



**STADT NAUEN**  
Landkreis Havelland

## **Bebauungsplan Nr. 01/2002 „Flurweg“, OT Ribbeck - 2. Änderung**

### **Begründung**

**April 2021**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 28.04.2021

# **STADT NAUEN**

Landkreis Havelland

## **Bebauungsplan Nr. 01/2002 „Flurweg“, OT Ribbeck - 2. Änderung**

**Auftraggeber:** **Stadt Nauen**  
Rathausplatz 1  
14641 Nauen

**Ansprechpartner:** **Stadtverwaltung Nauen**  
Fachbereich 60: Bau, SG Stadtentwicklung  
Telefon: 03321 / 408-0  
[www.nauen.de](http://www.nauen.de)

**Bearbeitung:**

**Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH**



LANDSCHAFTSARCHITEKTUR ■ UMWELTPLANUNG  
STADTENTWICKLUNG ■ VERGABEMANAGEMENT

Brunnenstraße 181  
10119 Berlin (Mitte)  
Tel.: 030 / 86 47 39 0  
Fax: 030 / 283 27 67  
[buer@szsp.de](mailto:buer@szsp.de)

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn  
Erik Grunewald M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Bearbeitungsstand:** April 2021

Stand: 28.04.2021

Stand: 28.04.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG .....	2
1.3	ANWENDUNG DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13 BAUGB .....	3
<b>2</b>	<b>BESTANDSSITUATION IM ÄNDERUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>7</b>
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	7
3.2	KOMMUNALE PLANUNGEN .....	8
3.2.1	<i>Flächennutzungsplan der Stadt Nauen</i> .....	8
3.2.2	<i>Landschaftsplan der Stadt Nauen</i> .....	9
3.3	FACHPLANUNGEN .....	9
3.3.1	<i>Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Havelland (Entwurf)</i> .....	9
3.3.2	<i>Lärmaktionsplan für die Stadt Nauen</i> .....	10
3.3.3	<i>Weitere Fachplanungen</i> .....	10
<b>4</b>	<b>PLANÄNDERUNG (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)</b> .....	<b>11</b>
4.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	11
4.1.1	<i>Allgemeine Wohngebiete (WA)</i> .....	11
4.1.2	<i>Zahl der zulässigen Vollgeschosse</i> .....	12
4.1.3	<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	12
4.2	VERKEHRSLÄCHEN .....	12
4.3	GRÜNFLÄCHEN .....	13
4.3.1	<i>Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“</i> .....	13
4.3.2	<i>Grünflächen mit Zweckbestimmung „Windschutzhecke“</i> .....	13
4.4	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	14
4.4.1	<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> .....	14
4.4.2	<i>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> .....	15
4.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	15
4.6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	17
4.7	HINWEISE .....	17
4.8	PLANUNTERLAGE .....	19
4.9	FLÄCHENBILANZ DER 1. ÄNDERUNG .....	19
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN</b> .....	<b>20</b>
5.1	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN .....	20
5.2	AUSWIRKUNGEN AUF INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN .....	20
5.3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERKEHRSSITUATION .....	20
5.4	AUSWIRKUNGEN AUF UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG .....	20
5.4.1	<i>Auswirkungen auf das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000</i> .....	21
5.4.2	<i>Belange des besonderen Artenschutzes</i> .....	21
<b>6</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>25</b>



# 1 Einführung

*Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 26.10.2020 die Änderung des am 17.09.2007 als Satzung beschlossen und am 16.02.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“ im Ortsteil Ribbeck beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“ vom Januar 2021 ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nauen am 22.03.2021 in Kraft getreten.*

*Die vorliegende 2. Änderung vom April 2021 dient der Anpassung der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ an die überarbeitete Erschließungsplanung.*

*Mit der 2. Änderung werden entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung 90 m<sup>2</sup> mehr Verkehrsflächen festgesetzt. Damit verbunden ist eine Reduzierung der festgesetzten Wohngebiete um 87 m<sup>2</sup> sowie eine Reduzierung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Lärmschutzwall“ um 3 m<sup>2</sup>.*

*Durch die Änderungen werden die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berührt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“ erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.*

*Die Änderungen betreffen ausschließlich kommunale Flächen und kommunale Planungen der Stadt Nauen. Eine Betroffenheit der Öffentlichkeit ist nicht gegeben. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von den Änderungen nicht berührt.*

*Die nachfolgenden Ausführungen übernehmen die weiterhin gültigen Ausführungen zu den Planinhalten der 1. Änderung. Die Flächenbilanz in Kap. 4.9 sowie Verfahrensvermerke werden entsprechend ergänzt.*

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“ der Stadt Nauen** befindet sich im Ortsteil Ribbeck, nordwestlich der Kernstadt, im Westen des Stadtgebietes. Der Bebauungsplan umfasst Flächen am östlichen Rand der Ortslage von Ribbeck, nördlich der Bundesstraße 5 (Alte Hamburger Straße) mit einer Größe von rund **1,41 ha** (vgl. Abb.1).

Die Flächen grenzen unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet an und sind straßenseitig über die kommunale Straße „Flurweg“ erschlossen. Die Entfernung zum Stadtzentrum der südöstlich gelegenen Kernstadt beträgt rund 8 km.

Der **räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“** umfasst mit Katasterstand vom 03.07.2020 die folgenden Flurstücke der **Flur 8** in der **Gemarkung Ribbeck**:

Flurstück **5010**, Flurstück **5011**, Flurstück **69 teilweise**, Flurstück **223**.

Die im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans gelegenen und inzwischen bereits bebauten Flurstücke 68/1, 154 und 153, Flur 8, Gemarkung Ribbeck werden **aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung ausgenommen**.

Als ein Ergebnis der Abwägung wurde das Flurstück **155** ebenfalls aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung ausgenommen. Das Flurstück befindet sich in Privateigentum und auf der





### **1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB**

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berührt. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“ erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger sowie der Nachbargemeinden erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entbindet nicht von der Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1a Abs. 7 BauGB. Daher erfolgte mit der Änderung des Bebauungsplans eine Überprüfung der bislang im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichskonzeption auf ihre Vereinbarkeit mit der geänderten Planung.



Die Flächen befinden sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an das **Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“** sowie an das **europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“** als Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“.

**Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (vgl. Kap. 5.4.2).

Neben den Bäumen des Gehölzstreifens befinden sich im Plangebiet weitere Bäume entlang des Flurweges sowie ein Baum an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Alte Hamburger 1. Für diese **Bäume** gelten die Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen vom 30. Oktober 2018. Für zwei Bäume sowie den Gehölzschutzstreifen werden im rechtswirksamen Bebauungsplan Erhaltungsbindungen zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Waldflächen vorhanden oder von der Planung betroffen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von **Wasserschutzgebieten** und außerhalb von **Überschwemmungsgebieten des Großen Havelländischen Hauptkanals** sowie außerhalb von **Hochwasserrisikogebieten (HQ100)**. Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bei 5 m – 10 m. Gemäß Erläuterungsbericht zur aktuellen Erschließungsplanung (Merkel Ingenieur Consult, 26. April 2020) liegt der **mittlere Grundwasserstand** bei rund 31,0 m NHN und damit über 10 m unter Gelände. Aufgrund der anstehenden bindigen Schichten ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

Die **Bodenverhältnisse** werden gemäß Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan durch lehmigen Sand über schwer durchlässigem Lehmggrund und Mergel bestimmt. **Altlasten** bzw. Altlastenverdachtsflächen oder eine **Kampfmittelbelastung** der Flächen sind nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Im Plangebiet sind gemäß Stellungnahme der unterem Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland sowie der Denkmalfachbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bisher keine **Bodendenkmale** bekannt geworden, doch besteht eine an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens im Sinne einer begründeten Vermutung. Ursachen dafür sind einerseits die Nähe zu bekannten Bodendenkmalen und andererseits die typische Lage des Planungsareals am Niederungs- bzw. Gewässerstrand und somit an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die

prähistorische Besiedlung dar. Dies gilt insbesondere am nördlichen Rand der Nauener Platte, wie die perlschnurartige Aufreihung von Bodendenkmalen zwischen Nauen und Friesack zeigt. Um Planungssicherheit zu erreichen, wird empfohlen von Seiten der Denkmalschutzbehörden eine archäologische Bestandsanalyse mittels Baggerschnitterkundung durchführen zu lassen (vgl. Kap. 4.7 Hinweise).

Belange der **Baudenkmalpflege** werden nach derzeitigem Stand nicht berührt.

Die Flächen befinden sich im Einwirkungsbereich der vom Fahrzeugverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße ausgehenden **Schallimmissionen**. Als Grundlage für die Überarbeitung der im Bebauungsplan bislang getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurde ein aktuelles Schallgutachten in Auftrag gegeben (sfi – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH 2020) vgl. Kap. 4.5. Nach derzeitigem Stand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den landwirtschaftlichen Nutzungen der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe sind nicht bekannt. Das Landesamt für Umwelt wurde als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt (vgl. Kap. 4.5 Immissionsschutz).

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Stand keine **Hauptversorgungsleitungen**. Zum Leitungsbestand und bestehenden Ausbauplanungen wurden die im Gemeindegebiet tätigen Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Leitungen der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, der Edis Netz GmbH oder der 50Hertz Transmission GmbH werden von der Planung nicht berührt. Im öffentlichen Straßenland der Straße „Flurweg“ befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Der Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ äußert mit Hinweis auf seine Stellungnahme zum ursprünglichen Bebauungsplan keine weiteren Hinweise die Erschließung Trink- und Schmutzwasser betreffend. Eine zwischen Vorhabenträger und Verband abgestimmte Erschließungsplanung Trink- und Schmutzwasser dient als Grundlage für eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag).

Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen sind gemäß Stellungnahme durch die Änderung nicht betroffen.

### 3 Planerische Ausgangssituation

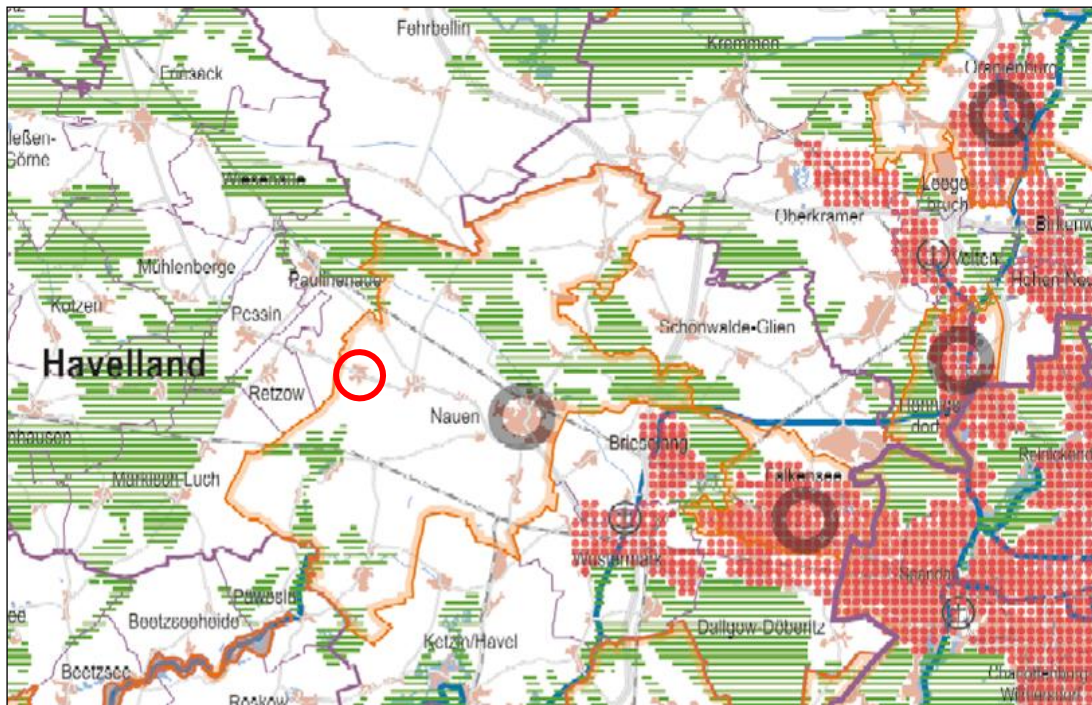
#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35).

Der **Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“** wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt.

Der Stadt Nauen wird im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung die Funktion als **Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum** (WMR) zugewiesen (Ziel 3.6 LEP HR). Damit gehört die Stadt Nauen gemäß Ziel 5.6 Abs. 2 LEP HR zu den **Schwerpunkten der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen** im Weiteren Metropolenraum, in denen eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich ist (Ziel 5.6 Abs. 3 LEP HR).

In der **Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) sind die Ortslage von Ribbeck sowie die umgebenden Flächen ohne Festlegung.



**Abb.: 5:** Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 mit Kennzeichnung der Lage der Änderungsflächen im Orts- teil Ribbeck der Stadt Nauen (rot umrandet)

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** sowie die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming** wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gebeten.

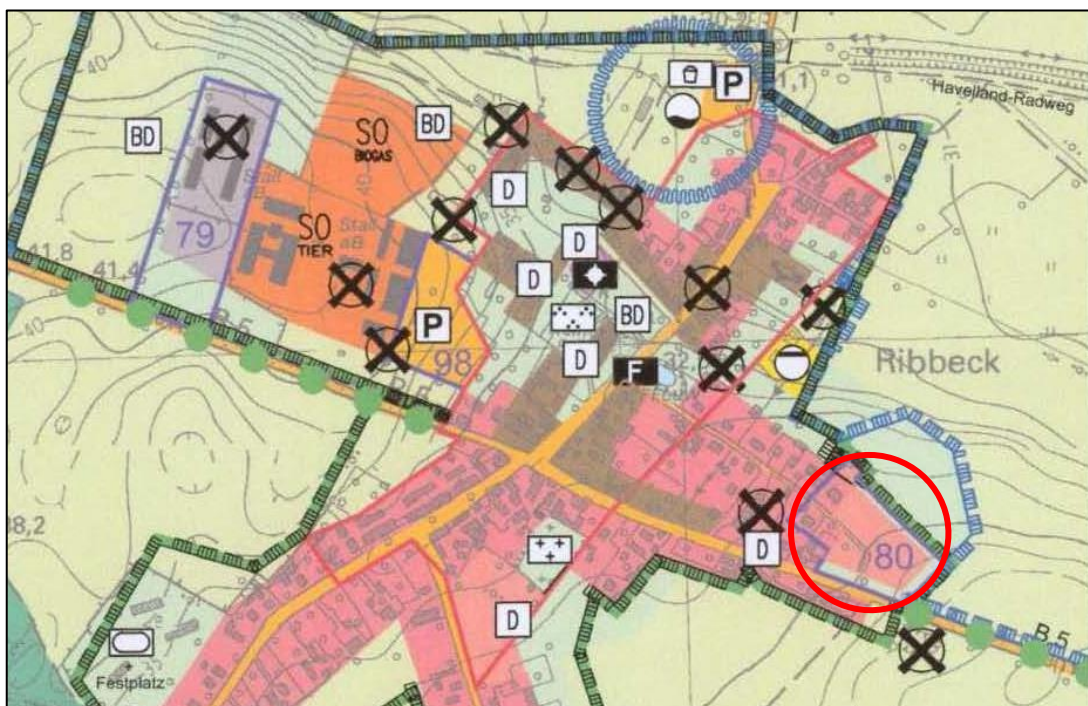
Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 30. November 2020 (GL5.4-46155-006-0664/99) ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Durch die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans werden die Belange der Raumordnung nicht berührt.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll gemäß Stellungnahme insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum. Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe.

## 3.2 Kommunale Planungen

### 3.2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Nauen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen wird der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“ als Wohnbaufläche dargestellt.



**Abb.: 6:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen, Blatt 2, Ortsteile, Maßstab 1 : 5.000 in der Fassung des Änderungsverfahrens 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplangebietes (rot umrandet)

### 3.2.2 Landschaftsplan der Stadt Nauen

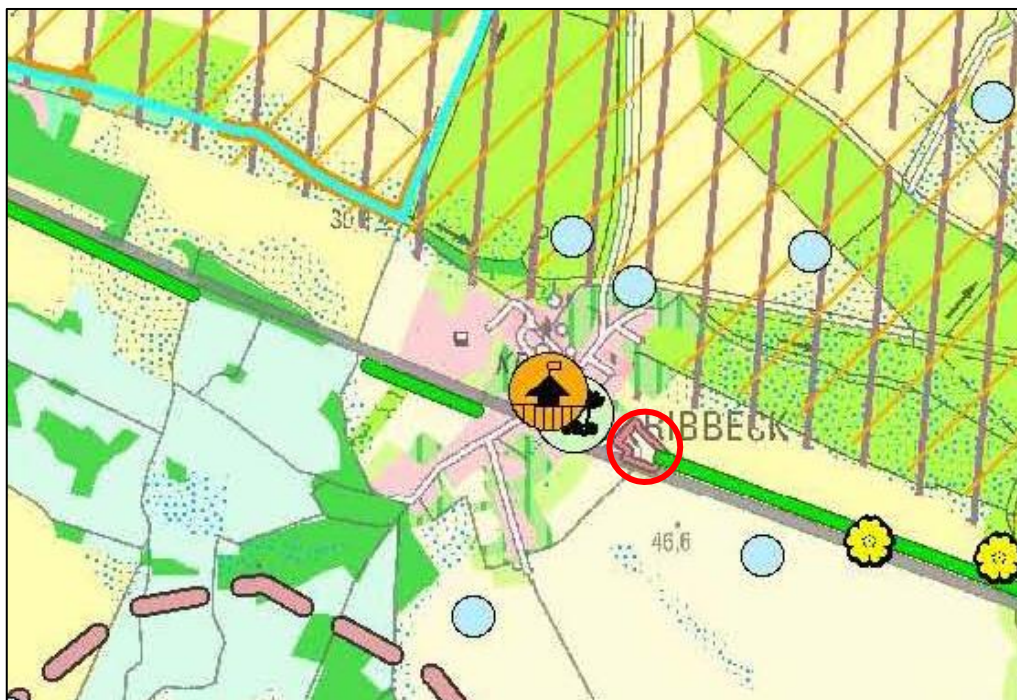
Für das Stadtgebiet Nauen ohne die 2003 eingemeindeten Ortsteile liegt der Landschaftsplan mit Stand 1996 vor. Für die ehemaligen Gemeinden des Amtes Nauen-Land einschließlich des heutigen Ortsteils Ribbeck liegt der Landschaftsplan mit Stand 2000 vor. Die Landschaftspläne wurden bislang nicht fortgeschrieben.

## 3.3 Fachplanungen

### 3.3.1 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Havelland (Entwurf)

Für den Landkreis Havelland liegt mit Stand vom Juli 2014 der Entwurf für einen Landschaftsrahmenplan vor. Der Landschaftsrahmenplan Havelland stellt für das Gebiet des Landkreises die Grundlagen, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend dar, begründet diese und dient deren Verwirklichung (§ 10 BNatSchG). Übergeordnete Vorgaben hierfür beinhaltet das Landschaftsprogramm Brandenburg mit Stand vom Dezember 2000 in dem die überregionalen Leitlinien und Entwicklungsziele dargestellt sind.

Für die untere Naturschutzbehörde und andere mit Naturschutzbelangen befasste Institutionen stellt der Landschaftsrahmenplan die wesentliche Grundlage für die Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege, die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von aktuellen Nutzungen sowie geplanten Nutzungsänderungen und Vorhaben dar. Auch bei Planungen und Verwaltungsverfahren von anderen Behörden und öffentlichen Stellen, sind die Inhalte der Landschaftsrahmenplanung zu berücksichtigen. Kann den Inhalten nicht Rechnung getragen werden, ist dies zu begründen (§ 9 Abs. 5 BNatSchG).



**Abb.: 7:** Ausschnitt aus der Karte 1 „Entwicklungsziele“ des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Havelland (Entwurf) mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches

Entwicklungsziel des Landschaftsrahmenplans für die Flächen des genehmigten Bebauungsplans ist eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (Karte 1 Entwicklungsziele). Im Hinblick auf die Entwicklungsziele für den Biotopverbund (Karte 2) wird der angrenzende Landschaftsraum den Entwicklungsbereichen für Kleingewässer und Verbundelemente zwischen Kleingewässern zugeordnet.

Durch den Erhalt der vorhandenen Windschutzhecke und die Begrünung des Lärmschutzwalls wird den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplans Rechnung getragen.

### **3.3.2 Lärmaktionsplan für die Stadt Nauen**

Die Bundesstraße 5 einschließlich der Ortsdurchfahrt Ribbeck ist Gegenstand der Lärmaktionsplanung der Stadt Nauen (Entwurf Abschlussbericht, Stand: 04.09.2013).

Das Maßnahmenkonzept schlägt zur Minderung der bestehenden Lärmbelastungen für den betreffenden Abschnitt eine Sperrung der B 5 für den Lkw-Durchgangsverkehr sowie die Prüfung einer ganztägigen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h im Bereich der Ortsdurchfahrt Ribbeck vor.

Eine geforderte Mittelinsel zur Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang wurde von Seiten des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg 2018 umgesetzt. Die Mittelinsel dient zugleich als Querungshilfe im Zuge des gemeinsamen Geh- und Radweges.

### **3.3.3 Weitere Fachplanungen**

Weitere Fachplanungen mit Relevanz für die vorliegende Planung sind nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Auskunft gebeten.

Von Seiten des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg als Träger der Baulast für die angrenzende Bundesstraße wurde keine Stellungnahme abgegeben.



## **4 Planänderung (Abwägung und Begründung)**

Die Abwägung und Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“ beschränkt sich auf die vorgenommenen Änderungen des Planinhalts. Das Grundgerüst der Abwägung für den Ursprungsbebauungsplan wird durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Aufgrund der vorgesehenen Höhenreduzierung für den Lärmschutzwall und den damit verbundenen geringeren Flächenansprüche für die Errichtung des Lärmschutzwalls können die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete und Baufenster entsprechend vergrößert werden. Weitere Änderungen des Flächenumfangs der festgesetzten Baugebiete sowie der entlang der Straßen festgesetzten Baufenster gehen von den vorgesehenen Änderungen der festgesetzten Verkehrsflächen aus.

Der Änderungsbereich umfasst daher den Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke im Norden des Geltungsbereichs.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen umfassen die im Bebauungsplan bislang getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie zum Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Eine textliche Festsetzung zur planungsrechtlichen Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann unter Berücksichtigung der vorgesehenen Änderungen der Planzeichnung gestrichen werden. Ebenfalls gestrichen werden können die bislang getroffenen Zuordnungsfestsetzungen für die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen. Eine textliche Festsetzung zur Straßenbegrenzungslinie wird neu eingefügt.

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der Änderung unberührt. Die Flächenumgriffe der festgesetzten Baugebiete WA werden entsprechend der vorgesehenen Änderungen der festgesetzten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ sowie der festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ angepasst.

Teilflächen der privaten und zum Teil mit einem Nebengebäude überbauten Flurstücke 5010 und 69 waren bereits in den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans einbezogen. Zwischenzeitlich erfolgte eine Neuordnung der Flurstücke mit Anpassung an vorhandene Überbauungen und Einfriedungen. Mit der 1. Änderung erfolgte in diesem Bereich eine Anpassung des festgesetzten Baufensters zur Berücksichtigung der Bestandsbebauung.

Die Bestandsbebauung ist innerhalb der getroffenen Baugebietsfestsetzung zulässig. Bei Ausgliederung der Flächen aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung wären die Flächen weiterhin Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) entlang des Flurweges, obwohl sie dem Baugrundstück Alte Hamburger 3 zugeordnet sind. Die Erforderlichkeit einer alternativ möglichen Aufhebung des Bebauungsplans für den in Rede stehenden Teilbereich ist nicht erkennbar.

### 4.1.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt von der Änderung unberührt.

### 4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen anhand von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden entsprechend der vorgesehenen Änderungen der festgesetzten Baugebiete WA angepasst. Entlang des Flurweges halten die Baugrenzen zur Gewährleistung einer einheitlichen Vorgartenzone einen Abstand von 5 m ein.

Zu den festgesetzten Grünflächen, zur Planstraße sowie zu den Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Abstand von 3 m eingehalten. Zu Baufeld 1 wird entsprechend der Breite der bisher für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte freigehaltenen Flächen, ein Abstand von 3,50 m festgesetzt. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben davon unberührt.

Im Ergebnis der Abwägung wird die textliche Festsetzung (TF) 2.1 zum Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für das Baufeld 4 unter Berücksichtigung der veränderten Baugrenzen wie folgt geändert:

**TF 2.1** Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. **Dies gilt nicht für die rückwärtigen Grundstücksflächen im Baufeld Nr. 4.**

Angesichts der relativ geringen Tiefe der überbaubaren Fläche (13 m – 16 m) und des deutlichen Abstands zu den hinteren Grundstücksgrenzen von bis zu 10 m erscheint der generelle Ausschluss von kleinen Geräteschuppen o.ä. zumindest in den hinteren Grundstücksbereichen mit der künftigen Nutzung als Hausgärten kaum vereinbar.

## 4.2 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan bislang getroffenen Festsetzungen der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden mit der Änderung des Bebauungsplans an die veränderten Flächenumgriffe gemäß der aktuellen Erschließungsplanung angepasst.

Die Wendeanlage der Planstraße soll nicht an die Anforderungen für die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen angepasst werden. Die Abfallbehälter der Grundstücke, die über den Wendehammer erschlossen werden, sind von den Eigentümern zum Flurweg vorzuziehen. Am Flurweg soll zur Bereitstellung der Abfallbehälter ein Sammelplatz vorgesehen werden. Dieser Sammelplatz soll Teil der öffentlichen Verkehrsfläche sein und nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke für die Anbindung der kommunalen Straße „Flurweg“ an die Bundesstraße wurden gemäß Begründung zum Ursprungsbebauungsplan auf der Grundlage der 2002 geltenden Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte (RAS-K-1) geprüft. Die RAS-K-1 wurden 2012 durch die Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) ersetzt. Der Abstand zwischen der

südlichen Grenze des geplanten Lärmschutzwalls und der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Anbindung des Flurwegs an die Bundesstraße beträgt rund 10 m.

Die im Bebauungsplan zur Anlage eines Planweges für die Erschließung des Baufeldes 1 festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die zugehörige textliche Festsetzung 6.2 zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können entfallen. Die Erschließung des rückwärtig gelegenen Wohngrundstücks (Flurstück 153) ist über das straßenseitig gelegene Wohngrundstück Flurweg 18 (Flurstücke 68/1 und 154) gesichert.

Die im Bebauungsplan bislang festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ wird mit der vorliegenden Änderung als Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 5 nachrichtlich übernommen. Das betreffende Flurstück 223, Flur 8, Gemarkung Ribbeck befindet sich im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung. Der Gemeinsame Geh- und Radweg wurde 2018 vom Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg im Rahmen einer Vereinbarung mit der Stadt Nauen zum Ausbau der B 5 in der Ortsdurchfahrt Ribbeck ausgebaut.

Zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gegenüber den als planfestgestellt zu betrachtenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße wird mit der Änderung des Bebauungsplans die **folgende textliche Festsetzung neu eingefügt**:

**TF 6.3:** *Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 5 Ortsdurchfahrt (OD) Ribbeck, Alte Hamburger.*

## 4.3 Grünflächen

### 4.3.1 Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ werden mit der Änderung des Bebauungsplans in ihrer Breite von bislang 15,0 m auf 8,0 m reduziert. Die Reduzierung des Flächenumfangs für die Errichtung des Lärmschutzwalls wird durch die vorgesehene Verringerung der Höhe des Lärmschutzwalls von bislang 5 m auf 2 m ermöglicht (vgl. Kap. 4.5). Die Flächen umfassen neben den für die Errichtung des Lärmschutzwalls erforderlichen Flächen auch einen vorgelagerten Grünstreifen.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt eine Erweiterung bzw. Verlängerung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ nach Nordosten um rund 15 m bzw. 120 m<sup>2</sup>.

Die im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Anpflanzgebote können auch mit dem insgesamt reduzierten Flächenumfang auf den Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ umgesetzt werden.

### 4.3.2 Grünflächen mit Zweckbestimmung „Windschutzhecke“

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Windschutzhecke“ werden mit der Änderung des Bebauungsplans im Osten des Geltungsbereichs um eine Fläche von rund 225 m<sup>2</sup> reduziert. Die nicht von den Gehölzpflanzungen der bereits vorhandenen Windschutzhecke bestanden Flächen werden jeweils zur Hälfte der

festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ und den festgesetzten Baugebieten zugeordnet. Die Ausgleichskonzeption des Ursprungsbebauungsplans wird von der Flächenreduzierung nicht berührt.

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

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entbindet nicht von der Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1a Abs. 7 BauGB.

Das Grundgerüst der Abwägung für den Ursprungsbebauungsplan wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“ nicht berührt. Auch die Ausgleichskonzeption des Ursprungsbebauungsplans bleibt von der Änderung unberührt. Die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die als Ausgleichmaßnahmen vorgesehenen Anpflanzgebote können in vollem Umfang in den Änderungsbebauungsplan aufgenommen werden.

Die im Ursprungsbebauungsplans auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen Gehölzpflanzungen sowie die zugehörige Pflanzliste bleiben von der Änderung unberührt.

Die bisherigen **textlichen Festsetzungen (TF) 5.1 bis 5.4** zur Zuordnung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsflächen werden **ersatzlos gestrichen**.

Da die Stadt Nauen in vorliegendem Fall Eigentümer der ausgewiesenen Wohnbauflächen ist und diese auch selber an Bauwillige verkauft, können die Kosten für die festgesetzten und von der Stadt durchzuführenden und dauerhaft zu erhaltenden Ausgleichsmaßnahmen direkt auf den Grundstückspreis umgelegt werden ohne dass es einer Kostenerstattungssatzung bedarf.

##### **4.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Bebauungsplan in Überlagerung der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen („Anpflanzgebote“) werden mit der Änderung des Bebauungsplans entsprechend den Flächenreduzierungen für die Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ reduziert.

Die im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Anpflanzgebote können auch mit dem reduzierten Flächenumfang auf den Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ umgesetzt werden. Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen (vgl. Anhang) bleiben daher von der Änderung unberührt.

#### 4.4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan in Überlagerung der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Windschutzhecke“ festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen („Erhaltungsbindungen“) werden mit der Änderung des Bebauungsplans entsprechend der Flächenreduzierung für die Grünfläche mit Zweckbestimmung „Windschutzhecke“ (vgl. Kap. 4.4.2) reduziert.

Die Eingrünung des Baugebietes zum angrenzenden Landschaftsraum bleibt gewährleistet. Im Bereich der nicht mehr mit Erhaltungsbindungen versehenen Flächen sind keine Gehölzpflanzungen der Windschutzhecke vorhanden.

Die planungsrechtliche Festsetzung von Erhaltungsbindungen beinhaltet den dauerhaften Erhalt der Bepflanzung sowie Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs von Gehölzen. Die bisherige textliche Festsetzung 4.2.7 zum dauerhaften Erhalt der Heckenpflanzung wird wie folgt **geändert**:

**TF 4.2.7** In der **privaten** Grünfläche C ist die vorhandene Heckenpflanzung auf Dauer zu erhalten. **Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu schaffen.**

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Erhaltungsbindung für zwei ortsbildprägende Einzelbäume bleibt von der Änderung unberührt.

### 4.5 Immissionsschutz

Als Grundlage für die Änderung der im Bebauungsplan bislang zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurde ein Schallgutachten beauftragt (sfi – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH 2020).

Grundlage für die Ermittlung der zugrunde zu legenden Emissionsdaten sind die Verkehrsströme im Prognosejahr 2030 gemäß Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg (Landesbetrieb Straßenwesen, Stand April 2020). Für die Bundesstraße 5 werden gemäß Anlage 3 zur Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg, 8.000 Kfz/24 h für den werktäglichen Tagesverkehr ausgewiesen, davon 6 % Schwerlastverkehr (> 3,5 t).

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) liegen für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei **55 dB(A) tags** (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und **45 dB(A) nachts** (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr). Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Als weiterer Beurteilungsmaßstab zur Bewertung von Verkehrslärm kann die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Diese benennt für Allgemeine Wohngebiete (WA) Immissionsgrenzwerte von **59 dB(A) tags** (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und **49 dB(A) nachts** (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr).

Der Abwägungsspielraum entfällt bei Lärmbelastungen, die als gesundheitsgefährdend zu bewerten sind. In der Rechtsprechung haben sich hierfür als Schwellenwerte **Beurteilungspegel** von **70 dB(A) tags** und **60 dB(A) nachts** verfestigt.

Im Ergebnis des Schallgutachtens werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Süden der Baufelder 3 und 4 sowohl im Erdgeschoss als auch im zweiten Vollgeschoss Erdgeschoss - auch unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkungen des geplanten Lärmschutzwalls – sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im Süden der Baufelder 3 und 4 zum Teil überschritten.

Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung werden jedoch mit Beurteilungspegeln von maximal 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts deutlich unterschritten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Reduzierung der Höhe des Lärmschutzwalls von bislang 5 m auf 2 m, der aktuellen Straßenverkehrsprognosen und der am Ortseingang umgesetzten Straßenumbaumaßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung sind gemäß Schallgutachten Regelungen zum Immissionsschutz erforderlich, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden.

Eingefügt wird eine „Öffnungsklausel“ für den Fall, das im konkreten Zulassungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass z.B. durch Eigenabschirmung eines Gebäudes oder eine vorgelagerte Bebauung geringere Außenlärmpegel zu erwarten sind, als im Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des Schallgutachtens angenommen wurde.

Die gemäß der aktuellen Erschließungsplanung für die Errichtung des Lärmschutzwalls vorgesehen Teilflächen der festgesetzten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Überlagerung mit den festgesetzten Grünflächen als **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** festgesetzt.

**Die im Bebauungsplan bislang getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 und 3.5 werden gestrichen und durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:**

***TF 3.1** Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein mindestens zwei Meter hoher Lärmschutzwall zu errichten.*

*Bezugspunkt ist die Fahrbahnhöhe der angrenzenden Bundesstraße.*

***TF 3.2** Zum Schutz vor dem Kfz-Verkehrslärm von öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die **Außenbauteile der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ )** aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-2018 zu berechnen sind*

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

*mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel*

*mit  $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen*

*Die zugrunde zu legenden **maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ )** sind aus den ermittelten **Beurteilungspegeln** des Schallgutachtens „Beurteilung der Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“, OT Ribbeck, Stadt Nauen, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH vom 28.07.2020 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.*

*Von den erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaßen kann abgewichen werden, wenn im konkreten Zulassungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes oder vorgelagerte Bebauung geringere maßgebliche Außenlärmpegel zu erwarten sind.*

*In den Bereichen in denen in der Nachtzeit ein **Beurteilungspegel > 45 dB (A)** prognostiziert wurde, sind Fenster von Wohnräumen zum Schlafen auf die von der Bundesstraße B 5 abgewandten Gebäudeseite zu setzen oder es wird durch besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte Innen bei teilgeöffneten Fenstern in der Nacht nicht relevant überschritten werden.*

Gemäß Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz des Landesamtes für Umwelt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist das zur Änderung vorgelegte Schallgutachten fachlich korrekt und nachvollziehbar. Die korrekt übernommenen Vorschläge für die textlichen Festsetzungen sind geeignet, gesunde Wohnverhältnisse zu realisieren.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 auch die Außenbereichsflächen gelten. Durch den Gutachter wurde nachgewiesen, dass der nunmehr nur noch 2 m hohe Schallschutzwall den Außenbereich im Tagzeitraum ausreichend schützt, im Nachtzeitraum allerdings um ca. 5 dB(A) über v. g. Orientierungswerten liegt.

Damit stellt die Änderung des B-Plans Nr. 01/2002 „Flurweg“ eine Verschlechterung der Immissionssituation dar und findet trotz Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nicht die Zustimmung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes. Es obliegt der Gemeinde, im Rahmen der Abwägung die unterschiedlichen Belange zu gewichten.

Durch die vorgenommene Reduzierung der Höhe des Schallschutzwalls auf 2 m wird den Belangen der Ortsbildpflege gegenüber der wünschenswerten Einhaltung der nächtlichen Orientierungswerte für einen Teil der Außenbereichsflächen von Seiten der Stadt Nauen als Plangeber eine höhere Gewichtung beigemessen.

Im Ergebnis des Lärmgutachtens sind in den Außenbereichsflächen keine nächtlichen Lärmbelastungen zu erwarten, die als gesundheitsgefährdend zu bewerten sind und damit keinen Abwägungsspielraum bieten. In der Rechtsprechung haben sich hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts verfestigt. Dieser Schwellenwert wird im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von maximal 55 dB(A) nachts deutlich unterschritten.

## 4.6 Nachrichtliche Übernahmen

### **Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bundesstraße 5 „Geh- und Radweg“**

Das Flurstück 223, Flur 8, Gemarkung Ribbeck ist Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 5 und befindet sich im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung.

## 4.7 Hinweise

### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von **Arten des Anhangs IV der FFH-**

**Richtlinie** möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

### **Bodendenkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Um Planungssicherheit zu erreichen, wird von Seiten der Denkmalschutzbehörden empfohlen eine archäologische Bestandsanalyse mittels Baggerschnitterkundung durchführen zu lassen.

Die Baggerschnitterkundung sollte weit im Vorfeld geplanter Bau- und Erschließungsmaßnahmen stattfinden. Einzelheiten dazu sollten direkt vor Ort beraten werden. Nach Abschluss der Bestandsanalyse wird die Denkmalfachbehörde hinsichtlich der ggf. weiteren notwendigen archäologischen Maßnahmen umgehend eine abschließende Stellungnahme abgeben.

Sollte eine Baggerschnitterkundung nicht gewünscht sein, wird auf die Regelungen nach § 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) verwiesen, wonach beim Auftreten von bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden (Bodendenkmale) während laufender Bauarbeiten Meldepflicht besteht und eine Unterbrechung der Erdarbeiten zu deren fachgerechter Beurteilung und auch kostenpflichtiger Dokumentation notwendig wird.

Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes:

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601), oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
2. Die Fundstätte ist mindestens eine Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
3. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### **Gehölzschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern.



### Stellplatzbedarfssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Nauen über den Stellplatzbedarf (Stellplatzbedarfssatzung).

### Einsichtnahmemöglichkeit

Die den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz zugrunde liegende DIN-Vorschrift **DIN 4109-2018** kann eingesehen werden, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereitgehalten wird:

Stadtverwaltung Nauen, Fachbereich 60, SG Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, 14641 Nauen

## 4.8 Planunterlage

Als Planunterlage für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“ dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Frotscher, Am Wald 27, 14659 Brieselang am **03.07.2020**.

Als Grundlage für die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen wurde die Planunterlage mit einem georeferenzierten Lageplan (Erschließungsplanung), zur Verfügung gestellt durch das Planungsbüro Merkel Ingenieur Consult am 03.09.2020, hinterlegt.

Amtliches Bezugssystem: ETRS 89

Höhensystem: DHHN 2016

## 4.9 Flächenbilanz der 2. Änderung

Nutzungsart	Flächengröße	Bilanz
Allgemeines Wohngebiet Baufeld 1	1.301 m <sup>2</sup>	+ 32 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete Baufeld 2 - 4	8.649 m <sup>2</sup>	+ 310 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.384 m <sup>2</sup>	+ 314 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bundesstraße	329 m <sup>2</sup>	+ 0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Lärmschutzwall“	1.327 m <sup>2</sup>	- 423 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Windschutzhecke“	1.115 m <sup>2</sup>	- 211 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>14.105 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 0 m<sup>2</sup></b>

*Anmerkung: Das Allgemeine Wohngebiet Baufeld 1 ist nicht Gegenstand der 1. Änderung. Die Einbeziehung in die Flächenbilanz der 1. Änderung dient der Vergleichbarkeit der Flächenausweisungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.*

## **5 Auswirkungen der Änderungen**

### **5.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Aktivierung der seit 2008 im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Wohnbauflächenpotentiale im Ortsteil Ribbeck der Stadt Nauen. Insbesondere der im Ursprungsbebauungsplan mit einer Höhe von fünf Metern festgesetzte Lärmschutzwall stand aufgrund der Ortsbildunverträglichkeit der baulichen Anlage einer städtebaulichen Entwicklung der Flächen bislang entgegen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans können die dringend für den Wohnungsbau benötigten Baugrundstücke unter Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Anzahl der Baugrundstücke bleibt von der geringfügigen Vergrößerung der Baugebiete unberührt.

### **5.2 Auswirkungen auf Infrastruktureinrichtungen**

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf Infrastruktureinrichtungen. Die Anzahl der Baugrundstücke bleibt von der geringfügigen Vergrößerung der Baugebiete unberührt.

### **5.3 Auswirkungen auf die Verkehrssituation**

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Die Anzahl der Baugrundstücke bleibt von der geringfügigen Vergrößerung der Baugebiete unberührt.

### **5.4 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft. Die Ausgleichskonzeption des Ursprungsbebauungsplans bleibt von der Änderung unberührt.

Der durch die geringfügige Erweiterung der Baugebiete um rund 397 m<sup>2</sup> und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ von 0,2 in Verbindung mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich zugelassenen Versiegelung von Boden in einem Umfang von rund 119 m<sup>2</sup> mit dem damit verbundenen Verlust aller Bodenfunktionen steht eine Verringerung der Beeinträchtigungen durch eine Überschüttung für den Lärmschutzwall in einem Umfang von rund 420 m<sup>2</sup> gegenüber. Damit ist kein erhöhter Kompensationsbedarf erkennbar.

Die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Anpflanzgebote können in vollem Umfang in den Änderungsbebauungsplan aufgenommen werden.

Die im Ursprungsbebauungsplans auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Gehölzpflanzungen sowie die zugehörige Pflanzliste bleiben von der Änderung unberührt.

#### **5.4.1 Auswirkungen auf das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000**

Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf die Schutz- und Erhaltungsziele des angrenzenden europäischen Vogelschutzgebietes (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ können ausgeschlossen werden. Die zur Eingrünung des Siedlungsgebietes festgesetzte Windschutzhecke sowie die weitere Eingrünung durch den Lärmschutzwall bleiben erhalten.

#### **5.4.2 Belange des besonderen Artenschutzes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Ein Vorkommen von besonders geschützten **Pflanzenarten** ist nicht bekannt und auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch nicht zu erwarten.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind im Hinblick auf mögliche Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan keine höheren Risiken verbunden.

Aufgrund der fortgeschrittenen Erschließungsmaßnahmen konnte im Änderungsverfahren für den Bebauungsplan auf eine Bestandserfassung verzichtet werden. Die Belange des besonderen Artenschutzes waren Gegenstand der Erschließungsplanung und der entsprechenden Genehmigungen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird gemäß Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange davon ausgegangen, dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbote der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen. Dies wird insbesondere damit begründet, dass nach der Plangenehmigung der Boden bereits durch Ablagerungen, Befahren, Planierarbeiten etc. erheblich verändert wurde und momentan bereits weitere Planierarbeiten durchgeführt werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich keine Fortpflanzungs- und Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten im Baubereich befinden. Erneute Bestandserfassungen vor Baubeginn sind durchzuführen, wenn zwischen letzter Erfassung und Baubeginn mehr als 5 Jahre vergangen sind und / oder sich die Fläche wesentlich verändert hat (z.B. Nutzungsänderung, Sukzession).

## 6 Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 „Flurweg“ im Ortsteil Ribbeck der Stadt Nauen wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 26.10.2020 beschlossen (Beschluss-Nummer .....). Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 „Flurweg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 „Flurweg“ im Ortsteil Ribbeck der Stadt Nauen vom Juli 2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 26.10.2020 gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher bestimmt (Beschluss-Nummer .....-2020).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Entwurfsfassung vom Juli 2020 in der Zeit vom 23.11.2020 bis 07.01.2021 im Rathaus der Stadt Nauen. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 29.10.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats bis zum 30.11.2020 aufgefordert.

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am .....2021 (Beschluss-Nummer .....-2021 – Abwägungsbeschluss).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 „Flurweg“ im Ortsteil Ribbeck der Stadt Nauen in der Fassung vom Januar 2021 am 01.03.2021 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nummer .....-2021 - Satzungsbeschluss). Die Begründung wurde gebilligt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 „Flurweg“ im Ortsteil Ribbeck der Stadt Nauen in der Fassung vom Januar 2021 wurde am .....2021 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 vom 22.03.2021 in Kraft getreten.

Die **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 „Flurweg“** im Ortsteil Ribbeck der Stadt Nauen wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am .....2021 beschlossen (Beschluss-Nummer .....). Der Beschluss zur erneuten Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 01/2002 „Flurweg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Von den Änderungen waren weder die Öffentlichkeit betroffen noch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher berührt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 „Flurweg“ im Ortsteil Ribbeck der Stadt Nauen in der Fassung vom April 2021 am .....2021 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nummer .....-2021 - Satzungsbeschluss). Die Begründung wurde gebilligt

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 „Flurweg“ im Ortsteil Ribbeck der Stadt Nauen in der Fassung vom April 2021 wurde am .....2021 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... vom .....2021 in Kraft getreten.

## 7 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

## **8 Anhang**

**Der Bebauungsplan Nr. 01/2002 „Flurweg“ im Ortsteil Ribbeck der Stadt Nauen, in der Fassung der am 22.03.2021 in Kraft getretenen 1. Änderung wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans wie folgt geändert:**

- A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.**
  
- B Die textlichen Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert.**