

Stadt Nauen
OT Neukammer

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Neukammer Nord“

Begründung



Übersichtskarte (ohne Maßstab) - Quelle: Brandenburgviewer, erstellt am 15.03.2021 -

VORENTWURF
Planungsstand: 27 April 2021

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

(Umweltbericht, Artenschutz)

Teil I

Städtebauliche Planung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	1
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3	Verfahrensablauf.....	1
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.....	5
4	Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots	5
4.1	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.....	5
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen.....	8
5	Planungskonzept	10
6	Planinhalt des Bebauungsplans	11
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
6.4	Bauweise.....	17
6.5	Stellplätze und Garagen.....	18
6.6	Nebenanlagen.....	18
6.7	Verkehrsflächen.....	19
6.8	Private Grünflächen, Grünordnerische Festsetzungen.....	20
6.9	Berücksichtigung sonstiger Belange; Hinweise (ohne Normcharakter).....	23
7	Flächenbilanz	26
8	Auswirkungen der Planung	27
8.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts.....	27
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	27
8.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	28
8.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse.....	28
8.5	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen.....	29
8.6	Bodenordnende Maßnahmen.....	29
9	Hinweise zur Umsetzung der Planung	29
Anhang Teil I		31
Anlage 1	Städtebauliches Konzept / Planungskonzept	
Anlage 2	Textliche Festsetzungen [Bebauungsplan, Teil B]	

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I, Nr. 5).

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen der §§ 1 bis 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Zum Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Artenschutzbeitrag vorzulegen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der im Nordwesten an die bisherige Ortslage Neukammer angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neukammer Nord“ umfasst in der Gemarkung Nauen die Flurstücke 93, 16 (teilweise), 75 und 77 der Flur 22 sowie die Flurstücke 190, 204, 206 und 208 der Flur 26.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 65.305 m² (ca. 6,5 ha).

1.3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung Nauen wird voraussichtlich auf ihrer Sitzung am 03.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neukammer Nord“, OT Neukammer und die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen für den Bereich des Bebauungsplangebietes beschließen.

Auf Grundlage des schon auf der Sitzung des Ausschusses für Bau, Wirtschaftsförderung, Landwirtschaft, Umweltschutz und Energie am 04.02.2021 beratenen und gebilligten Planungskonzepts [siehe Kapitel 5 und Anlage 1] wurde bereits vor dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan begonnen, welcher nunmehr mit Planungsstand vom 27 April 2021 vorliegt.

Der Vorentwurf wird am 12.05.2021 im Ausschuss für Bau, Wirtschaftsförderung, Landwirtschaft, Umweltschutz und Energie beraten. Im Anschluss soll gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsschritte werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden so dann gemäß § 3 Abs. 2 Bzw. § 4 Abs. 2 BauGB ein zweites Mal an der Planung beteiligt. Sofern im Ergebnis dessen keine weiteren 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.

Um danach den Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Nauen in Kraft zu setzen, muss zuvor das Planverfahren zur FNP-Änderung - einschließlich der Genehmigung des geänderten FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde - abgeschlossen sein.

Sollte die Änderung des FNP erst später abgeschlossen werden können, kann der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB dennoch bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. In diesem Fall bedarf jedoch vor Bekanntmachung der Bebauungsplan selbst der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Da in der Stadt Nauen die bestehenden Gewerbegebiete nahezu vollständig ausgelastet sind, sollen zur weiteren Bedarfsdeckung durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung mittelständischer Gewerbebetriebe im Ortsteil Neukammer geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen ca. 15.000 bis 20.000 m² neue gewerbliche Grundstücksflächen - bestehend aus nach Bedarf kombinierbaren Parzellengrößen zwischen etwa 800 und 1.500 m² – erschlossen werden.

Da die etwa 5,89 ha große Vorhabenfläche bisher nur auf einer etwa 3.180 m² großen Teilfläche baulich genutzt ist, ist im Bebauungsplan auch die interne Verkehrserschließung sowie die Anbindung an die südlich angrenzende Landesstraße L 91 zu regeln.

Die verbleibenden Flächen sollen für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Stadt Nauen dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) nachgekommen, welcher parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geändert wird [siehe Kapitel 4.2].

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für das Bebauungsplangebiet bislang keine planungsrechtlichen Regelungen. Das Gebiet grenzt im Süden an die Landesstraße L 91 (Brandenburger Chaussee) und die daran anschließenden im Zusammenhang bebauten Teile der Ortslage Neukammer, ist selbst jedoch bis auf ein am südöstlichen Rand gelegenes landwirtschaftliches Lagergebäude jedoch unbebaut und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es ist dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen.

Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich, in welchem der Standort als Gewerbegebiet (GE) mit den für die interne Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen und den erforderlichen Flächen für natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird als gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren gemäß §§ 2 bis 4a BauGB.

Im Rahmen des Planverfahrens ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung [siehe Teil II].

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

Nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans kann der aufzustellende Bebauungsplan als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten [siehe Kapitel 4.2].

2.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, in dessen Geltungsbereich etwa 15.000 bis 20.000 m² neue Grundstücksflächen für die Ansiedlung mittelständischer Gewerbebetriebe entwickeln zu können.

Auf der Grundlage des zum Bebauungsplan erarbeiteten städtebaulichen Konzepts [siehe Kapitel 5 sowie Anhang, Anlage 1] sollen im Bebauungsplan insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Festsetzung von etwa 15.000 bis 20.000 m² neuen Grundstücksflächen sowie ca. 3.000 m² Bestandsflächen als Gewerbegebiet (GE); ggf. Gliederung in Teilgebiete und ergänzende Festsetzungen zur Art der zulässigen Betriebe;
- Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in den Baugebieten entsprechend der angestrebten städtebaulichen Gliederung;
- Festsetzung von Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) sowie zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen;
- Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur internen Erschließung der Gewerbeflächen und zur Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße L 91 (Brandenburger Chaussee);
- grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Baugebiete (Orts- und Landschaftsbild);
- Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb der Baugebiete.
- 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

Bestandsnutzung und natürliche Gegebenheiten

Das etwa 5,89 ha große Flurstück 93 wird momentan noch als Acker- und Grünlandfläche bewirtschaftet. Das Gelände ist nahezu eben. Es fällt diagonal von Südost nach Nordwest über eine Entfernung von etwa 370 Meter nur leicht um etwa 3,30 m ab (weniger als 1 cm pro Meter).

Im Südosten befindet sich eine Scheune, die über eine unbefestigte Zufahrt von der L 91 aus erschlossen wird. Der Standort der Scheune ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen als Altlastenverdachtsstandort gekennzeichnet [siehe Kapitel 4.2]. Die Kennzeichnung als Altlastenverdachtsstandort erfolgt im FNP vorsorglich u.a. für Stallanlagen zur Produktionstierhaltung und für sonstige Teile von landwirtschaftlichen Betriebsstätten, von denen ein Gefährdungspotenzial zur Verunreinigung der Böden durch Schadstoffe ausgehen kann. Ob tatsächliche Verunreinigungen der Böden vorhanden sind, ist bei Erfordernis auf den nachgeordneten Planungsebenen, zum Beispiel im Rahmen des Bebauungsplanverfahren, zu klären.

Etwa 50 Meter westlich der Scheune befindet sich auf der Acker- / Grünlandfläche eine umzäunte kleine meteorologische Messstation. Weitere etwa 40 Meter entfernt befindet sich eine weitere unbefestigte Zufahrt von der L 91 aus, welche direkt gegenüber der Zufahrt zum Gelände des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes auf dem Flurstück 213 liegt.

Im Nordosten befindet sich unmittelbar an der Flurstücksgrenze eine kleine Obstbaumreihe. Im Süden befindet sich an der Grenze zur L 91 eine kleine Gruppe von Hollunderbüschen. Ansonsten ist das Flurstück 93 frei von Gehölzen.

Die L 91 wird beiderseits von Bäumen begleitet, welche sich jedoch lediglich auf einem Teilstück im Osten (auf beiden Seiten) und im Westen (auf der Südseite) als geschlossene Reihen darstellen. Im dazwischen liegenden Bereich befinden sich nur 3 Einzelbäume – eine Linde auf der Nordseite sowie eine Esche und eine Birke auf der Südseite.

Gemäß Biotopkartierung [siehe Teil II – Umweltbericht] befinden sich im Plangebiet keine geschützten Biotop nach § 29 und 30 BNatSchG. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten bzw. Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen.

Weitere Angaben zu den natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet können dem Umweltbericht [siehe Teil II] entnommen werden.

Die zurzeit vorhandenen Bestandsangaben werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden ergänzt, die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführenden frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeholt werden.

Verkehrerschließung

Das Flurstück 93, auf welchem die neuen Gewerbeflächen entwickelt werden sollen, grenzt im Süden an die Landesstraße L 91 (Brandenburger Chaussee) und wird von dort aus bislang nur durch zwei unbefestigte Zufahrten für den Landwirtschaftsverkehr erschlossen.

Die Fahrbahn der L 91 verfügt in jeder Richtung über eine Spur. In den Seitenbereichen befinden sich Regenwassermulden und ein von der Fahrbahn getrennter Radweg, welcher im östlichen Abschnitt nördlich der Fahrbahn verläuft und nach etwa 100 m auf die Südseite wechselt.

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine weiteren Verkehrsanlagen vorhanden.

Medientechnische Versorgung

Das Flurstück 93, auf welchem die neuen Gewerbeflächen entwickelt werden sollen, ist bis auf ein am südöstlichen Rand gelegenes landwirtschaftliches Lagergebäude bisher unbebaut und medientechnisch noch nicht erschlossen.

Im nordwestlichen und westlichen Randbereich verläuft über das Flurstück 93 ein in den 1970er Jahren verrohrter Entwässerungsgraben. Die Trasse verläuft außerhalb der geplanten neuen Gewerbeflächen, sodass eine Verlegung nicht erforderlich wird.

Die zurzeit vorhandenen Bestandsangaben werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der Stellungnahmen der medientechnischen Versorgungsunternehmen ergänzt, die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauB durchzuführenden frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeholt.

Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an ausgedehnte Acker- und Grünlandflächen.

Im Osten befindet sich in einer Entfernung von etwa 70 m zur Plangebietsgrenze ein mehrgeschossiger Wohnblock mit einer nördlich angrenzenden Garagenanlage und einigen dahinter liegenden Gartenparzellen, auf welchen sich zum Teil kleine Schuppen und Nebengebäude befinden.

Die südlich an die L 91 (Brandenburger Chaussee) angrenzende Bebauung ist sehr heterogen strukturiert. Eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung ist nicht vorhanden. Es überwiegen landwirtschaftliche Betriebsstätten. Wohnnutzungen befinden sich lediglich auf den Flurstücken 33 und 148 (Brandenburger Chaussee 21 und 23) sowie am westlichen Ortsausgang auf dem Flurstück 191 (Brandenburger Chaussee 29).

Für das Flurstück 213 (Brandenburger Chaussee 25/27) wird seitens der Eigentümerin erwogen, das Gelände als Wohnstandort zu entwickeln. Ein Baukonzept liegt noch nicht vor. Es wurde jedoch bereits mit dem Abriss der schon seit längerem nicht mehr in Nutzung befindlichen Stallanlage begonnen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen sind südöstlich und südwestlich des Bebauungsplangebietes zwei Standorte als Bodendenkmale gekennzeichnet [siehe Kapitel 4.2]. Ob sich die Bodendenkmale bis in das Bebauungsplangebiet erstrecken, ist bisher nicht bekannt. Die Angaben zum Bodendenkmalbestand werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden ergänzt, die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführenden frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeholt werden.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 93 der Flur 22 (Vorhabenfläche) befindet sich im Eigentum der im Ortsteil Neukammer ansässigen Agro-Farm GmbH Nauen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen der Landesstraße L 91 (Brandenburger Chaussee) befinden sich im Eigentum des Landes Brandenburg.

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 „Gewerbegebiet Neukammer Nord“ 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.

In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (§ 2 Abs. 3 LEPro 2007).

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.

Da die Stadt Nauen gemäß Ziel 3.6 LEP HR im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft ist [siehe folgender Abschnitt], entspricht die vorliegend geplante Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen grundsätzlich der Zielstellung, die zentralörtlichen Funktionen – hier der Wirtschaft – zu entwickeln und zu stärken.

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 ge-

gliedert. 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 und den nahe gelegenen Ortsteil Neukammer keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Das Bebauungsplangebiet und dessen Umgebung sind 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 gemäß Ziel 3.6 LEP HR im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft.

Bezüglich der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen werden im LEP HR insbesondere folgende Festlegungen getroffen:

- Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden (Grundsatz 2.2 LEP HR).
- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt 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].

Auch wenn durch die vorliegende Planung für das Gewerbegebiet Neukammer Nord bisheriger Freiraum in Anspruch genommen werden soll, ist die Flächenentwicklung aus folgenden Gründen vertretbar:

- die bisher in der Stadt Nauen ausgewiesenen Gewerbeflächen sind vollständig ausgelastet - es besteht dringender Bedarf an zusätzlichen Flächen;
- für gewerbliche Neuansiedlungen geeignete und reaktivierbare Brachflächen im vorhandenen Siedlungsbereich sind im benötigten Umfang nicht vorhanden;
- der Planstandort ist aufgrund der Vorprägung des Ortsteils Neukammer durch einen hohen Anteil an gewerblichen Nutzungen und Außenbereichsnutzungen in der Umgebung (Windkraftanlagen, Biogasanlage) für die geplante Gewerbeansiedlung besonders geeignet;
- der Planstandort ist aufgrund seiner Verkehrslage (L 91 / B 5) und relativen Nähe zum Stadtgebiet für die geplante Gewerbeansiedlung besonders geeignet;
- der Planstandort grenzt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich an;
- der Verlust an bisherigen Landwirtschaftsflächen ist im Verhältnis zu den angrenzend bestehend bleibenden großflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen vertretbar.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Nauen und Ortsteile existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), in welchem das im Nordwesten gelegene Bebauungsplangebiet bisher als Bestandteil einer Fläche für die Landwirtschaft sowie - zugleich - als Bestandteil einer Maßnahmefläche (zum

Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) dargestellt ist. Am südöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes enthält der FNP außerdem die Kennzeichnung eines Altlastenverdachtsstandortes.

Die östlich und südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Flächen der bebauten Ortslage sind als Gemischte Bauflächen (Bestand) dargestellt. An der L 91 (Brandenburger Chaussee) sind außerdem zwei Standorte als Bodendenkmale gekennzeichnet.

Bei allen FNP-Darstellungen handelt es sich um unveränderte Übernahmen aus der vormaligen FNP-Fassung 2004.



FNP Nauen, OT Neukammer (Teilplan 13) - unmaßstäblich

Aus den derzeitigen FNP-Darstellungen ließe sich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neukammer Nord“ nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.. Die Stadt Nauen beabsichtigt daher, den Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ändern.

Die Stadtverordnetenversammlung Nauen wird voraussichtlich auf ihrer Sitzung am 03.05.2021 gemeinsam mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neukammer Nord“ auch die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen für den Bereich des Bebauungsplangebietes beschließen.

Beide Pläne sollen im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Die endgültige Fassung des geänderten FNP ist durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Nach Abschluss des Verfahrens zur FNP-Änderung kann der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neukammer Nord“ als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Sollte die Änderung des FNP erst später als das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden können, kann der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB dennoch bereits in Kraft treten, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. In diesem Fall bedarf jedoch der Bebauungsplan selbst der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen

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 (Stellplatzbedarfs-

satzung) bzw. welche Ablösebeiträge zu zahlen sind (Stellplatzablösesatzung), wenn der erforderliche Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in § 3 der Stellplatzbedarfssatzung geregelt. So ist zum Beispiel gemäß § 3 (1) Nr. 2.1 für Büro- und Verwaltungsräume ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche nachzuweisen. Für Handwerks- und Industriebetriebe ist gemäß § 3 (1) Nr. 9.1 ein Stellplatz je 60 m² Nutzfläche und für Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze gemäß § 3 (1) Nr. 9.2 ein Stellplatz je 100 m² Nutzfläche 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 und Niederschlagswasserabgabensatzung der Stadt Nauen

Die zum 01.01.2021 in Kraft getretene neue Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen, welche die bisherige Niederschlagswasserbeseitigungssatzung vom 3. Dezember 2007 abgelöst hat, 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 b) kann die Stadt Nauen das von Dachflächen von gewerblichen Anlagen und deren Nebenanlagen 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 ebenfalls zum 01.01.2021 in Kraft getretene neue Niederschlagswasserabgabensatzung der Stadt Nauen regelt den Kostenersatz für den Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Beseitigung und Unterhaltung der Niederschlagswassergrundstücksanschlüsse an die zentrale öffentliche Niederschlagswasseranlage in der tatsächlich entstandenen Höhe sowie die Benutzungsgebühren für die Inanspruchnahme der zentralen öffentlichen Niederschlagswasseranlage

Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung und die Niederschlagswasserabgabensatzung der Stadt Nauen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zwar besteht für die im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Neukammer Nord“ gelegenen Grundstücksflächen zurzeit keine Anschlussmöglichkeit an die zentrale öffentliche Niederschlagswasseranlage der Stadt Nauen, und selbst im Falle einer vorhandenen Anschlussmöglichkeit würden die Grundstücksflächen gemäß § 4 (3) Buchstabe b) der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung vom Anschluss ausgeschlossen werden, da das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen selbst zur Versicherung gebracht werden kann. Die Satzungen werden dennoch vorsorglich in den Bebauungsplan für einen solchen Fall nachrichtlich übernommen, dass durch die Stadt Nauen künftig eine Anschlussmöglichkeit geschaffen und eingeräumt werden sollte.

Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 29.10.2018 die Ablösung der vormaligen Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000 durch die „Gehölzschutz-

satzung 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 Gehölzsatzung 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.

Wenngleich der Gehölzbestand auf dem Flurstück 93 nur gering ist, wird die Gehölzsatzung der Stadt Nauen dennoch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

sonstige Bindungen

Im weiteren Planverfahren ist noch zu klären, ob zu folgenden Sachverhalten nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan vorzunehmen sind:

- im Altlastenkataster des Landkreises Havelland als Altstandort registrierte Standorte,
- in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmale.

Sonstige Bindungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neukammer Nord“ 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.

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

5 Planungskonzept

Wie bereits in den Kapiteln 1.3 und 2.3 erwähnt, wird der Bebauungsplan ausgehend von dem in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Wirtschaftsförderung, Landwirtschaft und Energie am 04.02.2021 gebilligten und nachfolgend dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde gelegten städtebaulichen Konzept erarbeitet. Das städtebauliche Konzept ist der Bebauungsplanbegründung beigefügt [siehe Anhang, Anlage 1].

Demnach sollen im südöstlichen Teilbereich des insgesamt etwa 5,89 ha großen Flurstücks 93 der Flur 22 zusätzlich zu einem etwa 3.180 m² bereits baulich vorgeprägten Bereich (bestehende Scheune / Lagerhalle) ca. 15.000 bis 20.000 m² neue Grundstücksflächen für mittelständische Gewerbebetriebe entwickelt werden.

Mit der Planung soll insbesondere der Bedarf an Gewerbeflächen für kleine bis mittlere Betriebe mit einem Grundstücksflächenbedarf von etwa 800 bis 1.500 m² gedeckt werden.

Um auf künftige Niederlassungsbegehren möglichst flexibel reagieren zu können, liegt dem städtebaulichen Konzept eine Struktur von überwiegend ca. 1.500 m² großen Flächeneinheiten zu Grunde, die sich bei Bedarf in zwei Grundstückseinheiten teilen lassen. Auch die Zusammenlegung zu größeren Einheiten soll grundsätzlich möglich sein, jedoch nur, wenn sich eine entsprechend größere Nutzung in das Gesamtkonzept einfügt und das Gebiet nicht durch wenige großflächige Betriebe in seinem Charakter überformt wird.

Die Anbindung der neu anzulegenden internen Verkehrserschließung an die Landesstraße L 91 (Brandenburger Chaussee) soll etwa auf Höhe des südlich gegenüber liegenden Flurstück 213 (Flur 26) erfolgen. Die Zufahrten zum neuen Gewerbegebiet auf der Nordseite der L 91 und zum Flurstück 213 auf der Südseite, können auf diese Weise in einem Knotenpunkt konzentriert werden. Der Verkehr ist zudem in alle Richtungen gut einsehbar, da die L 91 in diesem Abschnitt geradlinig verläuft und die Sicht nicht durch Straßenbäume eingeschränkt wird.

Die auf dem Flurstück 93 geplanten Gewerbe- und Verkehrsflächen nehmen gemäß Planungskonzept etwa einen Anteil von 25.630 m² ein. Die verbleibenden etwa 33.270 m² sollen für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Um die Notwendigkeit externer Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) und die Bereitstellung dafür zusätzlich benötigter Flächen zu vermeiden, wird angestrebt, alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 93 selbst nachzuweisen. Mit den Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 93 soll zudem die Einbindung der neuen Gewerbeflächen in den nördlich und westlich angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

Einschließlich der an das Flurstück 93 angrenzenden Bestandsflächen der L 91 (Flur 22, Flurstücke 16 tw. 75 und 77 sowie Flur 26, Flurstücke 190, 204, 206 und 208) umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gesamtfläche von etwa 6,53 ha.

6 Planinhalt des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neukammer Nord“ werden etwa 21.640 m² als Gewerbegebiet (GE), etwa 2.765 m² als neue öffentliche Straßenverkehrsflächen (neue interne Verkehrserschließung), etwa 6.405 m² als bereits bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen (Landesstraße L 91) und etwa 34.495 m² als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

In den Baugebieten GE werden Festsetzungen getroffen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen,
- Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen,
- grünordnerischen Maßnahmen sowie
- zur Zulässigkeit / zum Ausschluss von Grundstückszufahrten an der L 91.

In den Bebauungsplan werden zudem die bau- und planungsrechtlich relevanten Satzungen der Stadt Nauen nachrichtlich übernommen.

Auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung einzuholenden Stellungnahmen ist im weiteren Planverfahren noch zu klären, ob

- aus Gründen des Immissionsschutzes Festsetzungen zur Gliederung des Baugebietes GE hinsichtlich der Zulässigkeit / des Ausschlusses einzelner Arten von Gewerbebetrieben erforderlich sind und
- im Altlastenkataster des Landkreises Havelland als Altstandort registrierte Standorte sowie in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden müssen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden alle Baugebietsflächen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig, sofern im Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO keine Festsetzungen getroffen werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können in Gewerbegebieten außerdem folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO keine Festsetzungen getroffen werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder allgemein zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen

Von den Möglichkeiten, auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO Festsetzungen treffen zu können, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes GE gewahrt bleibt, wird im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Gebrauch gemacht:

- Tankstellen

Durch die Textfestsetzung 1.1 wird geregelt, dass Tankstellen im Baugebiet GE nicht zulässig sind, weder allgemein noch ausnahmsweise.

Obwohl die an die L 91 grenzenden Flächen des Baugebietes GE von der Verkehrslage her für eine Tankstelle grundsätzlich geeignet wären, wird die Zulässigkeit von Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Gunsten der Verfügbarkeit von Flächen für die unter § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen besteht in der Stadt Nauen ein signifikantes Defizit an verfügbaren Flächen, das durch die Flächen im Gewerbegebiet „Neukammer Nord“ - zumindest anteilig - gemindert werden soll.

Für eine Tankstelle besteht hingegen kein Bedarf. Im Ortsteil Neukammer ist am 04.05.2007 der Bebauungsplan „Tankstelle“ in Kraft getreten, durch welchen die Errichtung einer Tankstelle an der Einmündung Schwanebecker Weg / Brandenburger Chaussee (L 91) planungsrechtlich vorbereitet worden ist. Die Tankstelle wurde bis heute nicht gebaut.

Außerdem ist insbesondere die bestehende Tankstelle am südöstlichen Ortseingang von Nauen (Berliner Straße, B 273) vom OT Neukammer aus über die B 5 sehr gut erreichbar und deckt bei deutlich höherer Kundenfrequenz etwa denselben Einzugsbereich ab, wie dies im Fall eines Standortes im Plangebiet Neukammer wäre. Für eine Tankstelle im Gewerbegebiet „Neukammer Nord“ sind daher weder besondere Standortvorteile noch ein Bedarf im Einzugsgebiet erkennbar.

- Anlagen für sportliche Zwecke

Durch die Textfestsetzung 1.2 wird geregelt, dass Anlagen für sportliche Zwecke in den Baugebieten GE nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund seiner großen Entfernung zu den Wohngebieten der Stadt Nauen für die Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke nicht prädestiniert. Deren allgemeine Zulässigkeit könnte zudem dazu führen, dass die vorrangig angestrebte Unterbringung der unter § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten gewerblichen Nutzungen nicht in ausreichendem Umfang möglich ist.

Gänzlich ausgeschlossen werden soll die Möglichkeit jedoch nicht. Wenngleich der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben der Vorrang einzuräumen ist, sollen Anlagen für sportliche Zwecke zumindest in untergeordnetem Umfang in den Baugebieten GE ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Von den Möglichkeiten, auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO Festsetzungen treffen zu können, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes GE gewahrt bleibt, wird im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Gebrauch gemacht:

Durch die Textfestsetzung 1.3 wird geregelt, dass alle Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Damit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die folgenden Nutzungen nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt zu Gunsten der mit der Planung vorrangig angestrebten Bereitstellung von Flächen für die unter § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten gewerblichen Nutzungen. Für diese Nutzungen besteht in der Stadt Nauen ein signifikantes Defizit an verfügbaren Flächen, das durch die Flächen im Gewerbegebiet „Neukammer Nord“ - zumindest anteilig - gemindert werden soll.

Auch wenn in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO geregelt ist, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ohnehin nur unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig sein sollen, dass diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, würde theoretisch die Möglichkeit bestehen, diese Regelung für jeden ansässigen Gewerbebetrieb in Anspruch zu nehmen. In der Summe könnte der Anteil von Betriebswohnungen im Baugebiet GE nicht nur unerhebliche Flächen in Anspruch nehmen, welche der tatsächlichen gewerblichen Nutzung entzogen würden. Durch den Ausschluss dieser Möglichkeiten bleibt hingegen das gesamte Flächenpotenzial für den eigentlichen Gewerbebezug nutzbar.

Der Ausschluss von Betriebswohnungen im Baugebiet GE ist zumutbar, da das Ziel der Planung darin besteht, im Plangebiet insbesondere kleine bis mittlere Gewerbebetriebe anzusiedeln, die bereits in Nauen und Umgebung ansässig sind oder sich aus dieser Region neu ansiedeln wollen. Deren Inhaber und Mitarbeiter wohnen in der Regel nicht weit vom Betriebsstandort entfernt, sodass auf dem Betriebsgelände selbst kein zwingendes Erfordernis für die Errichtung einer Betriebswohnung begründbar wäre.

Mit der Regelung soll außerdem der erfahrungsgemäß nicht auszuschließenden Gefahr vorgebeugt werden, dass ein Gewerbegrundstück, das über eine Betriebswohnung verfügt, sich im Falle einer Betriebsaufgabe nach und nach zu einem reinen Wohngrundstück wandelt und sich der Gebietscharakter in Richtung eines Mischgebietes verändert.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Auch der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt zu Gunsten der mit der Planung vorrangig angestrebten Bereitstellung von Flächen für die unter § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten gewerblichen Nutzungen.

Für die Unterbringung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist das Bebauungsplangebiet aufgrund seiner großen Entfernung zu den Wohngebieten der Stadt Nauen nicht prädestiniert. Im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung ist der Ausschluss dieser Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vertretbar, da davon ausgegangen werden kann, dass im Bedarfsfall an anderer Stelle geeignetere Standorte für die Ansiedlung dieser Nutzungen vorhanden sind oder planerisch aktiviert werden können.

- Vergnügungsstätten

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird ebenfalls zugunsten des Vorrangs der unter § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen.

Die dezentrale Lage des Planstandortes im Stadtgebiet wird als für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet angesehen. Selbst bei einer anzunehmenden Standorteignung würde die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte im Plangebiet zu unerwünschten städtebaulichen Spannungen führen, sowohl im Hinblick auf die sonstigen vorgesehenen Nutzungen als auch auf das damit verbundene Verkehrsaufkommen durch Besucherfahrzeuge.

Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes GE

Im Ergebnis der Textfestsetzungen 1.1 bis 1.3 sind in den Baugebieten GE Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Außerdem können Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes GE gewahrt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird in hervorgehobener Form gewährleistet, dass das Baugebiet GE gemäß § 8 Abs. 1 BauGB vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Mit den Festsetzungen wird die Zielstellung umgesetzt, im Plangebiet insbesondere die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Der Ausschluss der in den Textfestsetzungen 1.1 und 1.3 genannten Nutzungen sowie die Beschränkung auf eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß Textfestsetzung 1.2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung vertretbar, da davon ausgegangen werden kann, dass im Bedarfsfall an anderer Stelle geeignetere Standorte für die Ansiedlung dieser Nutzungen vorhanden sind oder planerisch aktiviert werden können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Oberkante der Gebäude (OK) - jeweils als Höchstmaß - geregelt.

In den Textfestsetzungen 2.1 bis 2.3 werden außerdem die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, die Herstellung des Höhenbezugs der festgesetzten Oberkante der Gebäude (OK) zum Geländenniveau

sowie die zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante der Gebäude (OK) durch technische Aufbauten geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt in den Baugebieten GE maximal 0,6.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf – das heißt, dass bei einer GRZ von 0,6 von einem zum Beispiel 1.500 m² großen Gewerbegrundstück anteilig 900 m² mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die der Hauptnutzung dienen (zum Beispiel Lagerflächen), überbaut werden dürfen.

Die festgesetzte GRZ 0,6 schöpft die gemäß § 17 BauNVO in Gewerbegebieten maximal festsetzbare GRZ von 0,8 nicht vollständig aus. Eine GRZ von 0,6 entspricht jedoch unter Berücksichtigung der Notwendigkeit, dass auf den Grundstücken regelmäßig zusätzliche Bodenversiegelungen zum Beispiel für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen notwendig werden und ein Mindestmaß an unversiegelten Freiflächen (zum Beispiel für die Niederschlagswasserversickerung und Begrünung) erhalten bleiben muss, einem ausgewogenen Verhältnis zwischen den Bestandteilen der Grundstücksnutzung.

Mit der festgesetzten GRZ 0,6 kann somit sowohl den städtebaulichen als auch den Umweltbelangen in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden.

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 abweichenden Regelungen 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.

Rechnerisch dürfte in den Baugebieten GE folglich die festgesetzte GRZ durch die o.g. Anlagen bis zu einer GRZ 0,9 (0,6 + 50%) überschritten werden. Dies widerspricht allerdings der ebenfalls in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltenen Regelung, wonach regelmäßig eine Überschreitung der GRZ nur bis maximal 0,8 zulässig ist (so genannte „Kappungsgrenze“).

Mit der Textfestsetzung 2.1 wird klargestellt, dass die Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschritten werden darf.

Weitere Überschreitungen sollen nicht zugelassen werden, um einen angemessenen Anteil nicht überbaubarer, begrünter Freiflächen zu sichern.

Oberkante der Gebäude (OK)

Da in Abhängigkeit vom vorgesehenen Nutzungszweck die erforderlichen Raumhöhen in Gewerbebauten sehr unterschiedlich sein können, ist es in Bebauungsplänen für Gewerbegebiete wenig sinnvoll, zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und / oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) festzusetzen. Bei Festsetzung einer einheitlichen Anzahl von Vollgeschossen und / oder GFZ könnten Gebäude mit sehr unterschiedlichen Höhen entstehen, wenn zum Beispiel in einem Gebäude nur 3 Meter hohe Geschosse (z.B. für Büroräume) vorgesehen werden, in einem anderen hingegen deutlich höhere Geschosse (z.B. für Produktionsräume).

Um die Höhenentwicklung der Gebäude in Gewerbegebieten zu steuern, ist es daher sinnvoller, die zulässige Oberkante der Gebäude (OK) festzusetzen.

Als Oberkante wird der höchste Punkt eines Gebäudes bezeichnet. Dies ist bei Gebäuden mit Flachdächern meist die obere Kante der umlaufenden Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern stets der First.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von 10 m festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudeoberkante von 10 m ermöglicht die Errichtung von maximal 3 Vollgeschossen, wenn es sich zum Beispiel um ein Bürogebäude mit Raumhöhen zwischen etwa 2,50 und 3,00 m handelt. Genauso dürfte aber zum Beispiel ein zweigeschossiges Produktionsgebäude mit Raumhöhen von etwa 4,00 bis 4,50 m errichtet werden, oder eine Produktionshalle, die nur teilweise über Geschosseinbauten verfügt.

Gemäß Textfestsetzung 2.2 ist die im Baugebiet GE festgesetzte Oberkante der Gebäude (OK) auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu beziehen. Die festgesetzten Höhenbezugspunkte bilden das mittlere Geländeniveau in den jeweiligen Teilbereichen des Baugebietes GE. Durch Bezug auf das jeweilige Niveau können bestehende Unterschiede oder künftig geplante Modellierungen des Geländeniveaus im Verhältnis zur zulässigen Oberkante der Gebäude außer Betracht bleiben.

In der Textfestsetzung 2.3 wird ergänzend geregelt, dass die festgesetzte Oberkante der Gebäude durch technische Aufbauten um maximal 3,00 m überschritten werden darf. Für Gewerbegebäude häufig notwendige und typische technische Aufbauten sind zum Beispiel Aufbauten für Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen oder für Aufzüge. Deren notwendige Aufbauhöhe überschreitet selten 3,00 m und die Flächen nehmen regelmäßig nur einen geringen Anteil der Dachfläche ein.

Oberlichtbänder auf Flachdächern, die sich - ggf. sogar in mehreren Reihen - über die gesamte Gebäudelänge ziehen, würden hingegen nicht unter die technischen Aufbauten fallen, da es sich um prägende Bestandteile der Gebäudehülle handelt, die überdies einen wesentlichen Teil der Dachflächen einnehmen können.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebieten GE durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Alle Gebäude und Anlagen der Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete errichtet werden. Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann allerdings in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Im Unterschied zur Festsetzung einer Baulinie darf die Bebauung aber hinter eine festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Die Bebauung muss die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht bis an die Baugrenzen ausfüllen.

Die Festsetzung der Baugrenzen in den Baugebieten GE wird auf den zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung mindestens erforderlichen Umfang begrenzt. Der Abstand der Baugrenzen zu den Grenzen der Baugebiete beträgt 3,00 m. Dies entspricht der gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) mindestens einzuhaltenden Abstandsfläche von Gebäuden zur Nachbargrenze.

Übersteigt die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche eines Gebäudes 3,00 m, muss der Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze der Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche entsprechen und es darf nicht bis an die festgesetzte Baugrenze heran gebaut werden.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept [siehe Anhang, Anlage 1] umsetzbar. Eine weiter gehende Differenzierung und Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen – etwa durch Festsetzung grundstücks- oder gebäudebezogener Baufenster – wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen, um im Rahmen der Umsetzung der Planung mit ausreichender Flexibilität auf die zum

jeweiligen Zeitpunkt bestehende Bedarfslage an unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitten reagieren zu können [siehe Kapitel 5].

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit jedoch eingeschränkt werden. Auf dieser Grundlage wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Textfestsetzungen 3 und 4 die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen lediglich auf den an die neue Planstraße anschließenden Flächen eingeschränkt. In den übrigen Bereichen sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen uneingeschränkt zulässig [siehe Kapitel 6.5 und 6.6].

Im Rahmen der Planung war zu prüfen, ob sich aus der Lage des geplanten Gewerbegebietes (GE) an der freien Strecke der Landesstraße L 91 (Brandenburger Chaussee) aus § 24 BbgStrG (Brandenburgisches Straßengesetz) Beschränkungen für die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen ergeben, welche in einem Abstandsbereich von weniger als 40 m bis zur äußeren Fahrbahnkante der Straße liegen:

- In einem Abstandsbereich von 20 m bis zur äußeren Fahrbahnkante der Straße dürfen keine Gebäude errichtet werden. Sonstige bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze) sind nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar oder mittelbar an die Landesstraße angeschlossen werden.
Der 20 m-Abstandsbereich zur L 91 ist im Bebauungsplan dargestellt [siehe Planzeichnung]. Aus der Darstellung ist erkennbar, dass das Baugebiet GE den 20 m-Abstandsbereich zur L 91 nicht tangiert. Die Grundstücksflächen sollen auch nicht unmittelbar oder mittelbar an die L 91 angeschlossen werden [siehe Kapitel 6.7]. Eine Ausnahme davon bildet lediglich die Bestandszufahrt zu der bereits vorhandenen Betriebsfläche im Südosten. Die im 20 m-Abstandsbereich geltenden Beschränkungen beeinträchtigen daher die Bebaubarkeit der am südlichen Rand des Baugebietes GE gelegenen Grundstücksflächen nicht.
- In einem Abstandsbereich zwischen 20 und 40 m bis zur äußeren Fahrbahnkante der Straße ist die Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig. Dies bedarf gemäß § 24 Abs. 2 BbgStrG allerdings der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.
Der südliche Randbereich des Baugebietes GE liegt im Abstandsbereich zwischen 20 und 40 m bis zur äußeren Fahrbahnkante der Straße. Zwar ergeben sich daraus keine grundsätzlichen Beschränkungen für die Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücksflächen. Für die in diesen Teilen geplanten baulichen Anlagen ist jedoch in künftigen Bauantragsverfahren die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen.

6.4 Bauweise

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

Gemäß § 22 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauNVO können in offener Bauweise Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Bei in offener Bauweise errichteten Gebäuden müssen an allen Grundstücksgrenzen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Gleiches gilt für die Abstände von Gebäuden untereinander, die sich auf ein und demselben Grundstück befinden.

Da im geplanten Gewerbegebiet „Neukammer Nord“ vorwiegend kleine bis mittelgroße Gewerbeparzellen angeboten werden sollen [siehe Kapitel 5], ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Gebäude die zulässige Länge von 50 m unterschreiten werden. Die bereits vorhandene Halle an der östlichen Plangebietsgrenze verfügt allerdings über eine Länge von etwa 50 m. Auch andere Gewerbebauten und landwirtschaftliche Betriebsgebäude im Orts-

teil Neukammer verfügen über Gebäudelängen von bis zu 50 m. Die in den Baugebieten GE zulässige Gebäudelänge soll daher nicht auf weniger als 50 m beschränkt werden, sodass anstatt der Festsetzung einer offenen Bauweise (o) nicht eine davon abweichende Bauweise (a) erforderlich ist.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise, in welcher zwischen allen Gebäuden sowie an den Grenzen benachbarter Grundstücke mindestens die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen, verhindert eine für den Ortsteil Neukammer untypische Überdimensionierung der Baumassen und gewährleistet eine dem Charakter eines Gewerbegebietes entsprechende Mindestbegrünung der Grundstücksflächen.

6.5 Stellplätze und Garagen

In der Textfestsetzung 3 wird geregelt, dass entlang der neuen Plangebietsstraße [siehe Kapitel 6.7] auf den nicht überbaubaren Baugebietsflächen (Bereiche zwischen straßenseitiger Grundstücks- und festgesetzter Baugrenze) keine Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zulässig sind.

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet.

Auch wenn den Anforderungen an das städtebauliche Erscheinungsbild in Gewerbegebieten meist nicht ein so hoher Stellenwert beigemessen werden muss, wie zum Beispiel in Wohngebieten oder zentralen öffentlichen Bereichen, muss auch dort einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Auf den an die neue Plangebietsstraße anschließenden Flächen der Baugebiete können sich Garagen und Carports aufgrund ihrer Größe und Vielfältigkeit der Gestaltung sowie aufgrund ihrer zergliedernden Wirkung auf das Erscheinungsbild des Straßenraums verunstaltend auswirken. Dies soll durch die Festsetzung verhindert werden. Durch das Zurücksetzen eventuell geplanter Garagen und Carports von der Grundstücksgrenze bis mindestens zur festgesetzten Baugrenze treten diese in ihrer städtebaulichen Wirkung weniger störend in Erscheinung. Außerdem besteht damit die Möglichkeit, auf den Grundstücken zur Straße hin begrünte Randbereiche zu schaffen, welche die dahinter liegenden gewerblichen Anlagen in ihrer Erscheinung zurück treten lassen.

Weniger störende Wirkungen gehen von auf offenen Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen aus. Nicht überdachte Stellplätze sind daher auch im Bereich der an die neue Plangebietsstraße anschließenden Flächen des Baugebietes GE zulässig.

6.6 Nebenanlagen

Durch die Textfestsetzung 4.1 wird klargestellt, dass im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten GE 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.

Durch die in der Textfestsetzung 4.2 getroffene Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen werden ähnliche Planungsziele verfolgt wie bei der Textfestsetzung 3 zu Stellplätzen und Garagen [siehe Kapitel 6.5]. Auch von den gewerblichen Nutzungen dienenden Nebenanlagen auf den an die neue Plangebietsstraße anschließenden Flächen der Baugebiete,

die in ihrer Erscheinungsform ein gewisses bauliches Gewicht besitzen, können negative Wirkungen auf das Erscheinungsbild des Straßenraums ausgehen. Daher wird auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Plangebietsstraße 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 unerwünschte negative Wirkungen ausgehen.

6.7 Verkehrsflächen

Wie bereits in Kapitel 5 (Planungskonzept) beschrieben, soll das Baugebiet GE durch eine neue Planstraße intern erschlossen und an die Landesstraße L 91 (Brandenburger Chaussee) angebunden werden.

Bestandsfläche Brandenburger Chaussee (L 91)

Die Landesstraße L 91 (Brandenburger Chaussee) ist in ihrem derzeitigen Bestand bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Auf dieser Grundlage werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Teile der Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die gemäß Bestand festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist am geplanten Anbindepunkt der in das Baugebiet GE führenden neuen Planstraße ausreichend breit, um zur Gewährleistung des fließenden Verkehrs auf der L 91 im Bedarfsfall eine Linksabbiegespur in das Gewerbegebiet sowie gegebenenfalls auch eine Linksabbiegespur in das südlich gegenüber liegende Gebiet, in welchem perspektivisch die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen ist, herzustellen zu können [siehe Kapitel 5 sowie Anhang, Anlage 1 – Planungskonzept].

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitt der L 91 ist Bestandteil der - außerhalb der Ortsdurchfahrt Neukammer gelegenen - freien Strecke der Landesstraße. Die sich gemäß BbgStrG (Brandenburgisches Straßengesetz) daraus ergebenden Anbaubeschränkungen sind bei der Festsetzung der Lage des Baugebietes GE und der überbaubaren Grundstücksflächen [siehe Kapitel 6.3] sowie bei den Regelungen zur Beschränkung von Zufahrten [siehe unten: Abschnitt „Zufahrten“] berücksichtigt worden.

neue Planstraße

Die von der L 91 in das Baugebiet GE führende neue Planstraße wird ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche beträgt 12 m. Dies ermöglicht die Anlage einer für den ungehinderten Begegnungsverkehr von LKW ausgelegten, etwa 6,50 m breiten Fahrbahn, eines einseitigen, etwa 2,00 m breiten Gehweges mit 0,50 m breitem Schutzstreifen in Richtung der angrenzenden Grundstücksflächen sowie eines etwa 3,00 m breiten Grünstreifens für die Niederschlagswasserversickerung [siehe Anlage 1 – Planungskonzept].

Im Gehwegbereich können die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Im Schutzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen wird in der Regel die Straßenbeleuchtung installiert.

Im weiteren Planverfahren soll noch überprüft werden, ob ein Bedarf für die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um eine Halte- und Parkspur für LKW besteht.

Die neue Planstraße endet östlich in einem 30 x 35 m großen Wendebereich mit Mittelinsel und unversiegelten Randbereichen für die Niederschlagswasserversickerung. Der Wendekreis verfügt über einen Durchmesser von 26,00 m (Fahrbahnaußenkante) zuzüglich umlaufender Schutzstreifen von mindestens 1,00 m. Dies gewährleistet zum Beispiel das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen und ähnlich großen LKW ohne Rangieren.

Die Einteilung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist kein verbindlicher Bestandteil der Festsetzung. Im Rahmen der künftigen Planumsetzung kann innerhalb der festgesetzten Fläche auch ein anderes Straßenprofil hergestellt werden oder können die Bestandteile in ihrer Anordnung verändert werden, falls dies aus verkehrstechnischer Sicht günstiger sein sollte.

Zufahrten

Alle neuen Gewerbegrundstücke im Baugebiet GE sollen von der in das Baugebiet GE führenden Planstraße aus erschlossen werden [siehe Anlage 1 – Planungskonzept].

Eine Ausnahme bildet lediglich die schon bestehende Betriebsfläche im Südosten. Dort ist bereits eine Grundstückszufahrt von der Brandenburger Chaussee (L 91) aus vorhanden, die auch weiterhin genutzt werden soll. Lage und Breite der Zufahrt sollen nicht geändert werden.

Um zu verhindern, dass von der Brandenburger Chaussee (L 91) aus weitere Grundstückszufahrten angelegt werden können, wird der entlang des Baugebietes GE führende Abschnitt der L 91 - mit Ausnahme der zu sichernden Bestandszufahrt zur südöstlichen Betriebsfläche - auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in der Planzeichnung als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (Planzeichen 6.4) festgesetzt. Mit der Festsetzung wird § 24 Abs. 1 Nr. 2 BbgStrG (Brandenburgisches Straßengesetz) entsprochen, wonach entlang der freien Strecke einer Landesstraße - hier L 91 - keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen - hier im Baugebiet GE -, die unmittelbar oder mittelbar an die Landesstraße angeschlossen werden.

6.8 Private Grünflächen, Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden etwa 34.495 m² als private Grünflächen festgesetzt. Das entspricht einem Anteil von etwa 52,8 Prozent des gesamten Plangebietes, der nicht für eine bauliche Nutzung und die Verkehrserschließung vorgesehen ist.

Zu Zwecken der Minimierung der Eingriffe sowie zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB] festgesetzt.

Mittels der getroffenen Festsetzungen können die hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter voraussichtlich vollständig innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen werden. Darüber hinaus gehende Maßnahmen auf externen Flächen werden somit voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt werden im Umweltbericht [siehe Teil II] erläutert und im Verlauf des weiteren Planverfahrens noch weiter konkretisiert.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans werden zunächst folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen, die insbesondere dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden dienen, darüber hinaus aber auch der Beeinträchtigung weiterer Schutzgüter entgegenwirken:

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

Textfestsetzung 5.1

„Im Baugebiet GE ist für die Herstellung von Stellplätzen sowie von nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Platz- und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau unzulässig, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss).“

Aus der Textfestsetzung ergibt sich, dass der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien auf den in

der Festsetzung genannten Flächen nicht zulässig ist. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Durch Teilversiegelung von Flächen wird im Vergleich zu vollständig versiegelten Flächen eine verbesserte Bodenfunktion erreicht. Teilversiegelungen tragen zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens bei und mindern die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, die in enger wechselseitiger Beziehung zueinander stehen.

Die Festsetzung wird auf solche Flächen beschränkt, die aufgrund der Art und Häufigkeit ihrer Benutzung eine Teilversiegelung und deren dauerhafte Funktion zulassen. So werden zum Beispiel Stellplätze häufig mit einem fugenoffenen Pflasterbelag befestigt.

Auf Flächen mit ständigem Fahrzeugverkehr wird hingegen der Untergrund aufgrund der hohen Traglasten regelmäßig auf Dauer so stark verdichtet, dass die Versickerungsfähigkeit nur noch sehr gering ist und ein massiver Aufbau unvermeidbar ist.

Textfestsetzung 5.2

„Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 20 Laubgehölzinseln anzulegen. Je Laubgehölzinsel sind insgesamt 100 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 und 6 Laubbäume der Sortierung 3 xv, 12-14, in geschichtetem Aufbau zu anzupflanzen.“

Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Auf den verbleibenden Flächen ist durch Einsaat von Wiesengräsern und Wildkräutern sowie durch extensive Pflegemaßnahmen ein offener, naturnaher Standort zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen, entweder ab Juli oder Ende August. Sukzessiver Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen. Es besteht ein generelles Verbot der Bodenbearbeitung, des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs der Fläche..“

Innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden privaten Grünfläche werden etwa 30.910 m² (ca. 3,1 ha) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

In diesem Bereich soll durch die Entwicklung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem naturnahen Biotop ein wesentlicher Teil der im Baugebiet GE sowie im Bereich der neuen Planstraße vorbereiteten Eingriffe ausgeglichen und das geplante Gewerbegebiet in den Naturraum eingebunden werden.

Gemäß Textfestsetzung 5.2 sollen auf der Fläche sowohl Gehölzgruppen in geschichtetem Aufbau aus Bäumen und Sträuchern als auch Flächen aus Wiesengräsern und Wildkräutern entwickelt werden, die nach ihrer Anlage lediglich extensiv gepflegt werden sollen.

Da die im Westen und Norden an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nahezu gehölzlos sind, ist es sinnvoll, auf der festgesetzten Maßnahmefläche Gehölzstrukturen aufzubauen, die vor allem für Vögel und Insekten als Lebensraum dienen können. Die gehölzlosen Flächen sollen insbesondere als potenzielles Brutrevier für bodenbrütende Vögel dienen.

Eine reiche Tierwelt kann sich nur entwickeln, wenn den Tieren eine artenreiche Pflanzenwelt zur Verfügung steht. Damit dies erreicht werden kann, wird in der Textfestsetzung 5.2 ausdrücklich die Anzahl der mindestens zu verwendenden Gehölzarten festgesetzt.

Die Textfestsetzung 5.2 enthält zudem Vorgaben zu Pflanzqualitäten sowie den Verweis auf zu verwendende Pflanzenarten [siehe Abschnitt „Pflanzenliste“].

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan wird eine Textfestsetzung zu Anpflanzungen im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen, die das Baugebiet GE nahezu vollständig umschließen (Textfestsetzung 6.1). Die Textfestsetzungen 6.1 wird durch die Textfestsetzung 6.2 ergänzt, in welcher alternative Pflanzmöglichkeiten geregelt werden.

Die Textfestsetzungen 6.1 und 6.2 enthalten im Einzelnen folgende Regelungen:

Textfestsetzung 6.1

„Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 30 Bäume der Sortierung 3 xv, 12-14 und 1.890 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 anzupflanzen.

Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 1 zu verwenden.“

Innerhalb der direkt an das Baugebiet GE angrenzenden Teile der privaten Grünfläche werden etwa 3.585 m² (ca. 0,36 ha) als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Gemäß Textfestsetzung 6.1 sollen dort Heckenpflanzungen als Sicht- und Windschutz vorgenommen und durch Laubbäume ergänzt werden.

Die Pflanzungen dienen insbesondere dem Ausgleich der Bodenversiegelungen im Bereich des Baugebietes GE und der neuen Planstraße sowie der Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum. Darüber hinaus ergeben sich positive Auswirkungen auf die Luftqualität (z.B. Bindung von Staub) und das Mikroklima. Darüber hinaus bieten die Gehölzstrukturen Lebensraum vor allem für Vögel, Insekten und Kleintiere.

Wie in Textfestsetzung 5.2 enthält auch die Textfestsetzung 6.1 Vorgaben zu Pflanzqualitäten sowie den Verweis auf zu verwendende Pflanzenarten [siehe Abschnitt „Pflanzenliste“].

Textfestsetzung 6.2

„Die Pflanzung von Laubbäumen kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Verhältnis 2:1 (2 Obstbäume anstatt 1 Laubbaum) ersetzt werden.

Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Auf Grundlage der Textfestsetzung 6.2 ist anstatt der festgesetzten Pflanzungen von Laubbäumen auch die Pflanzung von Obstbäumen zulässig.

Obstbäume gehören nicht nur zu den typischen Bepflanzungen im Bereich von Gartenflächen innerhalb von Ortslagen, sondern gehören häufig auch an den Ortsrändern oder entlang von Straßen zum Landschaftsbild.

Da der Wuchs von Obstbäumen meist nicht die Größe von Laubbäumen erreicht wird festgesetzt, dass anstelle eines Laubbaums zwei Obstbäume gepflanzt werden müssen, um im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das selbe Ausgleichsmaß erreichen zu können wie ein Laubbaum.

Blüten und Früchte von Obstbäumen bieten zudem einer Vielzahl von Tieren Nahrung, wodurch die Entwicklung der Artenvielfalt auf der bisher monostrukturieren Landwirtschaftsfläche zusätzlich befördert wird.

Auch die Textfestsetzung 6.2 enthält einen Verweis auf die zu verwendende Pflanzenarten [siehe Abschnitt „Pflanzenliste“].

Pflanzenarten (Pflanzenlisten)

Die Textfestsetzungen 5.2 sowie 6.1 und 6.2 enthalten jeweils Verweise auf die zu verwendenden Pflanzenarten.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Textfestsetzungen 5.2 und 6.1 sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Es handelt sich um Arten gebietsheimischer Herkunft, welche gemäß gemeinsamem Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MUGV Brandenburg bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu verwenden sind.

Bei Nutzung der gemäß Textfestsetzungen 6.2 bestehenden Möglichkeit, Laubbaumpflanzungen auch durch die Pflanzung von Obstbäumen zuersetzen, sind die Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Es handelt sich um eine Auswahl von Arten, die gemäß „Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg“ der Humboldt-Universität zu Berlin für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg besonders empfohlen werden.

Die Verwendung der in den Pflanzenlisten 1 und 2 aufgeführten Arten dient vorrangig der Landschaftspflege. Mit den Pflanzungen werden zugleich Lebensräume für die heimische Tierwelt geschaffen.

6.9 Berücksichtigung sonstiger Belange; Hinweise (ohne Normcharakter)

Bei der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurden folgende Belange berücksichtigt, ohne dass sich bisher konkrete Festsetzungserfordernisse ergaben:

Betroffenheiten geschützter Tierarten (Artenschutzrechtliche Prüfung)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neukammer Nord" 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. Im Rahmen der Planung 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. Soweit im Bebauungsplan bereits vorzusehen 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neukammer Nord" [siehe Teil II – Umweltbericht] wird ein Artenschutzbericht erarbeitet, in welchem die Ergebnisse zu den im Plangebiet erfassten Tierarten, deren Betroffenheit durch die Planung sowie erforderlichenfalls Maßnahmen zur Verhinderung von Verstößen gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beschrieben werden.

Die Erfassungen der im Plangebiet vorkommenden Tierarten müssen sich im Zeitraum von etwa Mitte / Ende März bis Ende August / Anfang September über eine vollständige Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode erstrecken.

Im Plangebiet "Gewerbegebiet Neukammer Nord" wurden die Erfassungen im März 2021 begonnen. Bis zur Fertigstellung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan betrug der bisherige Erfassungszeitraum lediglich etwa einen Monat. Ergebnisse liegen daher noch nicht vor.

Nach Vorlage des Artenschutzberichts werden die Ergebnisse im Rahmen des weiteren Planverfahrens berücksichtigt. Sollte die Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich sein, werden diese bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Artenschutzhinweise

Unabhängig von der im weiteren Planverfahren gegebenenfalls noch erforderlich werdenden Festsetzung spezieller Artenschutzmaßnahmen enthält der Vorentwurf des Bebauungsplans bereits folgende Hinweise zum Artenschutz [siehe Planzeichnung, Hinweise (ohne Normcharakter)]:

„Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen gehölz- und bodenbrütender Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Für die Beseitigung von Gehölzen sind außerdem die zeitlichen Beschränkungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu beachten.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation nachweislich innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen müssen, ist zuvor ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde zu stellen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Vor Beginn der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in der Brutzeit beendet werden, sofern sie ohne Unterbrechung von höchstens einer Woche fortgesetzt werden.

Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

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 Gehölzen.“

Mit der Aufnahme dieser allgemein geltenden Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan wird frühzeitig angezeigt, welche Auswirkungen die Berücksichtigung der Artenschutzbelange auf den zeitlichen Ablauf künftiger Baumaßnahmen haben können. Die Hinweise sind in künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Anträgen zur Beseitigung von Gehölzen zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) grundsätzlich vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Ist eine Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht nicht möglich. Kann die Versickerung auch über Mulden- oder Rigolensysteme erfolgen, um das Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Sickerschächte sollten nach Möglichkeit vermieden werden.

Zu befestigende Flächen sollten möglichst durchlässig gestaltet werden. Begrünte Dachflächen können dazu beitragen, die Menge des vor Ort zur Versickerung zu bringenden Niederschlagswassers zu verringern.

In künftigen Bauantragsverfahren ist die Versickerung des Niederschlagswassers im Einzelnen nachzuweisen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist jedoch bereits konzeptio-

nell zu erläutern, wie die Vorortversickerung ermöglicht werden soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neukammer Nord“ wird die folgende Konzeption zur Vorortversickerung des Niederschlagswassers verfolgt:

Grundstücksflächen im Baugebiet GE

Da gemäß der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Grundstücksflächen bis zu einem Anteil von 80 Prozent versiegelt werden dürfen [siehe Kapitel 6.2], muss davon ausgegangen werden, dass bei Ausschöpfung der zulässigen Bodenversiegelungen eine Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht auf den verbleibenden 20 Prozent der Grundstücksfläche voraussichtlich kaum möglich sein dürfte.

Auf den unversiegelten Grundstücksteilen sind daher ausreichend große Regenwassermulden und/oder Rigolensysteme anzulegen, in die das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht werden kann. Die Mulden- oder Rigolensysteme sind so zu dimensionieren, dass auch bei Starkregenereignissen anfallende große Niederschlagswassermengen zwischengespeichert und danach über einen längeren Zeitraum versickern können.

Die Mulden- oder Rigolensystem sollten vorzugsweise an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angelegt werden, um im Fall eines extremen Regenereignisses überschüssiges Niederschlagswasser in die angrenzenden Grünflächen abfließen lassen zu können.

Um die abflusswirksame Fläche des in den Mulden- oder Rigolensystem zu versickernden Niederschlagswassers zu mindern, wird durch die Textfestsetzung 5.1 geregelt, dass Stellplätze sowie nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmte Platz- und Wegeflächen nicht vollständig versiegelt werden dürfen. Die Flächen sind in Oberfläche und Unterbau sickerkfähig auszubilden, zum Beispiel mit offenen Fugen verlegte Platten oder Pflasterungen ohne massiven Unterbau, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen, sodass Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann.

Darüber hinaus sollte für jedes künftige Bauvorhaben geprüft werden, ob die bei Gewerbebauten häufig großen Dachflächen zumindest in Teilen derart begrünt werden, dass Regenwasser auf den begrünteten Flächen gespeichert und an niederschlagsarmen Tagen wieder zur Verdunstung gebracht werden kann.

Bei so genannten Retentionsdächern mit extensiver Begrünung kann anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen in Retentionsboxen dauerhaft gespeichert werden. Das gespeicherte Niederschlagswasser wird den Pflanzen dann zeitversetzt wieder zugeführt und so die Verdunstung maximiert werden. Nur überschüssiges Niederschlagswasser wird von den Dachflächen abgeleitet.

Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes GE ist so dimensioniert, dass das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in einem 3 Meter breiten Randstreifen sowie im Bereich der Wendestelle zur Versickerung gebracht werden kann [siehe Kapitel 6.7].

Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird das Niederschlagswasser der Straße gesammelt, frei ablaufend über die Bankette in Mulden versickert, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Teil der Brandenburger Chaussee (L 91) verfügt im Bestand bereits über seitliche Entwässerungsmulden.

Lärmschutz

Die östlich und südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Flächen der bebauten Ortslage sind im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen als Gemischte Bauflächen (Bestand) dargestellt.

In Nähe zu dem nun nordwestlich angrenzend geplanten Gewerbegebiet befinden sich nur 3 Wohngebäude. Der Abstand zwischen Nordfassade des nächstgelegenen Wohnhauses Brandenburger Chaussee 23 und der südlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes beträgt etwa 30 m. Das Wohnhaus Brandenburger Chaussee 29 liegt etwa 60 m von der südwestlichen Ecke des Gewerbegebietes entfernt, und der Abstand zwischen Westgiebel des Wohnblocks Brandenburger Chaussee 4-8 und der östlichen Grenze des Gewerbegebietes beträgt etwa 75 m.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bestehenden Abstände der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Misch- bzw. Dorfgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht an den relevanten Immissionsorten infolge der geplanten gewerblichen Nutzungen nicht überschritten werden. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan enthält daher keine Lärmschutzfestsetzungen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird das Landesamt für Umwelt um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten. Sollte sich daraus ein Erfordernis zu weiteren lärmtechnischen Untersuchungen und/oder zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ergeben, wird dies im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Altlasten

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist am südöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes die Kennzeichnung eines Altlastenverdachtsstandortes enthalten.

Über die Art des Altlastenverdachts liegen noch keine Informationen vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Fachämter des Landkreises Havelland - einschließlich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde - um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten.

Im Ergebnis dessen werden im weiteren Planverfahren die Inhalte zu den in der Planung zu berücksichtigenden Altlastenbelangen ergänzt.

Weitere Belange

Informationen zu weiteren Belangen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, liegen bisher nicht vor.

Nach Einholung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Inhalte zu weiteren in der Planung zu berücksichtigenden Belangen ergänzt.

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans **ca. 65.305 m²**

davon:

- Baugebiet GE ca. 21.640 m²

davon:

Fläche bisheriger Landwirtschaftsbetrieb ca. 2.615 m²

neu ausgewiesene Flächen	ca. 19.025 m ²	
• öffentliche Straßenverkehrsflächen		ca. 9.170 m ²
davon:		
Bestandsfläche Brandenburger Chaussee (L 91)	ca. 6.405 m ²	
neue Planstraße	ca. 2.765 m ²	
• Grünflächen		ca. 34.495 m ²
davon:		
Maßnahmeflächen	ca. 30.910 m ²	
Flächen mit Pflanzgeboten	ca. 3.585 m ²	

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Für eine bauliche Nutzung des Plangebietes bestehen bislang weder auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) noch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) planungsrechtlichen Regelungen. Das Plangebiet gilt gegenwärtig noch dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zugehörig.

Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren gemäß §§ 2 bis 4a BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen wird im Bereich des Bebauungsplangebietes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die bauliche Nutzung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird künftig auf Grundlage von § 30 Abs. 1 BauGB geprüft (Bauen im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans).

In den Bebauungsplan werden folgende Satzungen nachrichtlich übernommen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung (vom 16.12.2020)
- Niederschlagswasserabgabensatzung der Stadt Nauen (vom 16.12.2020),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Aus der Inanspruchnahme von bisherigen Acker- und Grünlandflächen zur Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild. Die geplanten Bodenversiegelungen beeinflussen auch die Schutzgüter Grundwasser, Luft und Klima.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind hingegen nicht zu erwarten.

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

Alle durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Zu diesem Zweck enthält der Vorentwurf zum Bebauungsplan bereits Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen, durch welche die Bodenversiegelungen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden sollen. Die Festsetzungen wirken sich zudem auch auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Luft und Klima eingriffsmindernd aus.

Anfallendes Niederschlagswasser kann trotz des hohen Anteils von Bodenversiegelungen im Bereich der Gewerbeflächen vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Dies befördert die Grundwasserneubildung im Plangebiet.

Gegenüber den bisher monostrukturierten Acker- und Grünlandflächen führen die festgesetzten Bepflanzungen zu einer Erhöhung der Biodiversität.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere konnten im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan noch nicht ermittelt werden, da die erforderliche Erfassung der relevanten Tierarten erst Ende August / Anfang September des laufenden Jahres abgeschlossen sein werden. Bereits absehbar ist jedoch, dass die geplanten Bepflanzungen im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen künftig vielfältigere Lebensräume für Tiere (insbesondere Vögel, Insekten und kleine Säugetiere) bieten werden als auf den bisher monostrukturierten und intensiv bewirtschafteten Acker- und Grünlandflächen.

8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Verkehrerschließung

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Süden an die Brandenburger Chaussee (L 91) und soll von dort aus über eine neu geplante interne Erschließungsstraße angebunden werden.

Medientechnische Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet ist bisher noch nicht medientechnisch erschlossen.

Die erforderlichen Anschlüsse müssen von der Brandenburger Chaussee aus über die neu geplante interne Erschließungsstraße ins Gebiet geführt werden.

Der verrohrte Entwässerungsgraben, der das Plangebiet am nordwestlichen und westlichen Rand das Plangebiet durchquert, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

8.4 Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und die soziale Infrastruktur

Die Planung dient der Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen für Betriebe mit kleinem bis mittlerem Flächenanspruch im Einzugsbereich des Mittelzentrums Nauen.

Es ist zu erwarten, dass die gewerblichen Ansiedlungen im Plangebiet zu einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes Nauen und zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze führen wird.

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur (z.B. infolge eines zusätzlichen Bedarfs an Kita- und Grundschulplätzen) sind nicht zu erwarten.

8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen

Kosten des Bebauungsplanverfahrens

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Nauen mit der Eigentümerin des im Geltungsbereich liegenden Flurstücks 93 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 geplanten Gewerbeflächen obliegen der Vorhabenträgerin / Grundstückseigentümerin bzw. - im Falle einer Weiterveräußerung – den künftigen Grundstückseigentümern.

Folgekosten

Durch die Planung werden keine Folgekosten im Bereich der sozialen Infrastruktur erzeugt, an denen die Vorhabenträgerin auf Grundlage der Folgekostenrichtlinie der Stadt Nauen zu beteiligen wäre.

Nach Übertragung der durch die Vorhabenträgerin herzustellenden internen Verkehrerschließung für das Gewerbegebiet entstehen der Stadt Nauen Kosten für die Unterhaltung der als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmeten Anlagen.

8.6 Bodenordnende Maßnahmen

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

9 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens holt die Stadt Nauen erstmalig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans ein (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Sofern die Stellungnahmen Hinweise enthalten sollten, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung des Planvorhabens von Belang sind, werden diese Hinweise in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Das Kapitel 9 wird nach Vorlage der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung entsprechend ergänzt.

Anhang Teil I

Anlage 1 Städtebauliches Konzept / Planungskonzept

Anlage 2 Textliche Festsetzungen [Bebauungsplan, Teil B]

Anlage 1

Städtebauliches Konzept / Planungskonzept

Stadt Nauen
 OT Neukammer
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Neukammer Nord"
 Vorentwurf
 Planungsstand: 27. April 2021



Anlage 1 - Planungskonzept **M 1:1000**
 0 20 m 40 m 60 m

Anlage 2

Textliche Festsetzungen [Bebauungsplan, Teil B]

Teil B – Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 8 BauNVO]**
 - 1.1 Im Baugebiet GE sind Tankstellen nicht zulässig.
 - 1.2 Im Baugebiet GE können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 1.3 Im Baugebiet GE sind die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO]**
 - 2.1 Im Baugebiet GE darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,6) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.
 - 2.2 Die im Baugebiet GE festgesetzte Oberkante der Gebäude (OK) bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Auf Grundstücken, die zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten liegen, ist der Höhenbezug für die Oberkante der auf dem Grundstück geplanten Gebäude durch Interpolation zwischen den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkten zu ermitteln.
 - 2.3 Die im Baugebiet GE festgesetzte Oberkante der Gebäude (OK) darf durch technische Aufbauten um maximal 3,00 m überschritten werden.

- 3 Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]**

Im Baugebiet GE sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

- 4 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]**
 - 4.1 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet GE als Ausnahme auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
 - 4.2 Im Baugebiet GE sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig.

- 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**
 - 5.1 Im Baugebiet GE ist für die Herstellung von Stellplätzen sowie von nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Platz- und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau unzulässig, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss).

- 5.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 20 Laubgehölzinseln anzulegen. Je Laubgehölzinsel sind insgesamt 100 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 und 6 Laubbäume der Sortierung 3 xv, 12-14, in geschichtetem Aufbau zu anzupflanzen.

Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Auf den verbleibenden Flächen ist durch Einsaat von Wiesengräsern und Wildkräutern sowie durch extensive Pflegemaßnahmen ein offener, naturnaher Standort zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen, entweder ab Juli oder Ende August. Sukzessiver Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen. Es besteht ein generelles Verbot der Bodenbearbeitung, des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs der Fläche.

6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]

- 6.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 30 Bäume der Sortierung 3 xv, 12-14 und 1.890 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 anzupflanzen.

Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

- 6.2 Die Pflanzung von Laubbäumen kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Verhältnis 2:1 (2 Obstbäume anstatt 1 Laubbaum) ersetzt werden.

Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Pflanzenliste 1

(Liste der gemäß gemeinsamem Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MUGV Brandenburg zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu verwendenden Arten)

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyrater agg.	Wild-Birne

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix cinera	Graue Weide
Salix pentandra	Lorbeer Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandelweide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2

(Die Artenwahl auf Grundlage der „Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg“ der Humboldt-Universität zu Berlin)

Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Alkmene, Altmärker Goldrenette, Ananasrenette, Baumanns Renette, Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Cox Orangenrenette, Croncels, Danziger Kantapfel, Berlepsch, Geheimrat Breuhahn, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Goldrenette von Blenheim, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Roter James Grieve, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Boskoop, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Rheinischer Bohnapfel, Prinzenapfel, Schöner von Nordhausen

Birnensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Arvanches, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu, Kruschkenbirne, Madame Verte, Doppelte Philippsbirne

Kirschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Werdersche Braune

Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Anna Späth, Graf Althanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Königin Viktoria, Mirabelle aus Nancy, Ontariopflaume, The Czar

Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung (vom 16.12.2020)
- Niederschlagswasserabgabensatzung der Stadt Nauen (vom 16.12.2020),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

Hinweise (ohne Normcharakter)

Artenschutzhinweis (BNatSchG)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.

Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen gehölz- und bodenbrütender Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Für die Beseitigung von Gehölzen sind außerdem die zeitlichen Beschränkungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu beachten.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation nachweislich innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, ist zuvor ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde zu stellen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Vor Beginn der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in der Brutzeit beendet werden, sofern sie ohne Unterbrechung von höchstens einer Woche fortgesetzt werden.