

**Begründung zur 4. Änderung  
„Rotdornweg“  
des Bebauungsplanes  
NAU 0011/1993 "Stadtrandsiedlung"  
der Stadt Nauen**

**SATZUNG**

04. Mai 2022

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Naturräumliche Einbindung	6
2.3	Bebauung und Nutzung	6
2.4	Erschließung	6
2.5	Ver- und Entsorgung	6
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.6.1	Schutzgüter Boden und Fläche	7
2.6.2	Schutzgut Wasser	7
2.6.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene	8
2.6.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.6.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	8
2.6.6	Schutzgut Mensch	9
2.6.7	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	9
2.7	Eigentumsverhältnisse	9
2.8	Kampfmittelbelastung	9
2.9	Denkmalschutz und Bodendenkmale	10
2.10	Altlasten	10
3.	Planungsbindungen	10
3.1	Landes- und Regionalplanung	10
3.2	Flächennutzungsplanung	11
3.3	Landschaftsplanung	11
4.	Planungskonzept	12
4.1	Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB	12
4.2	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung der Änderungsfestsetzungen)	13
5.1	Bauweise	13
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans	14
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	14
6.2	Natur, Landschaft, Umwelt	14
6.2.1	Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	15
6.2.2	Schutzgüter Boden und Fläche	15
6.2.3	Schutzgut Wasser	15
6.2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	16
6.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
6.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	17

6.2.7	Schutzgut Mensch	17
6.2.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	17
6.2.9	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer	17
6.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung	17
6.2.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	17
6.2.12	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	17
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	18
6.3.1	Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme	18
6.3.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	18
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	19
6.5	Kosten	19
7.	Verfahren	19
8.	Rechtsgrundlagen	19

# Begründung

**zur 4. Änderung „Rotdornweg“ des Bebauungsplans NAU 0011/1993 "Stadtrandsiedlung" der Stadt Nauen** gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

(Hinweis: Die Begründung behandelt nur die Änderungsfestsetzungen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans behalten, einschließlich der 1. und 2. Änderungen, im Übrigen für den Änderungsbereich weiterhin Gültigkeit.)

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 563 (Gemarkung Nauen, Flur 10) und grenzt im Nordosten an die Straße Am Schlangenhorst, im Südosten an das Wohngrundstück Am Schlangenhorst 37, im Südwesten an das Wohngrundstück Rotdornweg 4 und im Nordwesten an den Rotdornweg.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ ist der Wunsch des Vorhabensträgers ein Einzelhaus auf dem Grundstück Rotdornweg 2 zu errichten. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes NAU 0011/1993, einschließlich der 1. und 2. Änderung, setzen für das Grundstück u.a. unter Berücksichtigung der festgesetzten Baulinien und Grenzen eine zulässige Bebauung von jeweils einer Doppelhaushälfte an den seitlichen Grundstücksgrenzen fest. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Änderung der Bauweise und die Änderung der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Da die Grundzüge der ursprünglichen Planung, insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, durch die 2. Änderung nicht berührt werden, durch den Plan keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder zugelassen werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen, erfolgt die Durchführung der Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

## 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadtrandsiedlung entstand Mitte/Ende der 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts, als reine Doppelwohnhauassiedlung. In den 80er Jahren erfolgte ein Ausbau der Siedlung östlich des Ahornwegs mit typisierten Einzelhäusern und östlich des Ebereschenwegs mit typisierten und versetzt angeordneten Doppelhäusern. In den Jahren von 1970 bis 1990 war das Plangebiet einer weitgehend unregelmäßigen Bautätigkeit ausgesetzt. Mit den bestehenden städtebaurechtlichen Möglichkeiten wurde 1993 die weitere Entwicklung in Bahnen gelenkt, die den ursprünglichen Charakter der Siedlung nicht weiter verfremden, d.h. es wurden neben den allgemeinen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB auch gestalterische Festsetzungen getroffen, für die § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 8 Nr. 1 der brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zum damaligen Zeitpunkt die rechtliche Basis bot.

Wegen des dringenden Handlungsbedarfs zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadtrandsiedlung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 10. November 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 31,1 Hektar beschlossen. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ (Ursprungsplan) im Juli 1998.

Die **1. Änderung des Bebauungsplans** im Jahr 2012 begründete sich durch die Feststellung, dass sich einzelne wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen des 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans nicht mehr aus dem typischen Erscheinungsbild der Siedlung ableiten ließen. Auch haben sich einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Praxis als nicht hinreichend bestimmt herausgestellt, was Interpretationsfragen durch die zuständigen Behörden aufgeworfen hat. Da es immer wieder erforderlich war, Befreiungen für einzelne Bauvorhaben zu erteilen, wurde für die Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die 1. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Im Rahmen der **2. Änderung des Bebauungsplans** im Jahr 2014 wurden die ursprünglich geplante und nur auf 3 Baugrundstücken realisierte Hinterlandbebauung – ehem. WA 8 – aufgehoben, um der tatsächlichen Nutzung zu entsprechen.

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur GFZ wurden im Rahmen der 2. Änderung für die allgemeinen Wohngebiete an die derzeit gültige Brandenburgische Bauordnung angepasst.

Die geänderten Festsetzungen der 1. und 2. Änderung bezogen sich auch auf das Grundstück Rotdornweg 2.

Anlass der **3. Änderung des Bebauungsplanes** im Jahr 2019 für das Grundstück Ebereschenweg 26, im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, war der Wunsch des Vorhabenträgers u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes sowie Nebenanlagen auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Änderungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes bezogen sich lediglich auf das Grundstück Ebereschenweg 26 und hatten für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Ursprungsplanes – einschließlich der 1. und 2. Änderung –.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes sind daher die Festsetzungen des Ursprungsplanes, einschließlich der 1. und 2. Änderung, heranzuziehen.

## **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Die Stadt Nauen liegt im nordöstlichen Teil der Region Havelland-Fläming, am Nordrand der Nauener Platte, im Landkreis Havelland, ca. 18 km westlich von der Hauptstadt Berlin (Stadtbezirk Spandau) und ca. 24 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Potsdam. Im Jahre 2020 zählte die Stadt Nauen 19.066 Einwohner (Stand 31. Dezember 2020).

Nauen ist über die Autobahnabfahrten „Berlin-Spandau“ und „Falkensee“ der A 10 (Berliner Ring) und die Bundesstraßen B 5 und B 273 gut zu erreichen. Weitere wichtige überörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die L 86, 91, 161 und 201, die Nauen mit größeren Orten des Umlandes (Ketzin, Brandenburg, Oranienburg, Falkensee) verbinden.

Nauen liegt an der Bahnstrecke Berlin – Hamburg bzw. Schwerin und ist Haltepunkt des Regionalverkehrs. Mehrere Buslinien verbinden die Stadt mit den umliegenden Gemeinden und Städten.

Damit ist eine sehr gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze gegeben.

## **2.2 Naturräumliche Einbindung**

Die naturräumliche Situation ist durch den Übergangsbereich zum Nauener Luch, das nördlich außerhalb des Plangebietes bis an die Siedlungskante heranreicht, geprägt. So ist das gesamte Siedlungsgebiet, in dem sich der Änderungsbereich befindet, grundwassernah und die Gründungsverhältnisse sind durch die physikalischen Eigenschaften der Böden, wie z.B. geringe Scherfestigkeit, schlechte Verdichtungsfähigkeit und mäßige Durchlassfähigkeit, beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird der Großenheit Luchland, speziell der Untereinheit Havelländisches Luch, zugeordnet. Es ist weitgehend eben und horizontal.

## **2.3 Bebauung und Nutzung**

Die städtebauliche Grundstruktur der Umgebung und des Änderungsbereiches wird hauptsächlich durch die dominierende Doppelhausbebauung zu Wohnzwecken gebildet.

## **2.4 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über den Anschluss an den Rotdornweg erschlossen, welcher im Nordosten an die Straße Am Schlangenhorst trifft.

Die Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum erfolgt über die Straße Am Schlangenhorst zur Graf-Arco-Straße (B 273).

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks Rotdornweg 2 (Änderungsbereich) ist über vorhandene Leitungen und Anlagen der Unternehmensträger gesichert.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs bestehen derzeit nicht in unmittelbarer Umgebung. Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet stellte die Stadt Nauen den Bebauungsplan „Einzelhandel Stadt Nauen“ nach § 9 Abs. 2a BauGB, der seit Juni 2010 Rechtskraft besitzt, auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ sind im Geltungsbereich zu beachten.

## **2.6 Natur, Landschaft, Umwelt <sup>1</sup>**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Anhaltspunkte, dass bestehende Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen sind, liegen nicht vor.

Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie, Nr. 92/43/EWG) sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung bekannt.

---

1) Die Ausgangssituation zu Natur, Landschaft und Umwelt wurde in Auszügen der Begründung der 2. Änderung, bearbeitet durch Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Stand August 2013, sowie in Teilen der Begründung zum Flächennutzungsplan, Stand zum Feststellungsbeschluss September 2006, für den Bereich der 4. Änderung entnommen.

### **2.6.1 Schutzgüter Boden und Fläche**

Im Plangebiet wird die natürliche Bodenentwicklung durch anthropogene Eingriffe beeinflusst. Die Eingriffe wirken entweder direkt auf den Boden ein oder erfolgen indirekt über Veränderungen des Klimas und der Vegetation.

Das Schutzgut Boden kann unter ungestörten Bedingungen folgende Funktionen erfüllen:

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke;
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen;
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft;
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen;
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Störungen dieser Bodenfunktionen im Plangebiet haben ihren Ursprung in der dauerhaften Veränderung des Bodens durch Flächenumnutzungen, wie flächige Vollversiegelung oder Reliefänderung. Veränderungen können aber auch periodisch oder episodisch auftreten. Diese physikalisch-mechanische Belastungen entstehen aufgrund von Verdichtung durch Befahren oder Tritt und Bodenbearbeitung.

Gemäß Aussage einer historischen geologischen Karte von Preußen (1903) wird das Plangebiet durch humose Sandböden mit einer Schichtdicke von 0,40 - 0,60 m über Sanduntergrund geprägt. Die Böden weisen eine hohe Empfindlichkeit gegen Verdichtung, Erosion und Wasserspiegel-Absenkungen auf.

Durch Bebauung, Gartennutzung und Grundwasserabsenkung kam es zu Bodenveränderungen und damit zu Beeinträchtigungen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Die Fläche des Plangebietes wird im Bestand zu Wohnzwecken genutzt (Wohnhaus mit Nebenanlagen sowie Gartenfläche).

Das Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe weist in seiner Stellungnahme vom 11.04.2022 darauf hin, dass sich in der Umgebung des Plangebietes Niedermoore unterschiedlicher Mächtigkeit befinden.

### **2.6.2 Schutzgut Wasser**

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes wird wesentlich bestimmt durch Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung und Rückhaltung des Oberflächenwassers in der Landschaft (Retention) und Wassergüte.

Da die in den wertvollen Bereichen mit hohem Grundwasserstand vorherrschenden Böden auch nur einen geringen Teil an bindigen Substraten aufweisen, handelt es sich hier zugleich um empfindliche Bereiche gegenüber Schadstoffeintrag. Wie aus der hydrogeologischen Karte der DDR zu entnehmen ist, gilt der gesamte Bereich der Luchniederung als gegenüber Schadstoffeintrag ungeschützt, da hier der Grundwasserstand < 5 m unter Flur liegt und der Anteil bindiger Substrate im Boden < 20% beträgt. (Begründung zum Flächennutzungsplan, Stand September 2006)

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades und der durchlässigen Böden hoch.

Trinkwasserschutzgebiete sind innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches nicht ausgewiesen.

Eine aktuelle Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist nach derzeitigem Planungsstand für den Änderungsbereich nicht erkennbar.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland weist in seiner Stellungnahme vom 02.05.2022 darauf hin, dass die Vorgaben und Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Brandenburgischen Wassergesetzes einzuhalten sind.

### **2.6.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Veränderungen der Oberflächenbeschaffenheit eines Gebietes und Eingriffe in die Vegetation haben einen klimatischen Wandel für das Gebiet zur Folge.

Klimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1°C im kältesten (Januar) und 18,3°C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 550 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Das Plangebiet befindet sich in einer Region mit mäßiger Versiegelung. Die Folge ist eine gering erhöhte Wärmespeicherung und eine geringere Luftfeuchte.

Die Fläche des Plangebietes hat positive Auswirkungen auf Klima- und Lufthygiene, da sie mit ihrer geringen Versiegelung und der Verdunstung ihrer Wasserflächen zur Klimaregulierung beiträgt.

### **2.6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im September 2012 wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Biotopkartierung vorgenommen. Für den Änderungsbereich wurde folgender Biotoptyp erfasst:

#### Biotoptyp 12260, Einzel- und Reihenhausbebauung:

Der Biotoptyp wird geprägt durch die vorhandene Doppelhausbebauung und einen Nutz- und Ziergarten.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Struktur vor allem Lebensmöglichkeiten für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Die Flächen des Plangebietes sind als wenig bedeutend einzustufen, positiv ist jedoch der relativ geringe Versiegelungsgrad zu bewerten.

Ein faunistisches Gutachten liegt für das Plangebiet nicht vor.

### **2.6.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Nach Gassner/Winkelbrand ist unter Landschaft die durch die Sinne des Menschen erfassbare strukturelle Dimension aller Umweltschutzgüter oder Ökosysteme zu verstehen. Unter Landschaftsbild wird danach die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Gemäß den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit gesichert wird. Neben optischen Erscheinungen müssen auch die akustischen und geruchlichen Eindrücke der Landschaft mit in die Untersuchung einbezogen werden.

Der Änderungsbereich und seine Umgebung werden dominiert vom Ein- bis Zweifamilienhäusern. Neben einigen älteren Weiden prägen vor allem zwei Entwässerungsgräben die



Umgebung. Diese stellen auch deutliche geländetopographische Zäsuren dar. Daneben gibt es außerhalb des Plangebietes entlang der Straßen teilweise älteren Baumbestand.

Auf Grund der Größe des Änderungsbereiches und der geplanten Änderungen kann nicht von einer Wirkung auf das Landschaftsbild ausgegangen werden.

### **2.6.6 Schutzgut Mensch**

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen - Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebens- und Arbeitsbedingungen - im Vordergrund der Betrachtung. Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgt im Plangebiet insbesondere unter dem Aspekt des Wohnens.

Durch die Nähe zur Fernbahnstrecke Berlin-Hamburg und zum Bahnhof Nauen sind Teile des Plangebietes lärmvorbelastet. Es wird auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz des Ursprungsplanes verwiesen; diese Festsetzungen haben weiterhin Bestand.

Die Fachabteilung Immissionsschutz des Landesamtes für Umwelt hat in Ihrer Stellungnahme vom 28.04.2022 mitgeteilt, dass der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG erfüllt wird und dass sie dem Vorhaben zustimmt.

### **2.6.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung besitzen diese Schutzgüter eine hohe gesellschaftliche Bedeutung und sind gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit emotionaler Bedeutung. Bei der Erfassung steht der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind all die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung sind nicht vorhanden.

Baudenkmale, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile wurden im Bereich des Plangebiets bzw. seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorgefunden.

Als historische Wegeverbindungen gelten die Bundesstraße B 273 und die Ludwig-Jahn-Straße im näheren Umfeld des Areals.

## **2.7 Eigentumsverhältnisse**

Der Änderungsbereich befindet sich im Privateigentum.

## **2.8 Kampfmittelbelastung**

In seiner Stellungnahme vom 19. November 2013 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes weist der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, darauf hin, dass eine erste Bewertung ergeben hat, dass sich der Planbereich, und somit auch der Änderungsbereich der 4. Änderung, in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

## 2.9 Denkmalschutz und Bodendenkmale

Das Wohngebäude des Rotdornwegs 2 steht nicht unter Denkmalschutz.

Nach jetzigem Planungsstand sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälern zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht: *„Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). .*

*Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.*

*Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.“*

## 2.10 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs sind nach jetzigem Planungsstand keine Altlasten bekannt.

## 3. Planungsbindungen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR). Der LEP HR löste mit seinem Inkrafttreten am 01.07.2019 (laut Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 13.05.2019) den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) aus dem Jahr 2009 ab.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert die Erfordernisse der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007). Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung gemäß Ziel 3.1 sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den „Zentralen Orten“ zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. In der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden Zentrale Orte der Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt. Die Stadt Nauen ist ein Mittelzentrum gemäß Ziel 3.6. Dem Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR entsprechend sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren.

Gemäß Festlegungskarte zum LEP-HR ist die Stadt Nauen eine Gemeinde mit dem Status „Zentraler Ort“. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Festlegungskarte zum LEP-HR keine Aussage getroffen.

Mit Stellungnahme vom 20.04.2022 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI H-F 2020) ist unwirksam. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. (OVG Berlin-Brandenburg 2 A 2.16).

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans 3.0 beschlossen hat. Öffentlich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28. Danach soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 textliche und zeichnerische Festlegungen u. a. zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung beinhalten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat in Ihrer Stellungnahme vom 19.04.2022 mitgeteilt, dass die Belange der Regionalplanung durch das Vorhaben nicht berührt werden.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes einschließlich der 1. Und 2. Änderung entsprechen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Nauen mit ihren Ortsteilen (ABl. für die Stadt Nauen v. 22. Dezember 2006), der für das Plangebiet der 4. Änderung Wohnbaufläche dargestellt. Die flächenhaften Festsetzungen, insbesondere hier die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden durch die 4. Änderung nicht geändert.

Der vorliegende 4. Änderung ist aus diesen Darstellungen des FNP somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

### **3.3 Landschaftsplanung**

#### Landschaftsplan<sup>2</sup>

Der Landschaftsplan der Stadt Nauen mit OT wurde in den FNP integriert. Er formuliert für das Stadtgebiet Nauen mit OT das Ziel, neben dem Schutz der einzelnen, wertvollen Teile von Natur und Landschaft, eine ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Neben der Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und dem Schutz wertvoller Bereiche gehört dazu vorrangig die Formulierung von Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes und der Erholungsvorsorge.

In Hinblick auf die Landschaftsplanung sind folgende Gesichtspunkte besonders zu beachten:

- Die Stadt Nauen liegt im näheren Umland von Berlin und ist somit einem besonderen Entwicklungsdruck hinsichtlich der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ausgesetzt.
- Eine ökologisch verträgliche Form dieser Entwicklungen unter Bewahrung bzw. Wiederherstellung der landschaftsräumlichen Besonderheiten und Charakteristika zu gewährleisten, soll eine wesentliche Aufgabe des Landschaftsplanes sein.

---

2) <sup>2</sup> Die Aussagen zur Landschaftsplanung wurden der Begründung zum Flächennutzungsplan, Stand zum Feststellungsbeschluss September 2006, entnommen.

- Verbunden mit der Siedlungsentwicklung ist ein Anwachsen der Bevölkerungszahl. Für die Landschaftsplanung ergibt sich daraus die Notwendigkeit, die Landschaft um Nauen für naturverträgliche Formen der Erholungsnutzung zu entwickeln und eine ausreichende Versorgung mit innerstädtischen Grün- und Freiflächen zu gewährleisten.
- Im Gebiet von Nauen sind für den Naturschutz überregional bedeutsame Bereiche vorhanden, die es durch geeignete Maßnahmen langfristig zu sichern gilt. Vorrang haben hierbei das Havelländische Luch im Norden der Stadt mit seinen ausgedehnten Niederungsgebieten und dem größten Binnenlandrastplatz für Kraniche in Mitteleuropa, die Großtrappenschongebiete auf der Nauener Platte südlich der Stadt bzw. im Havelländischen Luch bei Tietzow.

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes, ebenso wie der Ursprungsplan, einschließlich der 1. und 2. Änderung, widersprechen nicht der Zielsetzung der Landschaftsplanung für die Stadt Nauen.

#### **4. Planungskonzept**

##### **4.1 Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung berührt die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht und ist damit von den Inhalten des § 13 BauGB erfasst. Das Planverfahren dient insbesondere der Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise zur Anpassung an den aktuellen Bedarf. Änderungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die umfassenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften), welche die Grundsätze der ursprünglichen Planung im wesentlichen ausmachen, werden durch die 4. Änderung nicht geändert.

Im vereinfachten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

## 4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses als Einzelhausbebauung.

Zu diesem Zwecke sieht die 4. Änderung die Änderung der Baulinien und Baugrenzen sowie der Bauweise vor. Gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes – einschließlich der 1. und 2. Änderung – sollen die Baugrenzen gestrichen und die Baulinien an den seitlichen Grundstücksgrenzen fortgeführt werden sowie die Zulässigkeit von Einzelhäusern zusätzlich zu den zulässigen Doppelhäusern ergänzt werden.

## 5. Planinhalt (Abwägung und Begründung der Änderungsfestsetzungen)

Vorbemerkung:

die Begründung bezieht sich auf die Änderungsfestsetzungen. Zu den übrigen Festsetzungen wird an dieser Stelle auf den Ursprungsbebauungsplan sowie die 1. und 2. Änderung verwiesen. Zur besseren Lesbarkeit und Differenzierung wurde das allgemeine Wohngebiet (WA) der 4. Änderung als WA 1.1. bezeichnet. Im Zuge dessen mussten die Festsetzungen der Nutzungsschablone zum Maß der baulichen Nutzung in der zeichnerischen Darstellung übertragen und die textlichen Festsetzungen I.1.3, II.1.3 und II.1.7 um die Bezeichnung WA 1.1. redaktionell ergänzt werden. Es handelt sich hierbei um keine inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen.

### 5.1 Bauweise

Der Ursprungsbebauungsplan, einschließlich 1. und 2. Änderung, setzt für das gesamte Plangebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V m. § 22 Abs. 4 BauNVO fest. Dem Charakter der Siedlung entsprechend sind Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig und die Breite von Doppelhäusern wird auf max. 30,0 m und die Breite von Einzelhäusern wird auf max. 15,0 m, gemessen parallel zur tatsächlichen Straßengrenze, beschränkt (Textliche Festsetzung 2.1).

Die Zulässigkeit von Doppelhäusern im WA 1 wird durch die 4. Änderung um die Zulässigkeit von Einzelhäusern im WA 1.1. ergänzt, um dem aktuellen Bedarf nach verschiedenen Wohnformen nachzukommen. Die abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung 2.1. gilt weiterhin fort.

### 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Ursprungsbebauungsplan, einschließlich der 1. und 2. Änderung, bestimmt durch Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen gemäß § 23 BauNVO. Die textlichen Festsetzungen 2.2 und 2.3 bestimmen Ausnahmen für das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenzen (2.2) und vor die Baulinien (2.3). Für Garagen wird eine Bebauungstiefe von max. 30,0 m, gemessen von der tatsächlichen Straßengrenze, festgesetzt (textliche Festsetzung 2.4).

Für den Änderungsbebauungsplan setzt der Ursprungsbebauungsplan, einschließlich 1. und 2. Änderung, zeichnerisch an den seitlichen Grundstücksgrenzen des Eckgrundstücks Rotdornweg jeweils eine Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO mit einer Länge von 8,0 m fest. Die übrige überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Anordnung von Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Bauweise setzen für den Änderungsbereich damit zwingend eine Bebauung

mit Doppelhäusern fest. Zulässig sind gemäß Ursprungsbebauungsplan, einschließlich 1. und 2. Änderung, auf dem Grundstück Rotdornweg 2 jeweils eine Doppelhaushälfte an den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Um zukünftig i. V. m. mit der Änderung der Bauweise eine Einzelhausbebauung zu ermöglichen, jedoch die gebietstypische Bauflucht weiterhin zu erhalten, sollen durch die 4. Änderung die Baugrenzen gestrichen werden und die Baulinien bis zum gemeinsamen Schnittpunkt verlängert werden. Die textliche Festsetzung 2.3 - in Form der ergänzten und konkretisierten Festsetzung 2.6 - gilt weiterhin fort :

2.6 Im WA 1.1 ist ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Gesimse, Dachvorsprünge und Fensterbretter sowie für architektonische Gliederungen bis 0,30 m vor die Baulinie zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauNVO)

Um rechtwinklige Gebäudegrundrisse zu ermöglichen, soll durch die 4. Änderung eine Ausnahme für das Eckgrundstück (WA 1.1.) gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 und 3 ergänzt werden:

2.5 Sofern im WA 1.1 bei Eckgrundstücken mit der Außenwand einer Gebäudeseite auf der Baulinie gebaut wird, dürfen die übrigen Außenwände der Gebäudeseiten über die gesamte Breite der Außenwand ausnahmsweise um bis zu 10 m von der Baulinie zurücktreten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauNVO)

Im Resultat kann das Vorhaben eines Einzelhauses zukünftig entweder von der Bauflucht an der Straße Am Schlangenhorst oder von der Bauflucht am Rotdornweg zurücktreten. Durch das Zurücktreten ist nicht von einer Störung der Bauflucht und der Ursprünglichen Intention des Bebauungsplanes auszugehen.

Die Festsetzung zur Bebauungstiefe gemäß textlicher Festsetzung 2.4. wird nicht geändert.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen (hier: Wohnnutzung) sind durch die 4. Änderung nicht zu erwarten.

### **6.2 Natur, Landschaft, Umwelt<sup>3</sup>**

Durch die Änderungsfestsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits im Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes behandelt wurden. Die Kompensationsmaßnahmen des Ursprungsplanes haben weiterhin Bestand. Die im direkten Siedlungsgebiet durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes als textliche Festsetzungen übernommen und sind weiterhin zu beachten.

<sup>3</sup> Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt wurde in Auszügen der Begründung der 2. Änderung, bearbeitet durch Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Stand August 2013, sowie in Teilen der Begründung zum Flächennutzungsplan, Stand zum Feststellungsbeschluss September 2006, für den Bereich der 4. Änderung entnommen.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die 4. Änderung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt.

### **6.2.1 Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht betroffen.

### **6.2.2 Schutzgüter Boden und Fläche**

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Ursprungsbebauungsplan erfolgte in Teilflächen eine nachhaltige Schädigung des Bodenprofils. Sie erfolgt in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten, Ablagern und der Herstellung von Gebäuden und Verkehrsflächen.

Während Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die nicht von den Maßnahmen betroffen sind, durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien, zu rechnen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung bisher unversiegelter Flächen führen zu einem Verlust von natürlich gewachsenem Boden. Teile des als Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke, Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft, Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen und Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen, Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen fungierenden Bodens gehen verloren.

Durch die 4. Änderung erfolgt keine Änderung zum Maß der baulichen Nutzung, hier insbesondere zur zulässigen GRZ (Grundflächenzahl) oder zur Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche). Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche können durch die Änderung als unerheblich bewertet werden; die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden weiterhin berücksichtigt.

### **6.2.3 Schutzgut Wasser**

Aufgrund der Höhenlage des Grundwassers von teilweise weniger als 5,0 m und der relativ durchlässig geltenden Bodenschichten ist die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebiets gegeben und vorgesehen. Durch die 4. Änderung erfolgt keine Änderung zum Maß der baulichen Nutzung, hier insbesondere zur zulässigen GRZ (Grundflächenzahl) und somit zulässigen Versiegelung. Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens die Verdunstung von Wasser und die Grundwasserneubildung sind durch die 4. Änderung nicht zu erkennen.

Durch die vorherrschenden Bodenverhältnisse ist aber auch bei Flächenversickerungen mit Schadstoffeinträgen zu rechnen. Dies gilt besonders für den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr durch Baufahrzeuge während Baumaßnahmen. Aufgrund des hohen Gefährdungspotentials des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist hier ein potentieller Konflikt gegeben, der jedoch als gering bzw. unerheblich eingeschätzt werden kann, da das Grundwasser nur gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Bei punktuellen Leckagen, wie sie des Öfteren bei Kfz vorkommen, ist eine Gefährdung des Grundwassers eher gering, da durch den Boden Schadstoffe abgepuffert werden können und somit nicht in das Grundwasser gelangen.

#### **6.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Eine weitere Bautätigkeit kann zu einer zeitweisen Zunahme der Luftbelastung durch Abgase sowie erhöhter Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung, jedoch nur in geringem Umfang, führen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene sind als unerheblich zu bewerten, da sie voraussichtlich nur zeitweise bei Bautätigkeit auftreten.

Die 4. Änderung bereitet planungsrechtlich keine weitere Verdichtung vor, sodass durch die 4. Änderung nicht mit weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene zu rechnen ist. Zu den Auswirkungen des Ursprungsplanes, einschließlich der 1. und 2. Änderung, wird daher auf die jeweilige Begründung verwiesen.

#### **6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Änderungsbereich können unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung des Ursprungsplans, einschließlich der 1. und 2. Änderung, bisher unversiegelte Flächen in geringem Umfang versiegelt werden. Dadurch gehen jedoch nur Flächen von geringem Wert für Flora und Fauna verloren.

Die natürlichen Standorte werden auf die vorgesehenen Freiflächen begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten eingeengt und die äußeren Einflüsse (Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen) verstärkt. Es kann eine Veränderung im Artenspektrum auftreten, die sich in der Verdrängung bestimmter Tierarten bemerkbar macht und somit einer Artenarmut Vorschub leistet. Durch die mögliche, jedoch für die 4. Änderung als unerheblich eingeschätzte, Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes können sich veränderte Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere ergeben, da verstärkt städtische Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung) geschaffen werden. Eine eventuelle Revieraufgabe wird hauptsächlich durch Vögel, Kleinsäuger und Insekten erfolgen. Entsprechend der Begründung zum Flächennutzungsplan, Stand September 2006 zum Feststellungsbeschluss, sind in den Siedlungsbereichen jedoch bedingt durch fehlende spezielle Nist- und Nahrungsmöglichkeiten (Gebäudesanierungswelle nach der Wende) nur noch wenige Tierarten beheimatet.

Daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen für den Bereich der 4. Änderung als nicht erheblich zu bewerten.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung, die ausschließlich den direkten Siedlungsraum betrafen, ergaben sich keine Anhaltspunkte über das etwaige Vorliegen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Diese Einschätzung gilt für den Bereich der 4. Änderung weiterhin fort.

Ein Hinweis auf der Planzeichnung der 2. Änderung verweist darauf, dass vor Durchführung von Baumaßnahmen zu prüfen ist, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für Baumaßnahmen ergeben (z. B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Dieser Hinweis ist weiterhin auch bei der 4. Änderung zu beachten.



### **6.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die 4. Änderung nicht zu erkennen.

### **6.2.7 Schutzgut Mensch**

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die 4. Änderung nicht zu erwarten.

Um die zu erwartenden Empfindlichkeiten gegenüber Geräuschimmissionen zu minimieren wurde im Rahmen der 2. Änderung empfohlen, die zu fordernden Schalldämm-Maße der Außenbauteile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu aktualisieren. Diese Empfehlung gilt für die 4. Änderung weiterhin fort.

### **6.2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **6.2.9 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer**

Im Rahmen der 4. Änderung erfolgt keine explizite Regelung, da das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) die entsprechenden Kriterien regelt.

Für ein allgemeines Wohngebiet untypische Lärmemissionen sind von den vorgesehenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

### **6.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung**

Durch den Einsatz erneuerbarer Energien können örtlich wirkende Emissionen vermieden werden und es kann ein Beitrag zum örtlichen Klimaschutz geleistet werden. Die Festsetzungen der 4. Änderung stehen einer Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen.

### **6.2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Regelungen werden in der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) und BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge; Stand 2. Juli 2013) getroffen und sind zu beachten.

### **6.2.12 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter Entstehen:

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern:

Wirkung von ▼ auf ►	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden/Fläche	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/Sachgüter
<b>Mensch</b>	X	Störung und Verdrängung von Arten, Artenverschiebung (Abwanderung); Trittbelastung	Trittbelastung, Bodenbearbeitung und Verdichtung; Veränderung von Bodeneigenschaft und -struktur, Bodenversiegelungen, Änderung der Flächennutzung	Stoffeinträge; Gefährdung durch Verschmutzung	Einfluss auf Luftqualität durch Emissionen	Veränderung der Eigenart und Schönheit durch Neubaustrukturen und Nutzungsänderungen	Substanzschädigung, Zerstörungsgefahr
<b>Tiere/Pflanzen</b>	Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes Naturerlebnis	X	Vegetation als Erosionsschutz, Tiere dienen der Düngung und Bodenbildung	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung, Steuerung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung	Vegetation und Artenreichtum als charakteristisches Landschafts- und Strukturelement	Substanzschädigung
<b>Boden/Fläche</b>	-	Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Nährstoffversorgung, Wasserreservoir und Schadstoffquelle für Flora; Lebensraum für Tiere und Bodenbewesen	X	Regulator für Wasserhaushalt, Grundwasserfilter Wasserspeicher	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas, Regenwasserver-sickerung	Regulator für den Wasserhaushalt, Bodenrelief als charakteristisches Landschafts-element	-
<b>Wasser</b>	Erholung, Naturerlebnis	Standortfaktor für Pflanzen und teils auch für Tiere (Oberflächenge-wässer), Lebensraum	Einfluss auf die Bodengenese, geringe Grundwas-serflur-abstände	X	Einfluss auf die Verdunstungs-rate, Kaltluftproduktion	Oberflächenge-wässer als Charakteristikum der Eigenart	Substanzschädigung
<b>Klima/Luft</b>	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, dadurch Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens des Menschen	Luftqualität sowie Mikro- u. Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Einfluss auf die Bodengenese	Steuerung der Grundwasser-neubildung	X	-	Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz
<b>Landschaft</b>	Lebens- und Erholungsraum, Wohlbefinden, ästhetisches Empfinden	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope, vernetzendes Element von Lebensräumen	Grundstruktur für unterschiedliche Böden und Flächennutzungen	Steuerung der Grundwasser-neubildung Wasserspeicher	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	X	-
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	Schönheit und Erholungswert des Lebensumfeldes	Störung und Verdrängung von Arten, Lebensraum	Bodenabbau bei Grabungen; Veränderung durch Intensivnutzung und Ausbeutung	Verschmutzungs-gefahr	-	Charakteristikum der Eigenart	X

**6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

**6.3.1 Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme**

Die 4. Änderung bereitet planungsrechtlich keine Erhöhung der Flächeninanspruchnahme gegenüber der Zulässigkeit auf Grund des Ursprungsbebauungsplanes, einschließlich der 1. und 2. Änderung, vor.

**6.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen**

Durch die 4. Änderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Einfluss auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser wird durch die 4. Änderung nicht verändert.

Für das Schutzgut Klima / Luft werden keine nennenswerten Veränderungen eintreten.

Das Schutzgut Tiere / Pflanzen wird ebenfalls von keinen nennenswerten Veränderungen betroffen sein.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich keine Veränderungen.

Für das Schutzgut Mensch treten keine Veränderung durch die 4. Änderung ein. Es bestehen weiterhin ohne Schallschutzmaßnahmen erhebliche Bedenken hinsichtlich gesunder Wohnbedingungen. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes zum Immissionsschutz haben weiterhin Bestand.

Das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter ist nicht betroffen, da derzeit keine Bodendenkmale bekannt sind.

Durch die 4. Änderung ist auch folglich kein Einfluss auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter zu erkennen.

#### **6.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

#### **6.5 Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Übernahmeansprüche voraussichtlich nicht begründet werden.

### **7. Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen fasste am 29.11.2021 den Beschluss zur 4. Änderung „Rotdornweg“ des Bebauungsplanes NAU 0011/93 „Stadtrandsiedlung“. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 7 vom 20. Dezember 2021.

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 33 Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 28.03.2022 beteiligt. 23 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2022 bis einschließlich 02.05.2022 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Auf Grund der Stellungnahme des Landkreises Havelland im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf in Abstimmung mit dem Landkreis Havelland noch einmal geändert. Die Eigentümerin als Betroffene wurde erneut beteiligt und hat keine Einwände gegen die Änderung erhoben.

### **8. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, Nr. 28).

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021.

**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215).

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).