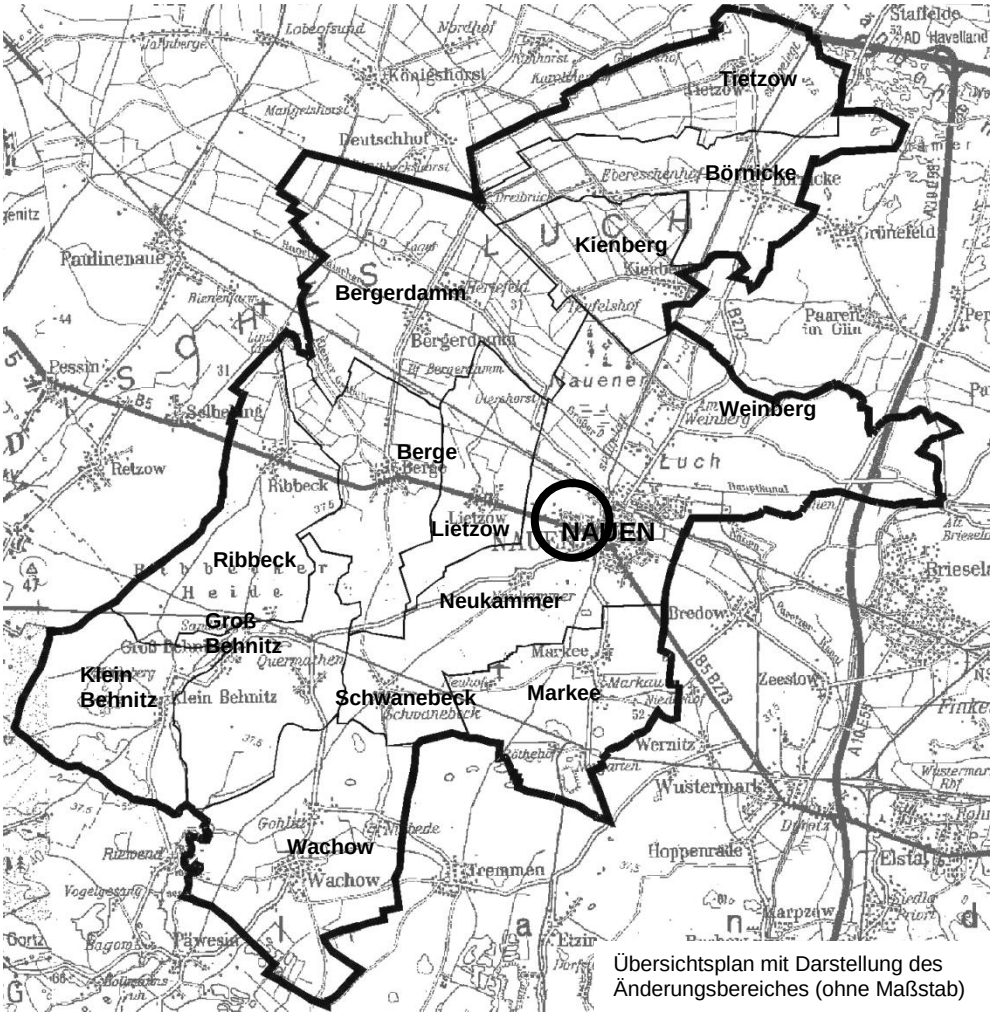
S T A D T N A U E N

Zusammenfassende Erklärung
zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nauen und Ortsteile zum Bebauungsplan „Wohngebiet Luchblick II“



Übersichtsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Planbereich: Bebauungsplan „Wohngebiet Luchblick II“
Gemarkung Nauen, Flur 29
Flurstücke511, 512, 599, 210/3, 210/4, 210/1, 211/1

Dem Flächennutzungsplan wird eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung gewählt wurde, beigefügt.

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf

2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen - FNP-Änd. zum B-Plan „Wohngebiet Luchblick II“

3.1.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter zur FNP-Änderung zum B-Plan „Wohngebiet Luchblick II“

5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung des Bebauungsplans „Wohngebiet Luchblick II“

6. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Verfahrensablauf

Gemäß dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen förmlichen Verfahren wurden für die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile im Bereich der Stadt Nauen, bezüglich des Bebauungsplans „Wohngebiet Luchblick II“ durchgeführt:

- Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Stadtverordnetenversammlung am 09.10.2017
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 07.12.2017 im Amtsblatt (Jahrgang 24, Nr. 5) für die Stadt Nauen am 30.10.2017
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2018 bis 05.02.2018
- Beschluss über den Entwurf und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 09.09.2019
- Bekanntmachung des Entwurfs sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 im Amtsblatt (Jahrgang 26, Nr. 6) für die Stadt Nauen am 30.09.2019
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 02.11.2020
- Bekanntmachung des Abwägungs- und Feststellungsbeschluss im Amtsblatt der Stadt Nauen am 16.11.2020 (Jahrgang 27, Nr. 6)

2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Nauen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2006.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschloss in der Sitzung am 09.10.2017 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nauen und Ortsteile in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) „Wohngebiet Luchblick II“.

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit dem o. g. Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung mit den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen. Derzeit ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile (FNP) dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der FNP ist daher im Wege der parallelen Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern, da für eine Genehmigungsfähigkeit der Planung eine Übereinstimmung mit der Darstellung des FNP hergestellt werden muss.

Die FNP-Änderung bezieht sich auf die folgenden Bereiche:
Darstellungsänderung einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche. Folgend die Aufschlüsselung der Flächengrößen und ihre Veränderung:

Flächenkategorien	alt	neu	Veränderung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 71.811 m²	0 m²	- 71.811 m²
Wohnbaufläche Bebauungsplan	0 m²	ca. 55.422,1 m²	+ 55.422,1 m²
Wohnbaufläche FNP-Änd. zum Bebauungsplan*	0 m²	ca. 61.679,1 m²	+ 61.679,1 m²
Grünfläche	0 m²	ca. 10.027,9 m²	+ 10.027,9 m²

*Auf die Darstellung der Verkehrsflächen im Änderungsbereich wird verzichtet. Auf Flächennutzungsplanebene sollen lediglich die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Der Grundzug der Planung wird damit nicht geändert.

3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit zu begründen. Hierbei sind konkrete Ausführungen bzw. Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, im FNP ausgewiesene, noch nicht in Anspruch genommene Wohnbauflächen) erforderlich.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile dargestellten Wohnbauflächen befinden sich vermehrt in Privateigentum, sodass auf diese Flächen nur teilweise zurückgegriffen werden kann, da die Flächen nicht zur Verfügung gestellt werden bzw. eigene Bauabsichten der Eigentümer bestehen. Zudem handelt es nicht um größere zusammenhängende Flächen in Besitz eines Eigentümers. Die Verfügbarkeit von innerörtlichen Flächenreserven in der Kernstadt Nauen ergab, dass sich der überwiegende Teil ebenfalls im Privatbesitz oder bereits in der Überplanung befindet. Es stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Alternativflächen gegenüber dem Standort „Wohngebiet Luchblick II“ innerhalb der Kernstadt Nauen zur Überplanung zur Verfügung, weshalb für die geplante Wohnbaufläche eine Flächeninanspruchnahme in Randlage der Kernstadt auf einen im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich erfolgt.

Auf Flächen von Plangebieten rechtswirksamer Bebauungspläne: 0015/93 „SW A2“, „Wohngebiet Ketziner Straße“, 0004/92 „Wohnpark Mühlenstücke“ oder „Stiller Winkel“ finden derzeit Bautätigkeiten statt, die in absehbarer Zeit kein Wohnbauflächenpotenzial innerhalb dieser Plangebiete mehr zulassen. Zum Bebauungsplan „Wohnen an den Mühlenstücken“ liegt der Stadt bereits ein Bauantrag für die Errichtung von Reihenhäusern vor. Hier ist die Umsetzung des Bebauungsplans somit ebenfalls absehbar. Eine maßvolle Ausweisung von Wohnbauflächen in Randlage zur Kernstadt stellt daher und im Hinblick auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum im erweiterten Berliner Umland und der Flächenknappheit in der Innenstadt einen wichtigen Aspekt dar, um der Wohnraumnachfrage gerecht zu werden. Das Plangebiet „Wohngebiet Luchblick II“ bietet die Chance weiteres Wohnungspotenzial zu schaffen. Die schnelle Erreichbarkeit des Zentrums ist gegeben, da es über eine gute verkehrliche Anbindung (MIV, Fuß- und Radverkehr) verfügt, die zudem auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschaffen werden. So favorisiert die Stadt zwischen der Hamburger Straße und dem Havellandradweg die Errichtung eines Fuß- und Radwegs. Des Weiteren ist eine Anbindung vom Plangebiet zum angrenzenden Einzelhandelsstandort (Luch-Center) möglich, welcher über eine Bushaltestelle verfügt. Durch die Errichtung des zuvor genannten Fuß- und Radwegs wird eine sehr gute und komfortable Wegeverbindung zum Bahnhof Nauen und zum Stadtzentrum geschaffen. Damit sind Waren des täglichen Bedarfs sowie Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Wege erreichbar. Durch die Bushaltestelle am Einzelhandelsstandort ist eine weitere Verbindung, die dies ermöglicht, für den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Dadurch können weitere Verbindungen innerhalb der Kernstadt

und der Ortslagen geschaffen werden sowie der Bahnhof Nauen und damit weitere Ziele angefahren werden können. Die Funktionen Wohnen und Arbeiten sowie Versorgung und Erholung werden vor diesen Hintergründen adäquat miteinander verbunden und gestärkt.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Stadt Nauen legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

4.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen - FNP-Änd. zum B-Plan „Wohngebiet Luchblick II“

Durch das geplante Bauvorhaben wird deutlich, dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden und somit untersuchungsrelevant sind.

Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst u. a. auch die benachbarten Randbereiche des Plangebietes. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte im Rahmen der umweltfachlichen Bearbeitung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Luchblick II“. Gemäß dem gemeinsamen Runderlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ sollte nur der vorhandene und zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

4.1.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter zur FNP-Änderung zum B-Plan „Wohngebiet Luchblick II“

Schutzgut Boden

Die Böden im gesamten Nauener Plangebiet sind in der Vergangenheit und auch aktuell starken anthropogenen Beeinflussungen und Eingriffen unterworfen, welche insbesondere auf eine intensive Bodennutzung zurückzuführen sind.

Der Planbereich, im Nordwesten der Stadt Nauen gelegen, ist laut Flächennutzungsplan und zugehöriger Bodenpotenzialkarte als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Aufgrund der Nutzungsart des Ackerbaus (Baumschule) ist die Fläche als gefährdet eingetragen (Möglichkeit des Schad- und Nähstoffeintrages). Als Areal im Bereich der Nauener Platte und des gewachsenen Siedlungsgebietes der Stadt Nauen prägen sickerwasser- und staunässebestimmte Standorte (S3 - Sand mit lehmigem Sand- bzw. Lehmuntergrund) die Böden des Plangebietes. Laut Landschaftsplan der Stadt Nauen beträgt der Grundwasserflurabstand bei dieser Bodenkategorie > 5 m.

<u>Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens</u>

Es wird großflächig versiegelt. Die o. g. Funktionen werden damit nicht mehr oder nur in geringem Umfang aufrechterhalten. Durch die Etablierung des Wohnstandortes erfolgt ein Eingriff in den Bodenhaushalt, wodurch es zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des

gewachsenen Bodenprofils kommt. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (baubedingte Konflikte). Des Weiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Lagerflächen, Baukörper oder Verkehrsflächen eine Beeinträchtigung dar. Die bestehende Versiegelung gilt fortführend als Konflikt (anlagebedingter Konflikt). Trotz des geplanten hohen Versiegelungsgrades durch die Bebauung ist anzumerken, dass eine offene und lockere Bebauung mit angrenzenden privaten Grünflächen umgesetzt werden soll, wodurch ein Teil des Bodens des Plangebietes in seiner jetzigen Funktion erhalten bleiben kann.

Durch diese genannten Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen, was jedoch nicht als schwerwiegend zu bezeichnen ist, da diese Flächen nur kurzzeitig für den Zeitraum der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen (baubedingte Konflikte).

Auf Ebene des Gesamtnaturhaushaltes gilt es, keine zusätzlichen und langfristig erheblichen Negativeffekte zu erzeugen. Die Auswirkungen werden daher durch entsprechende Maßnahmen vermieden, reduziert oder anderweitig kompensiert.

Schutzgut Fläche

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

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes von ca. 7,1 ha und wird von Brachfläche vollständig dominiert. Ziel des Planes ist als Flächennutzungsart die Schaffung von Wohnraum. Die Nutzungsdichte bzw. die Wohneinheiten orientieren sich an der ortsüblichen Bauweise. Erheblichkeit in Bezug auf den Flächenbedarf besteht jedoch in der Irreversibilität. Die infrastrukturelle Anbindung erfolgt günstig über die südlich anliegende Hamburger Str. und intern in Form einer Ringstraße.

Der die vorliegende FNP-Änderung auslösende Bebauungsplan stellt interne Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest sowie externe Flächen zur Gewährleistung einer vollständigen naturschutzfachlichen Kompensation der verursachten Bodeneingriffe. Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

<u>Schutzgebiete</u>

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur (NSG)- und Landschaftsschutzgebieten (LSG) sowie SPA- und FFH-Gebieten. Nordöstlich verläuft die Grenze des LSG Nauen-Brieselang-Krämer. Nördlich des Plangebiets liegt das SPA-Gebiet Rhin-Havelluch (SPA Gebiets-Nr.7019). Geschützte Alleen sind gem. § 17 BbgNatSchAG nicht in Betroffenheit. Arten der Roten Liste des Landes Brandenburg wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Eine zukünftige Ansiedlung erscheint derzeit, aufgrund der geplanten Wohnnutzung und dem

Grad der Versiegelung, eher unwahrscheinlich. Es liegt durch die Umsetzung des Vorhabens keine Betroffenheit der Schutzgebiete vor.

Biotoptypen

- 01135 – Gräben (teilweise verrohrt)
- 03244 – Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflure mit Hauptvorkommen von Solidago canadensis
- 03200 – Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflure mit Dominanz von Brennnessel
- 07110 – Feldgehölz
- 07130 – Hecken- und Windschutzstreifen
- 071421 – Baumreihen, überwiegend heimische Baumarten
- 071423 – Baumreihen, überwiegend nicht heimische Baumarten
- 10111 – Gärten (Hausgärten, mit Tierhaltung)
- 12653 – Weg, stark verdichtet

Eine Biotoptypenkartierung erfolgte unter Berücksichtigung des Biotopkartenschlüssels des Landes Brandenburg (LUVG 2008, Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung) und nach der Liste der Biotoptypen (LUVG 2011, Liste der Biotoptypen). Einige Biotoptypen innerhalb des Planungsgebietes wurden zuvor kurz angesprochen. Im Folgenden soll eine übergeordnet betrachtete Bewertung der vorliegenden Haupttypen erbracht werden.

Gräben (01135)

Die östliche Plangebietsgrenze wird durch einen Graben begleitet, der recht inhomogen in seiner Ausprägung und besonders im vorderen, also südöstlichen Teil, als solcher klar zu erkennen ist.

Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflure (03200)/(03244)

Unter diesem Biotoptypen werden besonders langlebige und widerstandsfähige Wildpflanzenarten zusammengefasst. Von der nördlichen bis zur südlichen Grenze im Osten des Plangebietes befinden sich ausgedehnte ruderalpionierbestimmte Flächen dieser Art mit Hauptvorkommen von Solidago canadensis. Aufgrund der geringen Artenvielfalt weisen diese Flächen keine hohe Bedeutung für die Gesamtheit des Plangebiets auf. Vielmehr treten selbige im anthropogen beeinflussten, jedoch nicht alltäglich genutzten, Siedlungsbereich vergleichsweise häufig auf.

Nördlich der derzeitigen privaten Wohnfläche innerhalb des Plangebietes erstreckt sich zudem eine ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflurfläche welche eine Dominanz von Brennnesseln ausweist (Urtica). Das Vorkommen dieser Pflanze innerhalb ruderaler Fluren stellt keine Seltenheit dar, da selbige stickstoffreiche Böden bevorzugt.

Feldgehölz (07110)

Unter Feldgehölzen werden flächenhafte Ansammlungen von Laubsträuchern und -bäumen verstanden. Zumeist kommen diese isoliert im Raum vor und sind nicht selten auch "Restflächen" von ehemaligen Wäldern. Solche Restbestände bleiben bestehen, wenn sich der Untergrund nicht für anthropogene Nutzungen eignet, z. B. wegen des Vorhandenseins feuchter Senken, einer starken Hangneigung oder Lesesteinansammlungen. Oft sind heimische Arten prägend für diesen Biotoptypen, es können jedoch auch Feldgehölze mit überwiegend nicht

heimischen (naturfernen) Gehölzarten existieren. Im Zusammenhang mit der zu beplanenden Vorhabensfläche finden sich Feldgehölze mit überwiegend heimischen Baumarten im Nordwesten und im Nordosten. Eine Besonderheit ist zudem, dass die Feldgehölze im Nordosten der Fläche in unmittelbarer Nähe zum Graben liegen.

Hecken- und Windschutzstreifen (07130)

Zu den Hecken bzw. Windschutzstreifen zählen alle streifenförmigen Gehölze, die eine Breite von unter 20 m aufweisen. Häufig sind Feldhecken heute charakteristische Elemente der Kulturlandschaft. Sie können entweder als Verbindung zwischen verschiedenen Landschaftsteilen oder als Abtrennung dienen. Als mögliche Räume für zahlreiche Kleinstandorte und Gradienten können Hecken im außerinnerstädtischen Zusammenhang, wie im vorliegenden Fall, eine große Bedeutung im Rahmen des Naturschutzes besitzen. Bei der im Plangebiet vorkommenden Thujahecke im mittleren Teilbereich handelt es sich um eine Abschirmung zur nördlich gelegenen Fläche der ehemaligen Baumschule.

Baumreihen, überwiegend heimische Baumarten (071421)

Als linienförmige Baumbestände verlaufen diese ein- oder beidseitig entlang von Wegen oder Straßen. Sie können ebenfalls entlang von Gemarkungsgrenzen und Flurstücksgrenzen verlaufen, wie im Fall des Plangebietes. Rein optisch bilden Baumreihen ein hohes Erhaltungspotential innerhalb der gewachsenen Kulturlandschaft, jedoch nur wenig Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Zu den Baumreihen im Plangebiet mit überwiegend einheimischen Gehölzstrukturen zählen die östlichen Baumbestände und die Pappelreihe.

Baumreihen, überwiegend nicht heimische Baumarten (071423)

Zu diesem Biotoptypen, welcher sich rein in dem Merkmal der Artenvorkommen von der zuvor beschriebenen unterscheidet, gehören die Tujahecke im Zentrum des Plangebietes sowie die Robinienbestände. Da es sich hierbei um naturferne Gehölzarten handelt, besitzen selbige eine geringe ökologische Wertigkeit.

Gärten (Hausgärten, mit Tierhaltung) (10111)

Unter diesen Biotoptypen fallen sämtliche mit entsprechend den Vorlieben des Nutzers angepasster Bepflanzung in Form von Beeten und Blumen. Oft werden auch Kräuter und Gemüse kultiviert. Im Falle des vorliegenden Nutzers im Südwesten des Plangebietes werden Obstbäume sowie ein Hühnerhof und das private Wohnhaus herum bewirtschaftet. Im Westen der Fläche befinden sich zudem eine Blaufichte und eine Kiefer. Die übrige Fläche ist mit Rasenland bewachsen. Aufgrund der Nutzungen besitzt diese Fläche für den Menschen eine hohe Wertigkeit, im Allgemeinen weisen diese Flächen jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht lediglich eine mittlere Wertigkeit auf, da sie häufig eher artenarm und stark anthropogen beeinflusst sind.

Baumschulen, Erwerbsgartenbau (mit Pflanzenbesatz) (11250)

Die ehemals nordwestlich auf dem Plangebiet gelegene ca. 20.000 m² große Fläche der Baumschule ist als solche nicht mehr vorhanden und gleicht dem Biotoptyp der Gras- und Staudenflur.

Weg, stark verdichtet (12653)

In die Kategorie dieses Biotoptypen fällt der schmale Weg um das Privatgrundstück herum, im Südwesten des Plangebietes. Vorrangig wird dieser Weg von Fußgängern (z. B. Hauseigentümer) genutzt. Der Weg wird zu keinem Zeitpunkt mit Kraftfahrzeugen befahren. Jedoch ist er dennoch durch die Nutzung stark verdichtet, wodurch anfallendes Oberflächenwasser erschwert abfließen kann. Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt dieser Weg kaum Potentiale für Tiere und Pflanzen, denn er liefert weder Nahrungs- noch Nisträume durch geeignete Strukturen.

Außerhalb des Plangebietes sind folgende Biotoptypen vorzufinden:

- 11250 – Baumschule, Erwerbsgartenbau
- 12740 – Lagerflächen
- 12612 – Straßen mit Asphaltdecke
- 12310 – Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)
- 11260 – Einzel- und Reihenhausbebauung

Flora

Zu großen Teilen kann das Plangebiet, im übergeordneten Sinn betrachtet, als Brachfläche bezeichnet werden. Rund die Hälfte des Geländes, besonders der östliche Bereich, wird von Ruderalvegetation und zum großen Teil von einheimischen Feldgehölzen geprägt. Die im Nordwesten gelegene Fläche der ehemaligen Baumschule bildet eine Sonderbiotopfläche, welche durch angelegte Pflanzflächen anthropogen vorgeprägt wurde (11250).

An der westlichen Grenze befindet sich eine dichte Pappelreihe auf einer Länge von ca. 195 m, welche aufgrund ihrer Ausformung optische Qualitäten aufweist, jedoch darüber hinaus keine weiteren Biotopfunktionen übernimmt. Verschiedene überwiegend heimische und nicht heimische Baumreihen finden sich im Zentrum des Plangebiets (Weide - Salix, Erle - Alnus, Eiche - Quercus, Buche - Fagus, Robinie - Robinia pseudoacacia, Tuja - Thuja occidentalis).

Besonders den südlichen Bereich des Plangebiets, hin zur Hamburger Straße, kennzeichnen diverse Bestandsbäume, hauptsächlich einheimische Laubbäume wie Ahornesche (Acer negundo), Esche (Fraxinus excelsior), Ulme (Ulmus) und straßenbegleitende Linden (Tilia).

Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der „Roten Liste Brandenburgs“ vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die aufgefundenen Pflanzenarten auf.

Gehölze

Das Plangebiet ist ursprünglich von einigen Gehölzen bestanden gewesen, die größtenteils im Zuge einer Baufeldfreimachung entfernt wurden und in der Kompensationsbilanzierung auf Bebauungsplanebene berücksichtigt wurden. Eine über die Grenzen des Änderungsbereiches hinaustragende Bedeutung etwaiger Gehölze liegt nicht vor.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Pflanzenarten der Rote Liste des Landes Brandenburg bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Durch die Umsetzung der Maßnahme würden jedoch zahlreiche der genannten Bäume, Sträucher und Pflanzen aus dem Plangebiet beräumt werden, wodurch von erheblichen Auswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Pflanzen, ausgegangen werden kann. Durch den Verlust der Bäume und Baumreihen

gehen potentielle Brut- und Niststätten sowie Nahrungsquellen für die ansässige Avifauna verloren. Die natürlichen Standorte werden auf die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der bebaubaren Flächen und die privaten Grünflächen begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen bestehenden Standortqualitäten durch Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. eingeengt und die äußeren Einflüsse wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen für die Zeit der Baumaßnahme verstärkt (betriebsbedingter Konflikt).

Die großflächige Ruderalvegetation besitzt aufgrund des Hauptvorkommens von nitrophylen Arten keine hohe Wertigkeit. Die teilweise Entfernung bzw. Überplanung dieser und der Gehölzbereiche, die mit einem Funktionsverlust einhergeht, ist der flächenhaften Kompensation zugeführt. Die notwendigen Fällungen kompensationspflichtiger Bäume im Zuge der Baufeldfreimachung sind als solche ebenfalls zu kompensieren (vgl. Tab 8).

Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und der kartierten Arten ist von einer mittleren Bedeutung der Vorhabenfläche, insbesondere für die bewachsenen Randbereiche, für die heimische Flora auszugehen.

Eine Biotoptypenkartierung erfolgte unter Berücksichtigung des Biotopkartenschlüssels des Landes Brandenburg (LUVG 2008, Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung) und nach der Liste der Biotoptypen (LUVG 2011, Liste der Biotoptypen). Einige Biotoptypen innerhalb des Planungsgebietes wurden zuvor kurz angesprochen. Unter Punkt 3.7 soll eine übergeordnet betrachtete Bewertung der vorliegenden Haupttypen erbracht werden.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft konnten nicht festgestellt werden.

Schutzgut Wasser

Nauen befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes der Havel und ist daher durch reiche Grundwasservorkommen ausgezeichnet. Dies gilt somit ebenfalls für das Plangebiet.

Der Zustand der Oberflächengewässer und des Grundwasserhaushaltes ist eng mit den klimatischen Verhältnissen, den Bodenverhältnissen und den entsprechenden Nutzungen auf der Fläche verbunden. Der Grundwasserflurabstand liegt innerhalb des Plangebiets bei > 2 - 5 m. Zusätzlich ist für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets durch den Landschaftsplan der Stadt Nauen und die entsprechende Gewässer- und Wasseranalysekarte eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch vergangene und aktuelle Flächennutzungen (Baumschule) ausgewiesen. Zudem können die westlich an das Plangebiet angrenzend vermerkten Altlastenverdachtsflächen die Gefahr des Schadstoffeintrages bergen. Positiv anzumerken ist der niedrige Versiegelungsgrad des Plangebietes. Das Gebiet entwässert in Richtung Norden in den Niederungsbereich des Havelländischen Luchs mit dem Großen Havelländischen Hauptkanal als Vorfluter. Als markantes Oberflächengewässer ist der nördlich des Plangebiets in ca. 2 km Entfernung verlaufende „Große Havelländische Hauptkanal“ zu nennen. Auch der an der östlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Graben ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zu nennen.

<u>Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens</u>

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen. Durch die geplante Nutzung der Fläche werden Bodenflächen neu versiegelt (anlagebedingter Konflikt). Die Folge hieraus ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet (anlagebedingter Konflikt).

Die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebiets ist dennoch weiterhin gegeben, da keine vollständige Versiegelung des Plangebietes vorgenommen wird, sondern im Gegenteil eher auf eine angepasste Grünraumgestaltung, im Rahmen von privaten Grünflächen, der Flurstücke geachtet wird.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Wassers besteht dennoch durch den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr durch Baufahrzeuge (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) während der Baumaßnahme bzw. durch Kraftfahrzeuge während der zukünftigen Nutzung des Wohngebietes (anlagebedingter Konflikt).

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 ungeschützt 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. Zudem sieht die Planung vor, die künftig zu befahrenden Flächen durch Anlage eines versiegelten Weges gegen Schadstoffeintragung zu schützen.

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser können somit nicht festgestellt werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Nauener Landschaftsbild ist zu großen Teilen anthropogen vorgeprägt. Kennzeichnend für die Innenstadt sind die Altstadt mit Markt und Kirche sowie Teile der alten Stadtmauer. Die Altstadt gilt als denkmalgeschützt. Das Plangebiet selbst befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebietes von Nauen, direkt an einer der Hauptaus und -einfallstraßen, der Hamburger Straße. Da sich das Gebiet nicht direkt in der Innenstadt befindet, ist seine Umgebung von größeren Einzelhandelsansiedlungen (Luch-Center) sowie landwirtschaftlich geprägten Flächen umgeben. Die Vorhabensfläche ist nur zum Teil anthropogen geprägt (Baumschule, Wohnnutzung). Der Großteil der übrigen Flächen ist brachgefallen und von ruderaler Vegetation bestimmt. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Umgebung (Wohn- und Einzelhandelsnutzung) derzeit zum Teil beeinträchtigt. Der Charakter der Umgebung lässt sich zusammengefasst als eine Mischung aus ländlich und städtisch, am Rand der Stadt Nauen bezeichnen.

<u>Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens</u>

Das derzeitige Landschaftsbild wird durch das Vorhaben zwar grundlegend abgeändert, allerdings werden positive Wohnraumpotentiale erwirkt und die Brachfläche sinnvoll genutzt. Da auch die direkte Umgebung (B-Plan NAU 0030/96 "Lietzowplatz") in der nahen Zukunft wohnbautechnisch entwickelt werden soll, fügt sich eine weitere Bebauung grundsätzlich in die anthropogen vorgeprägte, östliche Umgebung des Plangebiets ein.

Da der gesamte Teil des Plangebietes, bis auf die südwestliche Grenze, eine Veränderung im Erscheinungs- und Nutzungsbild erfährt, kann diese Veränderung als eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes angesehen werden. Stellenweise kommt es zum Entfernen von Vegetation und neue Gebäude einschließlich Nebenanlagen und Verkehrsflächen werden innerhalb des Plangebiets errichtet werden, so dass bisher nicht bzw. nur zum Teil vorhandene Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen) in den Raum eingebracht werden, die einen Naturnäheverlust bewirken können (anlagebedingter Konflikt).

Erhebliche Auswirkungen können jedoch aufgrund der Vorprägung der Umgebung des Gebietes nicht konstatiert werden.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen wie z. B. die Land- und Forstwirtschaft im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung. Das Schutzgut Mensch ist kein Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

<u>Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens</u>

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gibt es insofern, dass neue Gebäude einschließlich Nebenanlagen innerhalb des Plangebiets errichtet werden, so dass neue Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen) in den Raum eingebracht werden, die einen Naturnäheverlust bzw. eine Minderung der Wohnumfeldqualität für die umliegende Bebauung bewirken können (anlagebedingter Konflikt). Aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung passen sich die geplanten Baukörper jedoch in die bisherigen Dimensionen und Maßstäblichkeiten der Umgebung ein bzw. passen sich somit an die zukünftig umgebende Wohnbebauung und den Einzelhandel des Luch-Centers an. Des Weiteren ist mit zunehmendem Verkehrs- bzw. mit Baulärm während der Baumaßnahme und auch leicht nach der Realisierung der Planung zu rechnen (baubedingter Konflikt).

Durch die Umsetzung der Planung werden jedoch Wohnraumpotentiale in einem in das Ortsbild passenden und ästhetisch ansprechendem architektonischem Konzept gesichert und ausgeschöpft, wodurch eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch hervorgerufen wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile finden sich nicht im direkten Bereich des Plangebiets jedoch in der unmittelbaren Umgebung (Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer nördlich, SPA-Rhin-Havelluch westlich).

Es ist ein Bodendenkmal bekannt (51.103), das anhand der in Pkt. 1.5.4 zum Bodendenkmalschutz aufgeführten Informationen zu berücksichtigen ist.

Weiterhin sind folgende Festlegungen laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der Bek. vom 24.05.2004) zu beachten:

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabensbereich -- auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen -- bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11,

wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 Abs. 3). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung des Bebauungsplans „Wohngebiet Luchblick II“

Für das geplante Vorhaben wird ein B-Plan mit dazugehörigem, detaillierten Umweltbericht erarbeitet, in dem eine genaue Bestandsaufnahme sowie eine Prüfung auf Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorgenommen wurde.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote für den Bebauungsplan „Wohngebiet Luchblick II“ sich auf die, im B-Plan beschriebenen Beeinträchtigungen beschränken und für die Betrachtungsebene der FNP Änderung keine Auswirkungen haben. Die Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen „Wohngebiet Luchblick II" kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG schließen lassen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Vogelwelt nicht zu erwarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht abzusehen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB waren folgende Belange abwägungsrelevant:

Regionalplanung

- Mitteilung, dass für die Stadt Nauen die „Ortslage Nauen“ nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 als Vorzugsraum Siedlung ausgewiesen ist; Das Plangebiet befindet sich jedoch am Rande der Ortslage, außerhalb des Vorzugsraumes Siedlung. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Vorzugsräume Siedlung bei der kommunalen Bauleitplanung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zu berücksichtigen sind. Eine maßvolle Ausweisung von Wohnflächen außerhalb der Vorzugsräume Siedlung ist nicht allgemein ausgeschlossen, wenn nachvollziehbar begründet wird, warum der der vorgenannten Abwägung zugunsten der Vorzugräume Siedlung im Einzelfall nicht gefolgt werden kann.
  Da ein rechtswirksamer Regionalplan nicht mehr vorliegt, ist seit dem 1. Juli 2019 der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) die maßgebliche landesplanerische Grundlage, dessen Ziele und Grundsätze im Planverfahren zu beachten sind. Das Vorhaben ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

Landesamt für Umwelt Brandenburg

- Mitteilung, dass der Änderung des FNP erst zugestimmt werden kann, wenn sich im weiteren B-Plan-Verfahren herausstellt, dass es durch den B-Plan zu keinen schädlichen Umweltwirkungen kommt
- Es ist ein Gutachten erstellt worden (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Projektnummer: 18-028-10V1, Bericht vom 22.10.2018). Die darin getroffenen Aussagen zum Schallschutz sind in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen aufgenommen worden.
- Verweis auf den östlich an der Plangebietsgrenze befindlichen Graben, dessen Unterhaltungspflicht nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) den Unterhaltungsverbänden obliegt
  Der entsprechende Unterhaltungsverband wurde beteiligt. Auf B-Plan-Ebene wird geregelt, dass die Erhaltung der Zugänglichkeit des Unterhaltungsstreifens des verrohrten Gewässers II. Ordnung für den Wasser- und Bodenverband gegeben ist

Landkreis Havelland

- nur teilweise an den Siedlungsbereich angebundenen Außenbereichsstandort
  Die Ausführungen dazu werden angepasst, es handelt sich nicht um einen Siedlungslückenschluss.
- Verweis auf Lage außerhalb des Vorzugsraum Siedlung der Regionalplanung
  Siehe weiter oben unter „Regionplanung“
- Verweis auf Ergänzung von Aussagen zum Bedarf nach zusätzlichen Wohnfolgeeinrichtungen, insbesondere Kindertagesstätten, Grundschulen, etc. in der Begründung
  Dies ist mit Hinweis auf die Richtlinie zu den Folgekosten erfolgt.
- Verweis auf Ergänzung eines Umweltberichtes
  Der Umweltbericht wurde zum Entwurf ergänzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB waren folgende Belange abwägungsrelevant:

Landesamt für Umwelt Brandenburg

- siehe weiter vorn bei „Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB waren folgende Belange abwägungsrelevant:“

Landkreis Havelland

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

- Seit Abgabe der Stellungnahme zum Vorentwurf im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden massive Erarbeiten und Bodenauffüllungen vorgenommen; die flächenmäßige Ausdehnung lässt sich laut Behörde mit bloßem Auge nicht abschätzen
  Von der AnalyTech Berlin-Brandenburg (Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting, Mittenwalde) wurde ein Ergebnisbericht zur Rasterfeldbeprobung durchgeführt (Stand: 29.05.2020, Berichtsnr.: 11347-A/05/20). Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die Einstufung der Rasterfelder nach LAGA im Bereich Z 0 (weiß in Rasterfeld-Übersicht im Ergebnisbericht), Z 1.1 (gelb in Rasterfeld-Übersicht im Ergebnisbericht), Z 1.2 (orange in Rasterfeld-Übersicht im Ergebnisbericht) und Z 2 (rot in Rasterfeld-Übersicht im Ergebnisbericht) bewegen, wobei die Einstufung Z 2 nur 6 Mal vorkam und davon lediglich an zwei Stellen ein Bodenaushub empfohlen wird; Nach Aushub sind aus Stoß und Basis Proben zu entnehmen und auf Leitparameter MKW, PAK und Schwermetalle zu untersuchen. Ist der Kontaminationsnachweis negativ kann die Baugrube verfüllt werden. Die endgültige Einschätzung obliegt ausschließlich der zuständigen Fachbehörde. Die Maßnahmen werden in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde

- Es ergaben sich Hinweise zu der Gruppe der Vögel und der Amphibien. Es erfolgte die Einarbeitung, dass Aussagen zum Erhaltungszustand einzelner Vogelarten insbesondere dann relevant werden, wenn artenschutzrechtliche Verbote berührt werden und eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG erforderlich wird. Dies ist nicht gegeben, da keine vollständige Beseitigung oder Überprägung eines regelmäßig genutzten Reviers oder Habitas ausgelöst wird. Es gilt somit weiterhin, dass die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen „Wohngebiet Luchblick II" zu dem Ergebnis kommt, dass bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG schließen lassen.
  Es werden weiterhin keine Konflikte ausgelöst, die zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan und artenschutzrechtlichen Verboten im Bebauungsplan zu bewältigen sind.
- Verweis auf Erläuterung zu Abweichungen der Kompensationsfläche B-Plan und FNP-Änderung
  Auf Grund von mehrfach sich verändernden Planungsvoraussetzungen im Laufe des Verfahrens, erfolgte ebenfalls mehrfach eine quantitative Anpassung in Bezug auf die Kompensationsberechnungen. Eine Aktualisierung wurde vorgenommen und in die Unterlagen eingearbeitet.
- Hinweis auf Fällung von Alleebäumen
  Für den Ausgleich wird vorgeschlagen die Ersatzpflanzung in der Hamburger Straße vorzunehmen, um die bestehende Allee zu vervollständigen bzw. auszubessern. Somit wird eine Aufwertung am unmittelbaren Ort des Eingriffs gewährleistet und den Anforderungen der Eingriffsregelung Rechnung getragen. Insgesamt sind demnach 20 Bäume als Ersatzpflanzung zu verbuchen.

Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung

- Ergänzungen zu den sozialen Folgekosten sind einzuarbeiten.
  Dies ist erfolgt.
- Verweis zur Aufnahme der Darstellung des Bodendenkmals.
  Dies ist erfolgt.
- Verweis darauf, dass Darstellung von Verkehrsflächen in der FNP-Änd. Hauptverkehrszügen vorbehalten bleiben sollte.
  Im Entwurf wurde daher auf die Darstellung der Verkehrsflächen im Änderungsbereich verzichtet.
- Verweis auf Darstellung nördlich des Änderungsbereiches (weiße Fläche).
  Dir Korrektur ist erfolgt. Es handelt sich dabei um die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft, die von einem SPA-Gebiet ausgenommen ist.

Wasser – und Bodenverband

- vorhandene Verrohrung des Grabens verläuft nicht durchgehend unter dem geplanten Radweg, weshalb eine Umverlegung der vorhandenen Verrohrung notwendig ist, um kein Bauland zu verschenken.
  Die Berücksichtigung erfolgt durch Regelungen dazu im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB waren folgende Belange abwägungsrelevant:

- Ansprache der bereits erfolgten Bodeneingriffe und Zerstörung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Flora und Fauna
  Bodeneingriffe, die durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden, sind rechtlich verbindlich vom Eingriffsverursacher im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach §§ 13-18 BNatSchG und auf Grundlage des Leitfadens HVE (Hinweise für den Vollzug der Eingriffsregelung) des MLUL 2009 zu kompensieren. Dies erfolgt auf B-Plan-Ebene in Form der Kompensation und der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.
- Ansprache Einfügen in übergeordnete Planungen
  Die Planung ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.
- Ansprache von Flächen in der Kernstadt und weiterer Flächen
  Siehe unter „anderweitige Planungsmöglichkeiten“

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die geplante Wohnsiedlungsfläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet - B-Plan NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“. Angrenzend östlich des B-Plans „Wohngebiet Luchblick II“ befindet sich der rechtskräftige B-Plan 0030/96 „Lietzowplatz“. Dieser wurde bisher nicht vollständig umgesetzt. Einige Teilbereiche befinden sich derzeit in der Aufstellung zur Änderung des Ursprungsbebauungsplans. Angrenzend des Änderungsbereiches der vorliegenden FNP-Änderung soll jedoch weiterhin die planungsrechtliche Zulässigkeit für Wohnen geschaffen werden. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet des B-Plans NAU 0015/93 „SW A2“ südlich des Plangebiets „Wohngebiet Luchblick II“ sowie im weiteren Verlauf der Hamburger Straße, Richtung Osten, Wohnbebauung sowohl mit Einzelhausbebauung als auch mit Geschosswohnungsbau. Nördlich und westlich des Änderungsbereiches der vorliegenden FNP-Änderung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit zu begründen. Hierbei sind konkrete Ausführungen bzw. Ermittlungen

zu Innenentwicklungspotentialen (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, im FNP ausgewiesene, noch nicht in Anspruch genommene Wohnbauflächen) erforderlich.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile dargestellten Wohnbauflächen befinden sich vermehrt in Privateigentum, sodass auf diese Flächen nur teilweise zurückgegriffen werden kann, da die Flächen nicht zur Verfügung gestellt werden bzw. eigene Bauabsichten der Eigentümer bestehen. Zudem handelt es nicht um größere zusammenhängende Flächen in Besitz eines Eigentümers. Die Verfügbarkeit von innerörtlichen Flächenreserven in der Kernstadt Nauen ergab, dass sich der überwiegende Teil ebenfalls im Privatbesitz oder bereits in der Überplanung befindet. Es stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Alternativflächen gegenüber dem Standort „Wohngebiet Luchblick II“ innerhalb der Kernstadt Nauen zur Überplanung zur Verfügung, weshalb für die geplante Wohnbaufläche eine Flächeninanspruchnahme in Randlage der Kernstadt auf einen im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich erfolgt.

Auf Flächen von Plangebieten rechtswirksamer Bebauungspläne: 0015/93 „SW A2“, „Wohngebiet Ketziner Straße“, 0004/92 „Wohnpark Mühlenstücke“ oder „Stiller Winkel“ finden derzeit Bautätigkeiten statt, die in absehbarer Zeit kein Wohnbauflächenpotenzial innerhalb dieser Plangebiete mehr zulassen. Zum Bebauungsplan „Wohnen an den Mühlenstücken“ liegt der Stadt bereits ein Bauantrag für die Errichtung von Reihenhäusern vor. Hier ist die Umsetzung des Bebauungsplans somit ebenfalls absehbar. Eine maßvolle Ausweisung von Wohnbauflächen in Randlage zur Kernstadt stellt daher und im Hinblick auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum im erweiterten Berliner Umland und der Flächenknappheit in der Innenstadt einen wichtigen Aspekt dar, um der Wohnraumnachfrage gerecht zu werden. Das Plangebiet „Wohngebiet Luchblick II“ bietet die Chance weiteres Wohnungspotenzial zu schaffen. Die schnelle Erreichbarkeit des Zentrums ist gegeben, da es über eine gute verkehrliche Anbindung (MIV, Fuß- und Radverkehr) verfügt, die zudem auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschaffen werden. So favorisiert die Stadt zwischen der Hamburger Straße und dem Havellandradweg die Errichtung eines Fuß- und Radwegs. Des Weiteren ist eine Anbindung vom Plangebiet zum angrenzenden Einzelhandelsstandort (Luch-Center) möglich, welcher über eine Bushaltestelle verfügt. Durch die Errichtung des zuvor genannten Fuß- und Radwegs wird eine sehr gute und komfortable Wegeverbindung zum Bahnhof Nauen und zum Stadtzentrum geschaffen. Damit sind Waren des täglichen Bedarfs sowie Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Wege erreichbar. Durch die Bushaltestelle am Einzelhandelsstandort ist eine weitere Verbindung, die dies ermöglicht, für den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Dadurch können weitere Verbindungen innerhalb der Kernstadt und der Ortslagen geschaffen werden sowie der Bahnhof Nauen und damit weitere Ziele angefahren werden können. Die Funktionen Wohnen und Arbeiten sowie Versorgung und Erholung werden vor diesen Hintergründen adäquat miteinander verbunden und gestärkt.

Seitens der Stadt Nauen wurde eine Baulandanalyse zur Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen der Stadt Nauen erstellt (10.12.2019). Die ausführliche Baulandanalyse ist unter Anhang 1 der Feststellungsfassung zu finden.

Die Ortsteile wurden in Sozialräume unterteilt in denen nicht bebaute Grundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen erfasst und abgeschätzt wurde, wie viele Baulücken gemäß

§34 BauGB bebaut werden könnten. Weiter wurden im Verfahren befindliche Bebauungspläne und die durch sie möglichen Bebauungen betrachtet. Für den Kernstadtbereich wurde ebenso vorgegangen. Berücksichtigt wurde des Weiteren die Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen und der Kernstadt unter Bezugnahme der Einwohner zum Stichtag 30.06.2019 und der Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg (LBV, Berichte der Raumbeobachtung, 2018) geht bis 2030 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung im Berliner Umland aus. Auch wenn die Nauen nicht zu dieser Raumkategorie gehört, sondern nur direkt westlich angrenzend liegt, geht die Stadt Nauen davon aus, dass sie von dieser Entwicklung ebenfalls profitieren wird. Dies zeigt bereits die oben dargestellte tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre. In der Untersuchung des LBV (a.a.O., Anlage 3, Blatt 2) wird dann auch der Stadt Nauen ein Wachstum bis 2030 (gegenüber 2016) von 9,4% attestiert. Die Bevölkerungsprognose des LBV geht davon aus, dass Nauen im Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 19.066 hat – eine Zahl, die nach Einschätzung der Stadt Nauen bereits 2020 überschritten werden dürfte.

Ergebnis: Die Beibehaltung einer Entwicklungsreserve ist aus Sicht der Stadt Nauen aufgrund der vielen Unsicherheiten über die tatsächliche Entwicklung – v.a. der §34-Flächen und der Baulandreserven in den z.T. seit langem rechtskräftigen Bebauungsplänen – notwendig. Insgesamt ist es aus Sicht der Stadt Nauen sinnvoll und richtig, sich zur Stärkung der Ortsteile nicht nur auf die Bereitschaft privater Grundstückseigentümer zu verlassen, sondern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen eine positive Bevölkerungsentwicklung aktiv zu fördern. Es besteht aus Sicht der Stadt Nauen daher kein Anlass, die derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne in den Ortsteilen Nauens auf Eis zu legen oder die vorgesehene Baulandausweisung zu reduzieren.