehandlung oder Speicherung abhängig machen und an besondere Bedingungen knüpfen.

Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen

Die Stadtverordnetenversammlung des Stadt Nauen hat am 29.10.2018 die Ablösung der vormaligen Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000 durch die „Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern“ beschlossen. Die Satzung wurde am 30.10.2018 ausgefertigt und ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2018 in Kraft getreten.

Wie schon die frühere Baumschutzsatzung regelt auch die aktuelle Gehölzschutzsatzung den Schutz des Baumbestandes sowie von Hecken und Sträuchern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, der Geltungsbereiche der Bebauungspläne sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne im Gebiet der Stadt Nauen. Gemäß dieser Satzung ist es verboten, als geschützt eingestufte Bäume, Hecken und Sträucher zu beseitigen, zu beschädigen zu zerstören oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Folgekostenrichtlinie

Mit der Folgekostenrichtlinie (Städtische Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge gem. § 11 BauGB unter besonderer Berücksichtigung des Nauener Modells der sozial verträglichen Baulandentwicklung) vom 18.02.2019 verfolgt die Stadt Nauen das Ziel, die Grundstückseigentümer in angemessener Weise an den Kosten für die Bereitstellung zusätzlicher Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen zu beteiligen, wenn sich die Notwendigkeit aus einer entsprechenden Baulandentwicklung ergibt.

Die Folgekostenrichtlinie findet insbesondere in Bebauungsplanverfahren Anwendung, durch die neue Wohngebiete festgesetzt werden sollen. Im Rahmen solcher Planverfahren wird mit dem durch die Baulandentwicklung begünstigten Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme entstehender Kosten im Bereich der sozialen Infrastruktur abgeschlossen.

Die Ermittlung der Kosten erfolgt auf Grundlage eines standardisierten Berechnungsverfahrens. Gemäß § 6 Abs. 2 der Folgekostenrichtlinie wird zunächst die voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten im Vorhabengebiet ermittelt. Daraus werden gemäß § 6 Abs. 3 sodann die zusätzlich zu erwartende Einwohneranzahl und die Anzahl benötigter Plätze in den sozialen Infrastruktureinrichtungen nach folgenden Kennzahlen ermittelt:

- | | | |
|----|--------------------------|---|
| a) | Einwohneranzahl (EW): | 2,7 EW je Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser |
| | | 1,9 EW je Geschosswohnung |
| b) | Anzahl benötigter Plätze | 1 % der EW-Zahl pro Altersjahrgang |

Die pauschalierten Kosten betragen gemäß § 7 Abs. 4 der Folgekostenrichtlinie 25.000 € pro Platz.

Abschließend wird der berechnete Gesamtbetrag auf Grundlage von § 8 der Folgekostenrichtlinie einer Angemessenheitsprüfung unterzogen, in der die Gesamtkosten des Vorhabens und die durch das Vorhaben zu erwartende Wertsteigerung berücksichtigt werden.

sonstige Bindungen

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) und von Kampfmitteln vor. Auf den im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ noch als mit Bodenbelastungen gekennzeichneten Flächen wurden die Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei im Jahr 1998 abgerissen und mit einem Bodenaustausch saniert. Die Flächen werden im Altlastenkataster unter den Registriernummern 0334633028 bis 0334633032 als sanierter Altstandort geführt. Aufgrund der im Plangebiet künftig vorgesehenen sensiblen Bodennutzungen kann der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub voraussichtlich trotzdem nicht ohne weitere Untersuchungen auf dem Gelände wieder eingebaut werden. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist bei der späteren Umsetzung der Planung, insbesondere bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben hinzuzuziehen, um im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht abzustimmen [siehe auch Kapitel 3.1]. Der Sachverhalt wird als Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonstige Bindungen, die bei der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder –zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude.

5 Planungskonzept

Die wesentlichen Planungsziele im Verfahren zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ bestehen in der Herstellung der räumlichen und funktionalen Verbindung mit dem westlich angrenzenden Wohngebiet „Luchblick II“, in der Zusammenfassung der im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ bisher sehr kleinteilig strukturierten Baufelder zu flexibler nutzbaren Flächen und in der Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise in Korrespondenz zu den zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen in der Umgebung des Plangebietes [siehe Kapitel 2.3].

Unter diesen Maßgaben wurde das nachfolgend beschriebene Planungskonzept für den Teilbereich „Luchblick III“ entwickelt und den Festsetzungen des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ zu Grunde gelegt.



Planungskonzept – unmaßstäblich – (Entwurf: Künzel-Gifhorn-Gieseking Planungsgesellschaft mbH)

Verkehrerschließung

Der im Jahr 2001 in Kraft getretene Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ wurde seinerzeit auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts erarbeitet, das als einzige Verkehrsanbindung eine in Verlängerung der Schillerstraße von Süden herangeführte Planstraße vorsah, die sich im nördlichen Teilbereich des Plangebietes in eine ringförmige Erschließung des Plangebietes aufgliederte. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer sollte im Bereich eines schmalen Grünzuges die Durchquerung des Plangebietes in Richtung Norden ermöglicht werden.

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Luchblick II“ im Bereich der westlich angrenzenden Flächen besteht nunmehr der Bedarf, beide Plangebiete durch eine Querverbindung miteinander zu verknüpfen.

Dem Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ wird daher ein geändertes Verkehrskonzept zu Grunde gelegt, in welchem der westliche Teil der ursprünglichen Ringerschließung durch eine Verbindung in Richtung des künftigen Wohngebietes „Luchblick II“ ersetzt wird.

Die Lage der geplanten Ost-West-Verbindung ergibt sich zwingend aus dem bereits durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Luchblick II“ vorbestimmten Anbindepunkt.

An den von Süd nach Nord verlaufenden Abschnitt der Planstraße sollen sowohl die interne Erschließung für das südliche Baufeld als auch der östlich außerhalb des Plangebiets verbleibende Teil der ursprünglichen Ringerschließung – für welche bisher keine geänderten Planungen vorliegen – angebunden werden.

Die Erschließung für das nördliche Baufeld soll vom Ost nach West verlaufenden Abschnitt der Planstraße aus erfolgen.

Die Durchquerung des Plangebietes in Richtung Norden soll - wie schon im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ geplant – nur für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht werden.

Die künftige Verkehrerschließung für das Plangebiet Luchblick III wurde bereits in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ planerisch vorbereitet.

Auf dieser Grundlage wurde im Herbst 2020 die Verlängerung der Schillerstraße nach Norden und die Herstellung der Querverbindung zum Plangebiet Luchblick II fertiggestellt.

Bebauung

Durch den von Ost nach West verlaufenden Abschnitt der Planstraße ergibt sich die Aufteilung in zwei Baufelder, davon das südliche mit einer Größe von etwa 14.105 m² und das deutlich kleinere am nördlichen Plangebietsrand mit einer Größe von etwa 4.165 m².

Beide Baufelder sollen im gestalterischen Zusammenhang mit verschiedenen Mehrfamilienhaustypen bebaut werden. Die Stellung der Gebäude folgt im Osten, Süden und Westen den äußeren Grenzen des Plangebietes bzw. der Baufelder und vermittelt somit zwischen den unterschiedlichen räumlichen Ausrichtungen der angrenzenden Plangebiete.

Die zwei Gebäude in der Mitte des südlichen Baufeldes spiegeln die Schrägstellung der Gebäude am westlichen Rand, wodurch zwischen den Gebäuden zwei Teilräume mit unterschiedlichem Charakter entstehen. Der sich nach Norden verengende westliche Teilraum wirkt in sich geschlossen und soll vorrangig der internen Verkehrerschließung und Unterbringung von Stellplätzen dienen, während der sich nach Norden öffnende östliche Teilraum begrünt und von Fahrzeugverkehr frei gehalten werden soll.

Der begrünte Teilraum im südlichen Baufeld setzt sich zwischen den Gebäuden im nördlichen Baufeld fort, sodass der räumliche Bezug zum an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsraum auch aus dem südlichen Baufeld heraus wahrnehmbar bleibt.

Die geplante Bebauung soll sowohl hinsichtlich der Bebauungsdichte und Gebäudegrößen als auch der Geschossanzahl zwischen der künftigen Bebauung im westlich angrenzenden Wohngebiet „Luchblick II“ (bis GRZ 0,4 und 4 Vollgeschosse) sowie am südöstlich gelegenen Pflegeheimstandort (resultierende GRZ ca. 0,3 und 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) und der auf der östlich angrenzenden Teilfläche des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ nach dessen Festsetzungen möglichen Bebauung (Teilgebiet 4 GRZ 0,3 und II+D, Teilgebiete 5 und 6 jeweils GRZ 0,25 und II+D sowie Teilgebiet 7 GRZ 0,2 und I+D) vermitteln.

Die geplante Bebauung ermöglicht eine flächen- und kostensparende Bauweise, welche Voraussetzung für die Herstellung von Wohnraum mit sozial verträglichen Mieten ist.

Grünflächen (landschaftsplanerisches Konzept)

Neben privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen im unmittelbaren Umfeld der Gebäude sollen insbesondere Grünflächen an den östlichen, südlichen und westlichen Rändern des Plangebietes den Siedlungsraum in unterschiedlicher Form gliedern sowie im Norden den Übergang in den Landschaftsraum ausbilden.

Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen an der Schillerstraße sollen auch im Plangebiet fortgesetzt werden und dessen östliche Grenze markieren.

Am nördlichen Ende weitet sich die Baumreihe in eine Grünfläche auf, in die ein Spielplatz für das Wohngebiet und eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in den angrenzenden Landschaftsraum integriert werden sollen.

Im Süden soll das Wohngebiet in Richtung des angrenzenden Luch-Centers durch einen dicht bepflanzten Gehölzstreifen abgeschirmt werden.

Am westlichen Plangebietsrand sollen die vorhandenen Bäume erhalten und durch zusätzliche Bepflanzungen ergänzt werden. In Verbindung mit den Grünflächen im angrenzenden Randbereich des Wohngebietes „Luchblick II“ entsteht so ein Grünzug, der die beiden Wohngebiete gliedert.

Am Rand des nördlichen Baufeldes sollen aufgelockerte Bepflanzungen Sichtbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum ermöglichen und den Übergang gestalten.

6 Planinhalt des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ werden zwei Teilflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In den Baugebieten werden Festsetzungen getroffen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen,
- Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen,
- grünordnerischen Maßnahmen.

Des Weiteren werden öffentliche Straßenverkehrsflächen, die Fläche für eine Abwasseranlage und private Grünflächen festgesetzt.

In den Bebauungsplan werden zudem das unter Nr. 51103 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal (mehrperiodiger Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slavenzeit) sowie die bau- und planungsrechtlich relevanten Satzungen der Stadt Nauen nachrichtlich übernommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die beiden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Flächen werden in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 bezeichnet. Das mehr als die Hälfte des Plangebiets einnehmende südliche Baugebiet WA 1 besitzt eine Größe von etwa 14.105 m². Das am nördlichen Plangebietsrand gelegene Baugebiet WA 2 ist deutlich kleiner und umfasst eine Fläche von etwa 4.165 m².

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Ergänzend können neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) allgemein zugelassen werden. Außerdem können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Im Bebauungsplan kann allerdings auf der Grundlage von § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO die Zulässigkeit der o.g. Nutzungen eingeschränkt werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von diesen Möglichkeiten wird im vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der konkreten Ziele der Planung und der städtebaulichen Eignung des Plangebietes wie folgt Gebrauch gemacht:

Durch die Textfestsetzung 1 wird geregelt, dass in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Somit sind in beiden Baugebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ergibt sich allein schon daraus, dass sich das Plangebiet auf der Fläche eines ehemaligen Gartenbaubetriebes befindet und es nicht Ziel der Planung ist, dort gartenbauliche Nutzungen wieder neu zu etablieren, sondern auf dieser Fläche Wohnungsbaupotenziale zu erschließen.

Für Tankstellen ist das Plangebiet allein schon aufgrund seiner Verkehrslage nicht geeignet.

Die erforderliche Flächeninanspruchnahme durch einen Gartenbaubetrieb oder eine Tankstelle würden zudem dazu führen, dass insgesamt der für Allgemeine Wohngebiete typische Anteil an Wohnnutzungen nicht gewahrt werden könnte. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass das vorliegende Planverfahren auf Grundlage von § 13 b BauGB durchgeführt wird und damit an die Voraussetzung gebunden ist, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans ganz überwiegend die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Andere als Wohnnutzungen können somit nur in sehr untergeordnetem Umfang zugelassen werden.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung vertretbar, da – sofern überhaupt ein zusätzlicher Bedarf bestehen sollte - im übrigen Stadtgebiet wesentlich geeignetere Standorte für die Ansiedlung dieser Nutzungen vorhanden sind.

Vom Ausschluss der Textfestsetzung 1 nicht betroffen sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen. Bei diesen Nutzungen kann zunächst allgemein davon ausgegangen werden, dass sie sich städtebaulich einfügen, sofern ihr Anteil den Wohnnutzungen deutlich untergeordnet bleibt. Aufgrund der Stadtrandlage der Baugebiete WA 1 und WA 2 dürfte es allerdings eher unwahrscheinlich sein, dass im Plangebiet von diesen Nutzungsoptionen tatsächlich Gebrauch gemacht werden könnte.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten WA 1 und WA 2 jeweils durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse - jeweils als Höchstmaß - geregelt.

In der Textfestsetzung 2 wird außerdem die zulässige Überschreitung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Baugebiet WA 1 maximal 0,3 und im Baugebiet WA 2 maximal 0,25.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf.

Bei einer im etwa 14.105 m² großen Baugebiet WA 1 festgesetzten GRZ von 0,3 können dort Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal etwa 4.230 m² errichtet werden. Im etwa 4.165 m² großen Baugebiet WA 2 können bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal etwa 1.040 m² errichtet werden. Dies ist ausreichend, um das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept [siehe Kapitel 5] umsetzen zu können.

Die in den Baugebieten WA 1 und WA 2 festgesetzten Grundflächenzahlen vermitteln zwischen den teils deutlich höheren zulässigen Werten in den westlich, südlich und südöstlich angrenzenden Plangebiet (z.B. GRZ 0,4 im Bebauungsplan „Wohngebiet Luchblick II“) und den Teils niedrigeren zulässigen Werten im östlich angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplans „Lietzow-Platz“ (dort von Süd nach Nord abgestaffelt von GRZ 0,3 über GRZ 0,25 auf GRZ 0,2).

Hinsichtlich der zulässigen GRZ in den Baugebieten WA 1 und WA 2 fügt sich das Planvorhaben somit in die Umgebung ein, führt zu keinen städtebaulichen Spannungen und ist der Lage des Plangebiets angemessen.

Die in den Baugebieten WA 1 und WA 2 festgesetzten Grundflächenzahlen unterschreiten die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze der GRZ in Allgemeinen Wohngebieten von 0,4 deutlich.

Den städtebaulichen als auch den Umweltbelangen kann somit in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Im Baugebiet WA 1 sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Gemäß Textfestsetzung 3 darf die Grundfläche des vierten Vollgeschosses jedoch maximal 70 Prozent der Gebäudegrundfläche einnehmen. Es ergeben sich somit in der Höhe gestaffelte Baukörper, die zu einem wechselhaften Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes führen und in Richtung des östlich gelegenen Teilgebietes des Bebauungsplans „Lietzow-Platz“ einen abgestuften Übergang der Geschosshöhen gewährleisten.

Im Baugebiet WA 2 sind generell nur maximal drei Vollgeschosse zulässig. Damit staffelt sich die Bebauung gegenüber dem Baugebiet WA 1 in Richtung des nördlich an das Baugebiet WA 2 angrenzenden Landschaftsraums um ein Vollgeschoss ab und vermittelt in der Höhenentwicklung auch zwischen dem westlich angrenzenden Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Luchblick II“ (3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) und dem östlich gelegenen Teilgebiet des Bebauungsplans „Lietzow-Platz“ (überwiegend II+D, im nördlichen Baufeld I+D).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kombiniert, die im Baugebiet WA 1 maximal 0,9 und im Baugebiet WA 2 maximal 0,75 betragen darf.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch die Summe der Grundflächen in allen Vollgeschossen der baulichen Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf - das heißt, dass im Baugebiet WA 1 (GFZ 0,9) Gebäude mit einer Geschossfläche von insgesamt maximal etwa 12.695 m² errichtet dürfen und im Baugebiet WA 2 (GFZ 0,75) von insgesamt maximal etwa 3.125 m².

Da in den Baugebieten WA 1 der festgesetzte GFZ-Wert niedriger ist als der Faktor, der sich aus der zulässigen GRZ und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt, bestehen dort in Kombination aller Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GRZ, Vollgeschosse und GFZ) unterschiedliche Möglichkeiten der Ausnutzung:

Wird – wie im Planungskonzept vorgesehen [siehe Kapitel 5] - eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem vierten Vollgeschoss geplant, dessen Grundfläche gemäß Textfestsetzung 3 nur maximal 70 Prozent der Gebäudegrundfläche betragen darf, kann die festgesetzte GRZ nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die Viergeschossigkeit bewirkt somit geringere Bodenversiegelungen, die zu einem höheren Frei- und Grünflächenanteil in den Baugebieten führt.

Soll hingegen im Baugebiet WA 1 die zulässige GRZ 0,3 in vollem Umfang ausgeschöpft werden, dürften die Gebäude nur über drei Vollgeschosse verfügen. Eine niedrigere Bebauung würde somit zu einer kompakteren Überbauung mit einem geringeren Frei- und Grünflächenanteil führen.

Zusammenwirken der Festsetzungen

Die Festsetzungen zur zulässigen GRZ, Anzahl der Vollgeschosse und GFZ in den Baugebieten WA 1 und WA 2 gewährleisten in ihrer Zusammenwirkung, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfügen und zu keinen städtebaulichen Spannungen führen wird.

Inbesondere die Höhenabstaffelung von 4 Vollgeschossen im Baugebiet WA 1 auf 3 Vollgeschosse im nördlich gelegenen Baugebiet WA 2 wie auch die in der Textfestsetzung 3 getroffene Regelung zur Ausbildung des vierten Vollgeschosses dient der Schaffung eines in der Höhenentwicklung abgestuften Übergangs vom künftig westlich angrenzenden „Wohngebiet Luchblick II“ (dort bis zu drei Vollgeschossen plus Staffelgeschossregelung zulässig) in Richtung des östlich angrenzenden Teilgebietes des Bebauungsplans „Lietzow-Platz“, in welchem überwiegend zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss und im Baufeld am nördlichen Rand nur ein Vollgeschoss mit zusätzlichem Dachgeschoss zulässig sind.

Die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze der GFZ in Allgemeinen Wohngebieten von 1,2 wird in den Baugebieten WA 1 und WA 2 jeweils deutlich unterschritten. Somit kann - wie bei der Festsetzung der GRZ - auch mit der festgesetzten GFZ von 0,9 im Baugebiet WA 1 und von 0,75 im Baugebiet WA 2 sowohl den städtebaulichen als auch den Umweltbelangen in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden.

Überschreitung der GRZ durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen

Die zulässige Grundflächenzahl / Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO regelmäßig um bis zu 50 v.H. durch folgende Anlagen überschritten werden, sofern im Bebauungsplan keine davon abweichende Regelung getroffen werden:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Ohne eine abweichende Regelung dürfte im Baugebiet WA 1 die festgesetzte GRZ 0,3 durch die o.g. Anlagen nur bis zu einer GRZ 0,45 (0,3 + 50%) überschritten werden. Im Baugebiet WA 2 dürfte die GRZ 0,25 nur bis zu einer GRZ 0,375 (0,25 + 50%) überschritten werden.

Diese Überschreitungsmöglichkeiten wären für die Unterbringung der in Verbindung mit der geplanten Bebauung in den Baugebieten WA 1 und WA 2 erforderlichen Zufahrten und Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie sonstiger Nebenanlagen (z.B. Müllsammelplätze) nicht ausreichend.

In der Textfestsetzung 2 wird daher auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die abweichende Regelung getroffen, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen im Baugebiet WA 1 (GRZ 0,3) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im Baugebiet WA 2 (GRZ 0,25) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden dürfen.

Auf dieser Grundlage ist das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte städtebauliche Konzept umsetzbar.

Weitere Überschreitungen sollen nicht zugelassen werden, um einen angemessenen Anteil nicht überbaubarer, begrünter Freiflächen zu sichern, welcher der Lage des Plangebietes am Rand des Stadtgebietes entspricht.

Die auf Grundlage der Textfestsetzung 2 zulässigen Überschreitungen übersteigen nicht das Maß, dass bei Festsetzung der gemäß § 17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Obergrenze der GRZ von 0,4 zuzüglich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Überschreitung um bis zu 50 v.H. erreicht würde.

Durch die Textfestsetzung 2 werden somit keine Überschreitungen der insgesamt zulässigen Bodenversiegelungen bewirkt, die dem gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Entwicklungsmöglichkeiten widersprechen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die in den Baugebieten WA 1 und WA 2 überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Alle Gebäude und Anlagen der Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Im Unterschied zur Festsetzung einer Baulinie darf die Bebauung aber hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Die Bebauung muss die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht bis an die Baugrenzen ausfüllen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzten Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO). Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Die Textfestsetzung 4 regelt, in welchem Umfang Balkone vor die festgesetzten Baugrenzen vortreten dürfen:

„Ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen ist im Baugebiet WA 1 an den südlichen und westlichen Baugrenzen sowie im Baugebiet WA 2 an der westlichen Baugrenze ausnahmsweise zulässig, sofern die Balkone die jeweilige Baugrenze maximal um 2 m überschreiten.“

Da Balkone regelmäßig Bauteile sind, die entweder frei auskragen oder maximal von Stützen getragen werden, wird durch das Heranrücken der Balkone in Richtung der an der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Pflanzfläche D und in Richtung der an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Maßnahmeflächen M1 und M2 [siehe Planzeichnung sowie Erläuterungen in Kapitel 6.10] die belebte Bodenzone (Wurzelbereich der vorhandenen Bäume und zu pflanzenden Gehölze) nicht beeinträchtigt.

Nachbarrechtliche Belange werden nicht verletzt, da die Abstandsflächen die Plangebietsgrenzen nicht überschreiten.

Für Balkone wird durch die Textfestsetzung 4 das zulässige Vortreten vor die festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan abschließend geregelt. Das gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Vortreten von sonstigen Gebäudeteilen vor die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bleibt davon unbenommen.

Stellplätze und Nebenanlagen sind in den Baugebieten WA 1 und WA 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird lediglich durch die Textfestsetzung 5.2 auf den an die neue Planstraße anschließenden Flächen eingeschränkt. Weitere Einschränkungen ergeben sich aus den in den Baugebieten festgesetzten Flächen für Pflanzmaßnahmen. In allen übrigen Bereichen sind Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen uneingeschränkt zulässig [siehe Kapitel 6.5 und 6.6].

Die Festsetzung der Baugrenzen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird auf den zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung mindestens erforderlichen Umfang begrenzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept [siehe Kapitel 5] umsetzbar. Eine weiter gehende Differenzierung und Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen – etwa durch Festsetzung gebäudebezogener Bauflächen – wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen, um im Rahmen der Umsetzung der Planung noch erforderliche Anpassungen des Planungskonzepts (z.B. bezüglich der endgültigen Anzahl und Abmessungen der Gebäude und deren konkreter Lage) vornehmen zu können.

6.4 Bauweise

Auf Grundlage von § 22 Abs. 1 BauNVO wird in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Bauweise als offene Bauweise (o) festgesetzt [siehe Planzeichnung].

Gemäß § 22 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauNVO können in offener Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise, in welcher zwischen allen Gebäuden sowie an den Grenzen benachbarter Grundstücke mindestens die bauordnungrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen, gewährleistet eine der Lage des Plangebiets angemessene Gliederung und Durchgrünung der Grundstücksflächen.

Gemäß Planungskonzept [siehe Kapitel 5] ist in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Errichtung von verschiedenen Gebäudetypen mit Längen von etwa 18 m bis etwa 36 m vorgesehen. Die in offener Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m wird somit voraussichtlich deutlich unterschritten.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die künftige Anzahl und das Verhältnis unterschiedlicher Wohnungsgrößen in den Gebäuden noch nicht abschließend feststehen, können die Längen der Gebäude gegenüber dem Planungskonzept allerdings noch variieren. Ab einer Gebäudelänge von etwa 40 m werden jedoch sowohl die Aufwendungen für die Gebäudeerschließung (Treppenhäuser, Flure, ggf. Aufzüge) als auch die steigenden Anforderungen an den Brandschutz (Brandabschnitte, Fluchtwegelängen etc.) zunehmend unwirtschaftlich, sodass mit größeren Gebäudelängen kaum zu rechnen ist.

6.5 Stellplätze und Garagen

In der Textfestsetzung 5 wird geregelt, dass in den Baugebieten WA 1 und WA 2 oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig sind.

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass Garagen und Carports die Freiraumbereiche zergliedern und sich verunstaltend auf das Siedlungsbild auswirken.

Geringere Störungen gehen hingegen von auf offenen Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen aus. Nicht überdachte Stellplätze sind daher in den Baugebieten WA 1 und WA 2 zulässig.

Zulässig sind außerdem Tiefgaragen, die in die Unzulässigkeit gemäß Textfestsetzung 5 nicht einbezogen worden sind.

6.6 Nebenanlagen

Durch die Textfestsetzung 6.1 wird klargestellt, dass im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 als Ausnahme auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Durch die Festsetzung wird ausgeschlossen, dass es bei der künftigen Planumsetzung zu Unklarheiten darüber kommen kann, ob und an welcher Stelle technische Ver- und Entsorgungsanlagen auch ohne gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB dafür gesondert festgesetzte Flächen errichtet werden dürfen.

Auf Grundlage der Textfestsetzung 6.1 ist es zum Beispiel möglich, in den Baugebieten gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze herzustellen oder eine Technikzentrale zu errichten, deren erforderliche Größe und Lage zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist.

Durch die in der Textfestsetzung 6.2 getroffene Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen werden ähnliche Planungsziele verfolgt wie bei der Textfestsetzung 5 zum Ausschluss von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) [siehe Kapitel 6.5].

Auch von Nebenanlagen, die in ihrer Erscheinungsform ein gewisses bauliches Gewicht besitzen (Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pergolen o.ä.), können negative Wirkungen auf den Zusammenhang der Freiraumbereiche und auf das Siedlungsbild ausgehen. Dies betrifft insbesondere die aus dem Straßenraum besonders stark wahrnehmbaren Vorgartenbereiche oder sonstige den Gebäuden vorgelagerte Freiflächen. Daher wird im Bereich der an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete WA 1 und WA 2 die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die für die Erschließung der Grundstücke zwingend erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung begrenzt. Alle sonstigen Nebenanlagen können in den übrigen Grundstücksbereichen untergebracht werden, ohne dass davon ähnlich negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen wie auf den unmittelbar an die Planstraße angrenzenden Flächen.

6.7 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet für die Verkehrserschließung zwingend erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche liegt darin begründet, dass die geplante Straßenverkehrsfläche nicht nur der internen Verkehrserschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen dient, sondern auch der Anbindung des östlich benachbarten Teilgebietes des Bebauungsplans „Lietzow-Platz“ an das öffentliche Straßenverkehrsnetz sowie der Herstellung der Verkehrsverbindung in das westlich benachbarte Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Luchblick II“.

Die zusätzlich nur für die interne Verkehrserschließung der Baugebiete WA 1 und WA 2 erforderlichen Zufahrten und Flächen für die nachzuweisenden Stellplätze sind hingegen Be-

standteil der Baugebietsflächen und werden weder als öffentliche noch als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Lage und Verlauf der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche basieren auf einer bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ im Zusammenhang erarbeiteten Gesamtplanung zur Verkehrserschließung der Teilgebiete des Bebauungsplans „Lietzow-Platz“ und Herstellung der Verbindung mit dem westlich angrenzenden „Wohngebiet Luchblick II“ [siehe Kapitel 5].

Die auf Grundlage der Ausführungsplanung der Fachplaner Merkel Ingenieur Consult bereits fertiggestellte Planstraße verfügt über eine 5,50 m breite Fahrbahn und einen einseitigen Gehweg (2,00 m Breite im Nord-Süd-Verlauf und 1,50 m im Ost-West-Verlauf). Einschließlich beidseitigen Randstreifen von 0,5 m Breite ergibt sich daraus die festgesetzte Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche von 8,50 m bzw. 8,00 m.

6.8 Fläche für die Abwasserentsorgung; Abwasserdruckleitung (Bestand)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar am östlichen Plangebietsrand etwa in Höhe der Grenze zwischen den östlich anschließenden Flurstücken 441 und 448 ein Schacht /Pumpwerk für die von dort nach Süden führende bereits vorhandene Abwasserdruckleitung [siehe Planzeichnung]. Künftig soll von dort aus auch eine Verbindung nach Norden zur Abwasserdruckleitung Am Kuhdamm hergestellt werden.

Der Standort wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasseranlage“ (Symboleintrag in der Planzeichnung) im Bestand gesichert.

Bei der Herstellung der Verkehrsanbindung des östlichen Flurstücks 448 (Schopenhauerring) ist der notwendige Bestandserhalt der Anlage zu berücksichtigen.

6.9 Grünflächen

Entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept [siehe Kapitel 5] werden an der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes mehrere Teilflächen als private Grünflächen wie folgt festgesetzt:

straßenbegleitende Grünfläche am östlichen Plangebietsrand

Die Festsetzung dient dem Zweck, den im südöstlich angrenzenden Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ entlang der Schillerstraße festgesetzten Grünstreifen nach Norden weiterzuführen. Auf dem 4,50 m breiten Streifen sollen gemäß Textfestsetzung 8.2 [siehe Kapitel 6.10] die teilweise bereits vorhandenen Bäume durch weitere Baumpflanzungen zur Bildung einer straßenbegleitenden Baumreihe ergänzt werden, welche das Plangebiet in Richtung des östlich angrenzenden Teilgebietes des Bebauungsplans „Lietzow-Platz“ abschließt und beide Gebiete gestalterisch gliedert.

Spielplatz

Nördlich der straßenbegleitenden Baumreihe weitet sich die Grünfläche in eine 16 m breite Teilfläche auf, in die ein Spielplatz für das Wohngebiet und eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in den angrenzenden Landschaftsraum integriert werden sollen. Entsprechend wird in der Planzeichnung die Zweckbestimmung „Spielplatz“ (Symboleintrag) festgesetzt.

Die Grünfläche stellt den Verbund mit dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum her und ermöglicht die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Dort verläuft in wenigen Metern Entfernung der Havelland-Radweg.

Teilfläche nördlich des Baugebietes WA 2

Um den Übergang vom Baugebiet WA 2 in den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsraum zu gestalten, wird zwischen dem Baugebiet WA 2 und der Plangebietsgrenze eine 6 m breiter Streifen als Grünfläche festgesetzt, die gemäß Textfestsetzung 8.3 mit einzelnen Gehölzgruppen bepflanzt werden soll [siehe Kapitel 6.10].

In Verbindung mit dem außerhalb des Plangebiets angrenzenden Gehölzbestand entsteht ein insgesamt etwa 20 m breiter Pufferbereich, der die Bau- und Freiflächen im Baugebiet WA 2 begrenzt.

Mit der Planung wird die Regelung im westlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Luchblick II“ aufgegriffen, in welchem ebenfalls als nördliche Begrenzung zum Landschaftsraum ein 6 m breiter Streifen als Grünfläche festgesetzt wird.

6.10 Grünordnerische Festsetzungen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird in Anwendung des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei der Aufstellung des Bebauungsplans die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Der Wegfall der Verpflichtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

Grünordnerische Maßnahmen wirken sich stets auch positiv auf andere Schutzgüter aus. Bepflanzungen bieten Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum für viele Tierarten und wirken sich auch positiv auf das Mikroklima, die Luftqualität und den Wasserhaushalt aus.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Textfestsetzung 7.1

Die Textfestsetzung 7.1 regelt, dass in den Baugebieten WA 1 und WA 2 bei der Befestigung von Stellplätzen sowie von Platz- und Wegeflächen sowohl für die Oberflächenbeläge als auch für deren Unterbau keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Die Textfestsetzung dient dem Ziel, auf den Grundstücksflächen eine verbesserte Bodenfunktion durch Teilversiegelung im Vergleich zu vollständig versiegelten Flächen zu erreichen, was letztlich zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens beiträgt.

Textfestsetzung 7.2

Mit der Textfestsetzung 7.2 werden die Maßnahmen auf den in den Baugebieten WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen M1 und M2 geregelt.

Über beide Flächen verläuft eine Reihe großer Pappeln, die in ihrer Gesamterscheinung den Siedlungs- und Landschaftsraum am westlichen Plangebietsrand prägt.

Um dieses Erscheinungsbild zu erhalten, regelt die Textfestsetzung 7.2, dass die Bäume im Bereich der Flächen M1 und M2 dauerhaft zu erhalten bzw. bei altersbedingtem Abgang oder Fällungen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht Ersatzpflanzungen nach den Regelungen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen vorzunehmen sind.

Als ergänzende Maßnahme wird festgesetzt, dass im Bereich der Flächen M1 und M2 insgesamt 200 m² aus 5 verschiedenen Straucharten bestehende Gehölzgruppen zu pflanzen und die verbleibenden Flächen als Wildkrautfluren zu entwickeln sind.

In Verbindung mit den am Rand des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes „Wohngebiet Luchblick II“ geplanten Grünflächen entsteht im Ergebnis zwischen den Bauflächen beider Plangebiete ein Grünzug, der den Siedlungsraum gliedert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textfestsetzung 8.1

Durch die Textfestsetzung 8.1 wird geregelt, dass zur Begrünung der im Plangebiet in ausreichender Anzahl nachzuweisenden Stellplätze je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist.

Durch die Baumpflanzungen werden die Stellplätze gestalterisch gegliedert und in die Freiraumbereiche eingebunden. Die Stellplätze werden zudem verschattet und die Pflanzungen wirken Staub bindend, wodurch Beeinträchtigungen des Kleinklimas im Bereich versiegelter Flächen vermindert werden.

Textfestsetzung 8.2

Die Textfestsetzung 8.2 setzt die planerische Zielstellung um, an der östlichen Plangebietsgrenze eine straßenbegleitende Baumreihe zu entwickeln [siehe Kapitel 5 und 6.9]. Entsprechend wird geregelt, dass auf den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Grünflächen A und B eine über beide Flächen verlaufende Baumreihe, bestehend aus insgesamt mindestens 12 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist. Die verbleibenden Flächen sind mit Sträuchern, Stauden oder Rasen zu begrünen.

Aus der ergänzenden Textfestsetzung 8.5 ergibt sich, dass auf den Flächen bereits vorhandene Bäume, welche in ihrer Art und Qualität der Textfestsetzung 8.2 entsprechen, auf die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden darf. Mit dieser Regelung soll die Erhaltung vorhandener Bäume, die bereits über ein bestimmtes Alter und eine entsprechende Ausprägung verfügen, unterstützt werden. Die Erhaltung von Altbäumen dient auch der dort lebenden Tierwelt.

Textfestsetzung 8.3

Um den Übergang vom Baugebiet WA 2 in den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsraum zu gestalten [siehe Kapitel 5 und 6.9], wird in der Textfestsetzung 8.3 geregelt, dass auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Grünfläche C 3 Laubbäume verschiedener Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder Stammbüsche in vergleichbarer Qualität zu pflanzen sind. Darüber hinaus sind insgesamt 150 m² aus 5 verschiedenen Straucharten bestehende Gehölzgruppen zu pflanzen und die verbleibenden Flächen als Wildkrautfluren zu entwickeln.

In Verbindung mit dem außerhalb des Plangebiets angrenzenden Gehölzbestand entsteht ein insgesamt etwa 20 m breiter Pufferbereich, der die Bau- und Freiflächen im Baugebiet WA 2 zum anschließenden Landschaftsraum klar abgrenzt, die gestaffelten Bepflanzungen aber dennoch Sichtbeziehungen ermöglichen.

Die ergänzende Textfestsetzung 8.5 gilt auch in Verbindung mit Textfestsetzung 8.3.

Textfestsetzung 8.4

Durch die in Textfestsetzung 8.4 festgesetzten Bepflanzungen soll ein dichter Gehölzstreifen entwickelt werden, welcher das Baugebiet WA 2 nach Süden in Richtung des Einkaufsstandortes „Luch-Center“ abschirmt.

Die Laubbäume sollen die Strauchpflanzungen punktuell überragen, um das Erscheinungsbild der Bepflanzungen aufzulockern. Die Pflanzung einer geschlossenen Baumreihe ist nicht beabsichtigt, um die nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht vollständig zu verschatten.

Die dichten Bepflanzungen schaffen einen zusätzlichen Sichtschutz zwischen den großflächigen Anlagen im Bereich des Einkaufszentrums „Luch-Center“ und der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Luchblick III“.

Die ergänzende Textfestsetzung 8.5 gilt auch in Verbindung mit Textfestsetzung 8.4.

Textfestsetzung 8.5

Wie bereits zu den Textfestsetzungen 8.2 bis 8.4 jeweils erläutert, dürfen vorhandene Bäume und Sträucher, welche in ihrer Art und Qualität der jeweiligen Festsetzung entsprechen, auf die festgesetzten Pflanzmengen angerechnet werden. Auch im Gültigkeitsbereich der jeweiligen Festsetzung z.B. in Verbindung mit Fällgenehmigungen vorgenommene Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen sind anrechenbar.

Mit dieser Regelung soll die Erhaltung vorhandener Altgehölze anstelle von Neupflanzungen unterstützt werden, da alte Gehölzbestände aufgrund ihrer Ausprägung häufig über eine deutlich höhere Wertigkeit verfügen als junge Neupflanzungen. Insbesondere können dadurch auch Eingriffe in die Lebensräume von in den Altgehölzen lebenden Tieren vermieden werden.

Empfohlene Pflanzenarten (Pflanzenliste)

Die Textfestsetzungen 7.2 sowie 8.1 bis 8.4 enthalten die Empfehlung, für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen Arten der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

In der Liste werden insbesondere solche Arten zur Auswahl vorgeschlagen, die in Brandenburg heimisch, für das Orts- und Landschaftsbild typisch und als Lebensräume für die darin heimische Tierwelt besonders geeignet sind und insbesondere Vögeln und Insekten, vor allem Bienen, Nahrung und Schutz bieten.

Da Obstgärten ein typisches Element des Übergangsraums zwischen Siedlung und Landschaft sind, enthält die Pflanzenliste auch Empfehlungen zu besonders geeigneten alten Sorten.

Die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten wird aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig empfohlen. Die Liste ist jedoch nicht abschließend. Die Verwendung auch anderer Arten ist möglich. Damit besteht ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Grün und Freiflächen.

6.11 Berücksichtigung der Artenschutzbelange

Unberührt von den auch im Verfahren nach § 13b BauGB geltenden Regelungen des § 13a [siehe Kapitel 1.1] sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten.

Das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zwingendes Recht, welches außerhalb der planerischen Abwägung zu prüfen und zu beachten ist. Es gilt somit für alle Verfahren der Bauleitplanung und für alle sonstigen Bauvorhaben, die einer baurechtlichen Zulassung unterliegen. Bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m² Grundfläche besteht in Bezug auf den Artenschutz die Aufgabe der Gemeinde darin, zu prüfen, ob sich Verdachtsmomente ergeben, die bei der Umsetzung der Planung einen Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken könnten (Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplan, Januar 2009). Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine

(Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

Zum Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ wurde durch das Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt und in einem Bericht (Stand September 2020) dokumentiert [siehe Anhang, Anlage 1].

Auf Grundlage der im Zeitraum März bis Juli 2019 ermittelten Standortgegebenheiten erfolgte im Rahmen dessen auch eine vollständige Erfassung der Artengruppen Vögel, Säugetiere (einschließlich Fledermäuse), Amphibien und Reptilien sowie Insekten [siehe Anhang, Anlage 1, Kapitel 2.10.6]. Weitere besonders geschützte bzw. streng geschützte Tierarten wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Die Prüfung, ob im Rahmen der Planung Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind, hat bezogen auf die im Plangebiet erfassten Arten zu folgenden Ergebnissen geführt [siehe Anhang, Anlage 1, Kapitel 3 und 4]:

Vögel (Avifauna)

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 8 Vogelarten kartiert, davon Bachstelze, Feldsperling und Kohlmeise als Brutvogelarten. Fitis wurde singend und Haussperling, Nebelkrähe sowie Star wurden als Nahrungsgäste beobachtet. Alle vorgefundenen Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen des Siedlungsbereichs und werden allgemein als 'verbreitet' bezeichnet bzw. sind für diese Region als ortstypisch anzusehen. Sie sind dafür bekannt, dass sie Störungen tolerieren und sich auf derartig belastete Biotope angepasst haben.

Von den im Plangebiet kartierten Vogelarten, stehen Feldsperling (RL Bbg V), Haussperling (RL D V) und Star (RL D 3) in der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland bzw. des Landes Brandenburg. Als Brutvogel wurde nur der Feldsperling festgestellt. Haussperling und Star waren keine Brutvögel im Plangebiet bzw. hatten hier auch keine Reviere oder Teilreviere. Die anderen im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten werden nicht in der Roten Liste der BRD oder des Landes Brandenburg aufgeführt.

Die Bachstelze war 1 x Brutvogel im Baum Nr. 3 in der Pappelbaumreihe an der Westgrenze des Plangebiets [siehe Anhang, Anlage 3]. Die Kohlmeise war 2 x Brutvogel im Baum Nr. 7 und 13 in der Pappelbaumreihe an der Westgrenze des Plangebiets [siehe Anhang, Anlage 2]. Die Reviere umfassen die Brutplätze mit Pappelbaumreihe. Da die Pappelbaumreihe gemäß Textfestsetzung 6.2 zu erhalten ist [siehe Kapitel 6.10], ist nicht von einem Verlust der Brutplätze bzw. -reviere auszugehen.

Der Feldsperling war 1 x Brutvogel im Baum Nr. 16 an der Ostgrenze des Plangebiets [siehe Anhang, Anlage 2]. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie die Fläche östlich des Plangebiets. Der Brutplatz befindet sich im Bereich der an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten privaten Grünfläche. Da der Erhalt des Baumes Nr. 16 im Rahmen der Umsetzung der Textfestsetzung 7.2 gewährleistet werden kann [siehe Kapitel 6.10], ist nicht von einem Verlust des Brutplatzes bzw. -reviers auszugehen.

Fazit

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

Lediglich im Fall einer wider Erwarten notwendigen Baumfällung wären entsprechende Artenschutzmaßnahmen umzusetzen. Es wird dazu auf Kapitel 4.1, S. 39 des Berichts zur Umweltprüfung verwiesen [siehe Anhang, Anlage 1].

In Kapitel 4.1, S. 39/40 sowie Kapitel 4.2, S. 40/41 des Berichts zur Umweltprüfung werden darüber hinaus Artenschutzmaßnahmen benannt, welche im Rahmen der Bauvorbereitung

und -durchführung zu berücksichtigen sind [siehe Anhang, Anlage 1]. Diese Maßnahmen können bei Erforderlichkeit im künftigen Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden.

Amphibien / Reptilien

Bei der Begehung der aufgelassenen Graslandfläche östlich des Plangebiets, wurde ca. 42 m südöstlich eine Zauneidechse kartiert. Als Habitat kann ein Großteil der aufgelassenen Fläche östlich und südöstlich des Plangebiets eingeschätzt werden. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund der großflächig fehlenden Vegetationsstrukturen keine potentiell geeignete Fläche dar.

Fazit

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

Um während der Bauzeit eine Einwanderung von Zauneidechsen aus der Fläche östlich und südöstlich des Plangebiets zu verhindern, ist über den Zeitraum der Baumaßnahmen entlang der gesamten Ostgrenze des Plangebiets ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Die Maßnahme kann im künftigen Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden.

Säugetiere

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

Fledermäuse

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

Insekten

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

Weitere Arten

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

Zusammenfassung

Die während der künftigen Baudurchführung zur Verhinderung eines Tatbestandes des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen können im künftigen Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden. Entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Da eine künftige Betroffenheit geschützter Arten durch Baumaßnahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird in den Bebauungsplan der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten). Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Beseitigungen von Gehözen.“

Der Hinweis ist in künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Baumfällanträgen zu berücksichtigen.

Das Planvorhaben führt zu keiner Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

6.12 Berücksichtigung sonstiger Umweltbelange

Im auf Grundlage von § 13b BauGB durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ entfällt zwar die Pflicht zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung, dennoch sind die Umweltbelange in die planerische Abwägung einzustellen.

Zur Vermeidung oder Minderung der Auswirkungen der Planung auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter werden im Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung / der Bodenversiegelungen auf einen für die Errichtung der geplanten Gebäude und Nebenanlagen notwendigen und dem Orts- und Landschaftsbild entsprechenden Umfang;
- Erhaltung unversiegelter Grundstücksflächen u.a. zur Versickerung von Niederschlagswasser, für Bepflanzungen und als Lebensräume für Tiere;
- Grünordnerische Festsetzungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Verbesserung des Mikroklimas, der Luftqualität und des Wasserhaushalts, zur teilweisen Kompensation von Bodenversiegelungen sowie zur Schaffung von Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräumen für Tiere.

Neben den bereits in Kapitel 6.11 erläuterten Artenschutzbelangen werden weitere Umweltbelange in der Planung wie folgt berücksichtigt:

Lärmschutzbelange

Auf Grundlage der hinsichtlich der Belange des Lärmschutzes bestehenden Ausgangslage [siehe Kapitel 3.1] war im aktuellen Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ zu prüfen, ob die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor vom „Luch-Center“ ausgehenden Lärmeinwirkungen erforderlich ist oder – wie in den benachbarten Plangebiet „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ und „Wohngebiet Luchblick II“ - auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden kann.

Zu diesem Zweck wurde das Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz vorab des förmlichen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um entsprechende Abstimmung und fachliche Beurteilung gebeten.

Nach Auswertung der seitens des Planungsbüros bereitgestellten Ausgangsunterlagen [siehe Kapitel 3.1] hat das LfU mitgeteilt, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Gesamtbelastungen kein Erfordernis zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erzeugen, wenn im Bereich des Luch-Centers eine nächtliche Anlieferung mit LKW oder Kleintransportern im nördlichen Bereich des Gebäudes mit dem Dänischen Bettenlager, welches mit einem Abstand von etwa 18 m der künftigen Wohnbebauung im Baugebiet WA 2 am geringsten entfernt liegt, ausgeschlossen werden kann.

Da im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Luch-Center Nauen“, 1. Änderung des B-Plans NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“ geregelt ist, dass die Lieferzeiten im gesamten Plangebiet auf werktags zwischen 6.00 und 20.00 Uhr beschränkt werden, ist diese Voraussetzung erfüllt.

Somit müssen im Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Altlasten, Bodenschutz

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) und von Kampfmitteln vor. Auf den im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ noch als mit Bodenbelastungen gekennzeichneten

neten Flächen wurden die Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei im Jahr 1998 abgerissen und mit einem Bodenaustausch saniert. Die Flächen werden im Altlastenkataster unter den Registriernummern 0334633028 bis 0334633032 als sanierter Altstandort geführt. Aufgrund der im Plangebiet künftig vorgesehenen sensiblen Bodennutzungen kann der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub voraussichtlich trotzdem nicht ohne weitere Untersuchungen auf dem Gelände wieder eingebaut werden. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist bei der späteren Umsetzung der Planung, insbesondere bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben hinzuzuziehen, um im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht abzustimmen [siehe auch Kapitel 3.1 und 4.3]. Der Sachverhalt wird als Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich einer kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstelle, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG erfüllt. Das Bodendenkmal, welches sich nach derzeitigem Kenntnisstand über das gesamte Vorhabengebiet und weit darüber hinaus erstreckt, wurde unter der Nummer 51103 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen mehrperiodigen Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slawenzeit sowie um einen Bestattungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und Slawenzeit.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:

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

Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens bzw. Bauantragsverfahrens geregelt.

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 21.970 m²
davon:	
Baugebiet WA 1	ca. 14.105 m ²
Baugebiet WA 2	ca. 4.165 m ²
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 2.035 m ²
Flächen für die Abwasserentsorgung	ca. 25 m ²
private Grünflächen	ca. 1.640 m ²

Innerhalb des Baugebietes WA 1 werden etwa 2.325 m² als Flächen für grünordnerische Maßnahmen (Flächen M 2 und D) festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes WA 2 wird eine etwa 520 m² große Fläche für grünordnerische Maßnahmen (Flächen M 1) festgesetzt.

Die privaten Grünflächen gliedern sich in ca. 685 m² mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie in die Pflanzgebotsflächen A, B und C mit anteiligen Größen von ca. 275 m², ca. 220 m² und ca. 460 m².

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans sind zurzeit noch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ gültig.

Da sich die dem Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ bereits in den 1990er Jahren zu Grunde gelegten städtebaulichen Zielstellungen für das Plangebiet geändert haben, ist eine Anpassung der Planung erforderlich, um die städtebauliche Ordnung im Kontext der aktuellen Rahmenbedingungen und Planungsziele zu sichern.

Das Planvorhaben erfüllt die Voraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB: Es soll der Begründung von Wohnnutzungen von weniger als 10.000 m² Grundfläche auf einer Fläche dienen, die sich am westlichen Stadtrand von Nauen an die im Zusammenhang bebauten Teile des Stadtgebietes anschließt.

Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

In den Bebauungsplan werden folgende Satzungen der Stadt Nauen nachrichtlich übernommen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen (vom 03.12.2007),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die bis dahin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans im westlichen Teilbereich bisher noch als Grünfläche dargestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist Teil eines ehemaligen Gartenbaubetriebes, dessen bauliche Anlagen 1998 abgerissen wurden. Aufgrund der ehemaligen Nutzung sowie der späteren Abbrucharbeiten und Maßnahmen zur Altlastensanierung ist die Fläche des Plangebiets insgesamt anthropogen vorgeprägt.

Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als größtenteils vegetationsfreie Fläche dar, die an den Rändern von Gehölzbeständen gesäumt wird, davon insbesondere eine den Siedlungs- und Landschaftsraum prägende Reihe alter Pappeln an der westlichen Plangebietsgrenze.

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 8 Vogelarten kartiert, davon 3 Brutvogelarten. Sonstige relevante Tierarten wurden nicht festgestellt und sind aufgrund der Lage, der größtenteils fehlenden Vegetation und der angrenzenden intensiven Nutzungsstrukturen auch nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des unter der Nummer 51103 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals (mehrperiodiger Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slawenzeit sowie Bestattungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und Slawenzeit). Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der Vornutzung durch die GPG Nauen wird das Areal im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter der Registriernummer 0334633028 geführt. Die ehemals als Gärtnerei genutzte Fläche wurde an den bekannten Kontaminationsschwerpunkten bereits mit einem Bodenaustausch saniert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten bzw. Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen. Geschützte Biotope nach § 29 und 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden in den Baugebieten WA 1 und WA 2 bauliche Nutzung durch Gebäude mit einer Grundfläche von maximal etwa 5.270 m² ermöglicht. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal etwa 10.540 m² überschritten werden. Dies entspricht etwa 58 % der Baugebietsflächen bzw. etwa 48 % der Plangebietsfläche.

Weitere Versiegelungen werden auf einer Fläche von etwa 1.820 m² durch den Bau der Plangebietsstraße vorbereitet.

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13b BauGB nach den Vorschriften gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten alle Eingriffe in die Schutzgüter, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Im Bebauungsplan müssen daher keine Festsetzungen zum Ausgleich der durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter, wie z.B. die Bodenversiegelungen durch Gebäude und befestigte Freiflächen, getroffen werden.

Der Bebauungsplan enthält dennoch eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, die vorrangig aus städtebaulichen Gründen (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) getroffen werden. Diese mindern zugleich die durch die Bebauung verursachten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 bleiben die an den Plangebietsrändern vorhandenen Gehölzbestände nahezu vollständig erhalten und werden durch zusätzliche Bepflanzungen weiterentwickelt. Die Grünflächen und Gehölzstrukturen gliedern den Siedlungsbereich und binden das Plangebiet in den Landschaftsraum ein.

Die im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange vorgenommene Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt und Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich sind.

Die geplante Bebauung wird zu einer Veränderung des Ortsbildes führen, welche jedoch den Zielvorstellungen der städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Da die geplante Einbindung des Plangebiets in das städtische Straßennetz ausschließlich der Erschließung der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Anbindung an die östlich und westlich gelegenen Wohngebiete dient, sind keine unverträglichen Auswirkungen durch den entstehenden zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs (Planungsstand: 4. Januar 2021) wurde die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnnutzungen vor

unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen mit dem Ergebnis geprüft, dass keine Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Verkehrerschließung

Das Plangebiet konnte bislang lediglich am östlichen Rand auf einem unbefestigten Weg durchquert werden, welcher vor allem von den Anwohnern der umliegenden Wohngebiete als Spazierweg oder Abkürzung zum Luch-Center genutzt wurde.

Der bisher gültige Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ sah als einzige Verkehrsanbindung eine von Süden in Verlängerung der Schillerstraße herangeführte Planstraße vor, die sich im nördlichen Teilbereich des Plangebietes in eine ringförmige Erschließung des Plangebietes aufgliederte sollte. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer sollte im Bereich eines schmalen Grünzuges die Durchquerung des Plangebietes in Richtung Norden ermöglicht werden.

Dem Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ wird nunmehr ein geändertes Verkehrskonzept zu Grunde gelegt, in welchem der westliche Teil der ursprünglichen Ringerschließung durch eine Verbindung in Richtung des künftigen Wohngebietes „Luchblick II“ ersetzt wird. Der östlich außerhalb des Plangebiets verbleibende Teil der ursprünglichen Ringerschließung – für welche bisher keine geänderten Planungen vorliegen – wird an die neue Planstraße angebunden. Die Durchquerung des Plangebietes in Richtung Norden soll - wie schon im Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ geplant – nur für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht werden.

Die künftige Verkehrerschließung für das Plangebiet Luchblick III wurde schon in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf“ planerisch vorbereitet.

Auf dieser Grundlage wurde im Herbst 2020 die Verlängerung der Schillerstraße nach Norden und die Herstellung der Querverbindung zum Plangebiet Luchblick II fertiggestellt.

Im Plangebiet selbst wird ausschließlich wohngebietsinterner Anliegerverkehr entsehen. Nach erfolgter Bebauung der östlich und westlich angrenzenden Flächen ist auch ein geringer Anteil an Durchgangsverkehr zu erwarten, der jedoch ebenfalls wohngebietstypisch sein wird. Gesamtstädtisch weiträumiger Durchgangsverkehr kann hingegen ausgeschlossen werden.

Medientechnische Erschließung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar am östlichen Plangebietsrand etwa in Höhe der Grenze zwischen den östlich anschließenden Flurstücken 441 und 448 ein Schacht /Pumpwerk für eine von dort nach Süden führende bereits vorhandene Abwasserdruckleitung.

Im Zuge der Verlängerung der Schillerstraße in das Plangebiet und der Herstellung der Querverbindung zum Plangebiet Luchblick II wurden in den Straßenraumbereichen bereits die für die medientechnische Erschließung der Baugebiete erforderlichen Trink- und Schmutzwasserleitungen verlegt.

Die vorhandene Abwasserdruckleitung soll künftig mit der nördlich des Plangebiets gelegenen Abwasserdruckleitung Am Kuhdamm verbunden werden. Auch für die Trinkwasserversorgung soll ein Ringschluss hergestellt werden.

Die Planung aller sonstigen medientechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen für das Plangebiet wird im Zuge der weiteren Planungen konkretisiert und mit den Ver- bzw. Entsorgungsträgern abgestimmt.

8.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfs im Einzugsbereich des Mittelzentrums Nauen. Entsprechend dem infolge des Bebauungsplanvorhabens zu erwartenden Anstieg der Bevölkerungszahl ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen zu rechnen. Die Bedarfsermittlung erfolgt auf Grundlage eines standardisierten Berechnungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 3 der Folgekostenrichtlinie der Stadt Nauen [siehe Kapitel 4.3] in Vorbereitung der noch abzuschließenden Folgekostenvereinbarung zwischen der Stadt Nauen und der Vorhabenträgerin / Grundstückseigentümerin.

Signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind nicht zu erwarten. Das Planvorhaben dient insgesamt der Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse in der Stadt Nauen.

8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen

Kosten des Bebauungsplanverfahrens

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Nauen mit der Grundstückseigentümerin der Plangebietsfläche die Übernahme aller mit dem Planverfahren verbundenen Kosten vereinbart. Innerhalb der Stadtverwaltung entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

Herstellungskosten

Alle Herstellungskosten in Verbindung mit der Erschließung und Bebauung der Grundstücksflächen obliegen der Vorhabenträgerin / Grundstückseigentümerin.

Folgekosten

Auf Grundlage der Folgekostenrichtlinie der Stadt Nauen [siehe Kapitel 4.3] wird die Vorhabenträgerin / Grundstückseigentümerin entsprechend dem infolge des Bebauungsplanvorhabens zu erwartenden Anstieg der Bevölkerungszahl zur Beteiligung an den Kosten für die soziale Infrastruktur herangezogen.

8.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

9 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Artenschutzmaßnahmen

Auf die während der künftigen Baudurchführung gegebenenfalls zur Verhinderung eines Tatbestandes des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG erforderlichen Artenschutzmaßnahmen wurde bereits in Kapitel 6.12 hingewiesen. Die Maßnahmen werden in Kapitel 4.1, S. 39/40 sowie Kapitel 4.2, S. 40/41 des Berichts zur Umweltprüfung im Einzelnen beschrieben [siehe Anhang, Anlage 2]. Diese Maßnahmen können bei Erforderlichkeit im künftigen Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden.

Im Bericht zur Prüfung der Umweltbelange [siehe Anhang, Anlage 2] wird außerdem auf Grundlage der Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000 auf folgende Maßnahmen zum Schutz der Tierwelt vor Lichtimmissionen hingewiesen:

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
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Weitere Hinweise

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens holt die Stadt Nauen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Sofern die Stellungnahmen auch Hinweise enthalten sollten, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung der Bauvorhaben von Belang sind, werden diese Hinweise in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Das Kapitel 9 wird nach Vorlage der Stellungnahmen entsprechend ergänzt.

Anhang

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Lietzow-Platz, 3. Änderung, Teilbereich Luchblick III“ in der Stadt Nauen (Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue, September 2020) |
| Anlage 2 | Bestandsplan Biotop und Fauna (Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue, September 2020) |
| Anlage 3 | Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung] |