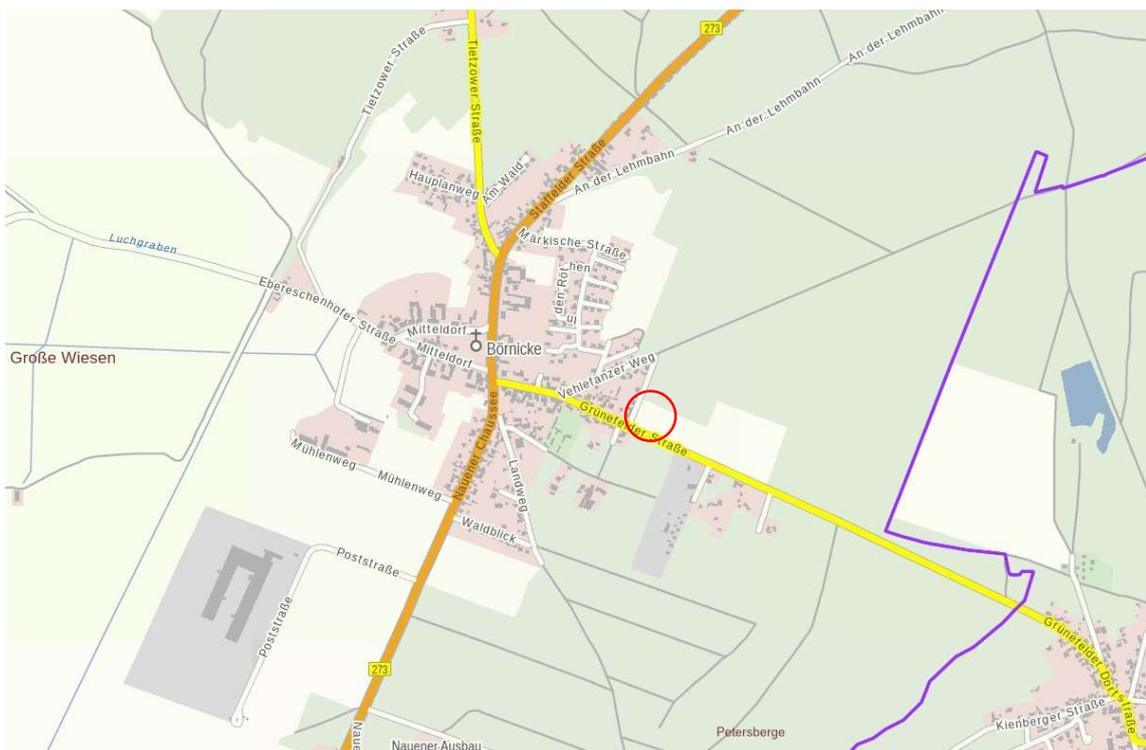


Stadt Nauen

Ortsteil Börnicke

Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Kanzlers Grund“



Übersichtsplan mit Ergänzung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches (rot) und Eintragungen Kartengrundlage Digitale Topographische Karte 10 (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Abruf 2022)

Planungsstand: überarbeiteter Entwurf, 04.07.2025 (zweistufiges Regelverfahren)

Planbereich: Gemarkung Börnicke

Flur 4

Flurstück 302 (tlw.)

Planaufstellung: Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Auftraggeber: Christa Kanzler
Tietzower Straße 1
14641 Nauen/OT Börnicke

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	6
1.1	Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets	6
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung, Ziele und Zwecke der Planung	8
1.3	Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen	9
2	AUSGANGSSITUATION	11
2.1	Nutzung des Plangebiets	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	11
2.2.1	Fließender Verkehr	11
2.2.2	Radfahr- und Fußgängerverkehr	14
2.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr	14
2.2.4	Ruhender Verkehr	14
2.3	Ver- und Entsorgung	14
2.3.1	Trinkwasser, Schmutzwasser	14
2.3.2	Oberflächenwasser und Grundwasser	16
2.3.2.1	Oberflächenwasser	16
2.3.2.2	Grundwasser	18
2.3.3	Wärmeversorgung	18
2.3.4	Elektroenergie	18
2.3.5	Abfallentsorgung	18
2.3.6	Löschwasserversorgung	19
2.4	Altlastensituation und Bodenschutz	20
2.5	Kampfmittelbelastung	21
2.6	Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz	21
2.7	Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“	23
2.8	Wasserschutzgebiet	23
2.9	Wald	24
3	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	25
3.1	Übergeordnete und kommunale Planungen	25
3.1.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	25
3.1.2	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	25
3.1.3	Flächennutzungsplan Stadt Nauen und Ortsteile	26
4	PLANINHALT	28
4.1	Art der baulichen Nutzung	28
4.2	Maß der baulichen Nutzung	30
4.2.1	Grundflächenzahl	30
4.2.2	Grundstücksgröße	30

4.2.3	Anzahl der Wohneinheiten	30
4.3	Bauweise	30
4.3.1	Abweichende/offene Bauweise	30
4.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	31
4.4	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO	31
4.5	Dezentrale Versickerung auf den Grundstücken gemäß § 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG	32
4.6	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
4.7	Schallschutz	32
4.8	Wald innerhalb des Plangebiets	33
4.9	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	33
4.10	Straßenbegrenzungslinie	33
4.11	Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets	33
5	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	34
5.1	Zusammenfassende Bestandsbewertung der Schutzgüter	34
5.2	Vermeidung, Verminderung	35
5.3	Verträglichkeit mit Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer (DE3343-602)	36
5.4	Kurze nicht-technische Zusammenfassung	38
5.5	Kompensationsermittlung für das Schutzgut Boden	39
5.6	Darstellung Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets	39
5.7	Darstellung Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	39
5.8	Bilanzierung	41
6	IMMISSIONSSCHUTZ	42
7	ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN IM ENTWURF DES B-PLANS	54
7.1	Übersicht der textlichen Festsetzungen	54
7.2	Übersicht der zeichnerischen Festsetzungen im B-Plan	56
8	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	57
9	VERFAHREN	62
10	RECHTSGRUNDLAGEN	64

Anlagen

Umweltbericht und Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Kanzlers Grund“ der Stadt Nauen OT Börnicke

(Büro für Umweltplanung Frank Schulze, Paulinenaue, Stand: 27.06.2025)

Umweltbestandskarte und Umweltplanungskarte

(Büro für Umweltplanung Frank Schulze, Paulinenaue, Stand: 27.06.2025)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz) des Bebauungsplans Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0	7
Abbildung 2: Kreuzung "Kanzlers Grund"/"L 16	12
Abbildung 3: Auszug Orthophoto Bbg-Viewer (August 2023).....	13
Abbildung 4: Auszug aus der Planung des Fahrbahnteilers (Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg)	13
Abbildung 5: Auszug aus dem Geoportal des BLDAM, Ortslage Börnicke; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Abruf 2023).....	22
Abbildung 6: FNP Nauen und Ortsteile – Auszug mit Darstellung vor Änderung (links) und nach Änderung (rechts).....	27
Abbildung 7: Darstellung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets (Quelle: Umweltbericht zum vorliegenden Entwurf des B-Plan)	40
Abbildung 8: Blick nach Osten auf Grünfelder Straße (L16) südlich des Plangebiets: Links ist die eingezäunte Weidefläche zu erkennen.	46
Abbildung 9: Blick von Nordosten nach Südwesten auf die Pferdekoppel auf dem Flurstück 302	47
Abbildung 10: Blick Richtung westliche Bebauung an der Straße "Kanzlers Grund" (Quelle: Google, Abruf: 17.4.2025).....	51
Abbildung 11: Blick Richtung westliche Bebauung an der Straße "Kanzlers Grund" (Quelle: Google, Abruf: 17.4.2025).....	51
Abbildung 12: Blick Richtung westliche Bebauung an der Straße "Kanzlers Grund" mit Friseursalon (Quelle: Google, Abruf: 17.4.2025)	51
Abbildung 13: Blick Richtung Westen in die Grünfelder Straße mit straßenbegleitender Bebauung, ausgehend der Kreuzung Grünfelder Straße/Kanzlers Grund (Quelle: Google, Abruf: 17.4.2025).....	52
Abbildung 14: Blick Richtung Westen weiter in die Grünfelder Straße hinein mit straßenbegleitende Bebauung, ausgehend der Kreuzung Grünfelder Straße/Kanzlers Grund (Quelle: Google, Abruf: 17.4.2025).....	52

1 Einleitung

1.1 Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets

Der Ortsteil Börnicke der Stadt Nauen befindet sich ca. 9 km (Luftlinie) nordöstlich der Kernstadt Nauen. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Börnicke, derzeit noch hinter dem Ortsausgang, nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Grünefelder Straße“ (Landesstraße 16). Diese führt Richtung Osten nach Grünefeld. Die Ortsdurchfahrt ist derzeit durch einen OD-Stein im Bereich „Grünefelder Straße“/„Kanzlers Grund auf dem Flst. 302 festgelegt. Die Ortsdurchfahrt soll im Zuge der Errichtung einer Verkehrsinsel, für deren Planung der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS) zuständig ist, versetzt werden. Nach Verlagerung der Ortsdurchfahrt befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortschaft Börnicke. Das Plangebiet selbst befindet sich auf dem Flurstück 302 in der Flur 4 der Gemarkung Börnicke und hat eine Größe von ca. 3.314,3 m².

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

- Im Westen durch einen privaten Straßenraum (Kanzlers Grund) mit asphaltierter Fahrbahn und östlich darin befindlichem Baumbestand, der einen regelmäßigen Abstand aufweist
Der Straßenraum ist Teil des erwähnten Flurstücks 302.
Westlich an den vorgenannten Straßenraum befindet sich Wohnbebauung.
- Im Süden durch die o. g. öffentliche Verkehrsfläche „Grünefelder Straße“ (L 16)
Die Festsetzung des Geltungsbereichs berücksichtigt die oben erwähnte Straßenplanung des LS in der „Grünefelder Straße“, die einen Teil des Flst. 302 überplant. Die LS-Planung ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (B-Plan). Siehe Ausführungen zur Planung unter „Fließender Verkehr“.
- Im Norden grenzt eine im FNP als Waldfläche dargestellte Fläche an die nördliche Geltungsbereichsgrenze. Die Fläche ragt zudem tlw. in den Geltungsbereich hinein.
- Im Osten grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“. Siehe dazu die Ausführungen in der vorliegenden Begründung unter dem Punkt „Verträglichkeit mit Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer“ sowie in der Anlage zum vorliegenden B-Plan „Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange“.

Derzeit wird das Plangebiet zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt als Pferdekoppel.



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz) des Bebauungsplans Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass

Ein Vorhabenträger verfügt über das Flurstück 302 und möchte es zu Bauland entwickeln. Bisher ist das Plangebiet unbebaut.

Die Stadt Nauen möchte dies unterstützen, um weitere Potenzialflächen an infrastrukturell sinnvollen Standorten in Ortsteilen zu schaffen und diese damit zu stärken. Hier möchte Sie zudem die Chance nutzen eine gegenwärtig für die Siedlungsentwicklung verfügbare Fläche zu überplanen. Am in Rede stehenden Standort existiert bereits verkehrliche und technische Infrastruktur aufgrund der bereits einseitigen Bebauung an der im Westen des Plangebiets befindlichen Straße „Kanzlers Grund“. Hauptsächlich soll die Fläche zwar dem Wohnen gewidmet sein. Jedoch möchte die Stadt einen größeren Personenkreis ansprechen und daher die alleinige Ausrichtung der Nutzung auf ausschließlichem Wohnen ausschließen.

Erforderlichkeit

Für die in Rede stehende Fläche gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich nicht als Wohnbaufläche dar, sondern als Flächen für die Landwirtschaft. Die Fläche befindet sich derzeit noch außerhalb der Ortschaft, grenzt jedoch an Siedlungsgefüge. Die Ortsdurchfahrt wird jedoch Richtung Osten verschoben, womit sich die Fläche zukünftig innerhalb des Ortes befinden wird. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist aus den vorgenannten Gründen erforderlich.

Weitere Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung siehe unter folgendem Punkt *„Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen“*.

Die Begründung zur Wahl der Verfahrensart siehe unter *„Verfahren“*.

Ziel

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden Gebäude zu Wohnzwecken errichten zu können. Das Plangebiet soll gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Das Ziel resultiert aus der tatsächlichen Nutzung der in der unmittelbaren Umgebung bestehenden Wohnbebauung sowie dem Nutzungsanspruch am Ortsrand Wohnnutzung zu etablieren und diese als Entwicklungsreserve zur Verfügung stellen zu können.

1.3 Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen

In der Baulandanalyse wurde die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, noch nicht als Baulandreserve angenommen, da die Fläche bisher außerhalb der Ortsdurchfahrt Börnicke und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer liegt. Bei Aufstellung zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Nauen und Ortsteile wurde die Fläche aus den vorgenannten Gründen nicht als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt.

Die Ortsdurchfahrt wird nun jedoch Richtung Osten verschoben, womit sich die Fläche zukünftig innerhalb des Ortes befindet. Für die Stadt Nauen kommt dadurch diese Fläche nun als potenzielle Wohnbaufläche in Betracht, denn sie liegt zudem an einer bereits bestehenden Straße („Kanzlers Grund“). Eine neue verkehrliche Erschließung ist somit nicht erforderlich. Zur Fläche liegen außerdem, im Gegensatz zu den anderen in der Baulandanalyse aufgeführten Baulandreserveflächen (§ 34 BauGB und Flächen in rechtskräftigen B-Plänen), konkrete Entwicklungsabsichten der Eigentümerin vor, die die Fläche der Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung stellen möchte. Ihrer Anfrage zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung eine Zustimmung erteilt. Die vorliegende Planung stimmt mit der gemeindlichen Planung Wohnraum zu schaffen überein. Die Stadt möchte diese fassbare Möglichkeit zur mittelfristigen Schaffung von Entwicklungsreserven an diesem Standort nutzen. Laut Umweltbericht (Büro für Umweltplanung Frank Schulze, Paulinenaue, Stand Juni 2025) sind zudem negative Auswirkungen durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans auf das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer nicht zu erwarten.

Bei einigen Bauleitplanverfahren für die Kernstadt Nauen steht derzeit eine Fortführung nicht fest. Ob die für diese Planungen geplanten Wohneinheiten auch tatsächlich errichtet werden ist somit nicht bekannt. Eine derzeitige Umsetzung der geplanten Wohneinheiten ist nicht gegeben. Dies betrifft die folgenden Pläne:

„Wohngebiet Graf-Arco-Straße“ mit zurzeit geplanten etwa 30 EFH und 110 MFH-Wohneinheiten.

„Bahnhofsquartier Am Schlangenhorst“ mit zurzeit geplanten ca. 400 Wohneinheiten.

Geht man demnach von einer Nicht-Umsetzung der o. g. Pläne aus, fallen potenzielle Wohneinheiten weg, die anderenorts hergestellt werden müssten. Der vorliegende B-Plan könnte Wohnraumbedarf decken. Zwar nur sehr begrenzt mit höchstens 8 Wohneinheiten und nicht in der Kernstadt, aber auch die Entwicklung in den Ortsteilen ist bei der Gesamtbetrachtung des Wohnraumbedarfs nicht zu vernachlässigen und soll laut Stadt auch weiter gefördert werden. Im Ortsteil Börnicke selbst sind zudem derzeit keine Einfamilienhausgrundstücke tatsächlich verfügbar. Unter den oben beschriebenen gegenwärtigen Fakten, Berücksichtigung dass Ortsteile weiter gefördert werden sollen, und dass es sich zudem um eine geringe Anzahl neuer Wohnungen handelt, erscheint die Inanspruchnahme weiterer Flächen im gesamten Stadtgebiet als vertretbar. Im Ort stehen zwar im Bebauungsplan „Mittenfeld“ Flächen für den Einfamilienhausbau zur Verfügung. Der Stadt Nauen liegen jedoch keine konkreten Informationen vor, warum diese bisher seit etlichen Jahren nicht genutzt wurden und derzeit nicht genutzt werden. Es ist somit für Stadt Nauen nicht erkennbar, ob die noch zur Verfügung stehenden Flächen irgendwann einmal bebaut werden und wann dies konkret der Fall sein könnte. Die Stadt

Nauen hat sich daher entschieden, dass dieser „Stillstand“ nicht dazu führen darf, dass sich der Ortsteil aufgrund einer zwar vorhandenen Flächenverfügbarkeit, die aber tatsächlich derzeit nicht genutzt wird, nicht weiterentwickeln kann und möchte in geringem Umfang – höchstens 8 Wohneinheiten – an anderer Stelle im Ortsteil Börnicke weiteres Wohnraumpotenzial schaffen.

2 Ausgangssituation

2.1 Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt als Pferdekoppel.

2.2 Verkehrliche Erschließung

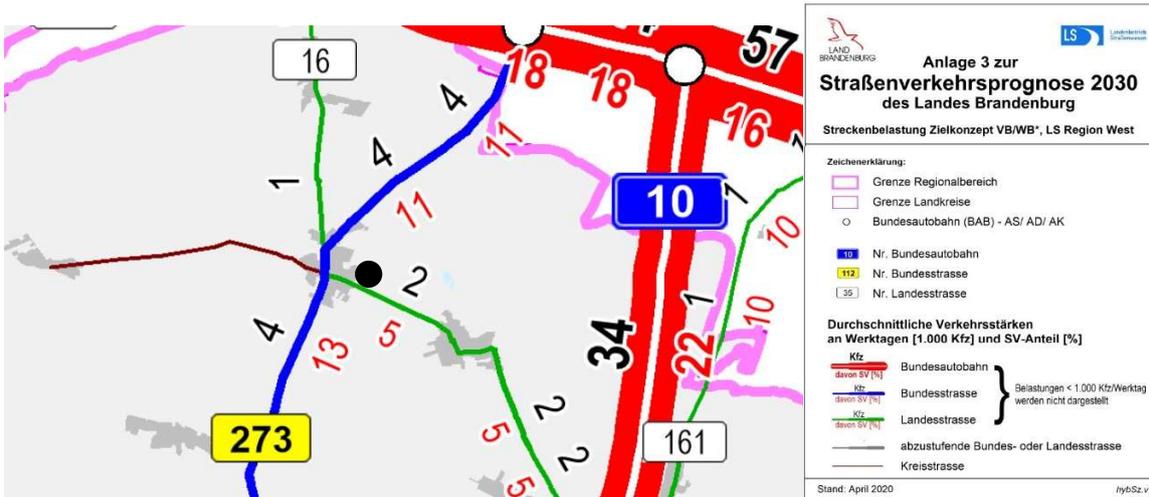
2.2.1 Fließender Verkehr

Südlich des Plangebiets verläuft die „Grünefelder Straße“ – eine Landesstraße (L 16). Von dort aus soll das Plangebiet nicht erschlossen werden, da es bereits eine Straße westlich des Plangebiets gibt, von wo aus das Plangebiet erschlossen werden kann. Zudem ist südlich des Geltungsbereiches die Errichtung eines Fahrbahnteilers geplant, das die Errichtung einer Zufahrt in diesem Bereich nicht ermöglicht. Der konkrete Umsetzungszeitpunkt zur Errichtung des Fahrbahnteilers ist noch nicht bekannt. Um den Ausschluss von Zufahrten zu sichern, wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).

Die zu erwartenden Verkehrsmengen durch Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans sind als gering einzuschätzen. Geplant sind Grundstücksgrößen von mindestens 750 m² für ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten (textliche Festsetzungen). Dadurch ergeben sich rechnerisch maximal 4 Baugrundstücke. Bei der festgesetzten maximalen Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, sind das rechnerisch 8 Wohneinheiten. Bei einer statistischen Einwohnerzahl pro Wohneinheit von 2,2 wäre in diesem Fall von ca. 18 zusätzlichen Bewohnern auszugehen. Die Bewohnerstruktur kann sich aus unterschiedlichen Altersgruppen zusammensetzen. Daher wird nicht jeder Bewohner über ein Fahrzeug verfügen.

Kanzlers Grund ist eine Anliegerstraße (privat), die die zusätzlichen Fahrzeuge aufnehmen kann. Derzeit sind 6 Grundstücke westlich „Kanzlers Grund“ über diese Straße erschlossen. Mit dem vorliegenden B-Plan können maximal vier Grundstücke hinzukommen.

Der geringfügig zu erwartende zusätzliche Verkehr kann auch von der „Grünefelder Straße“ aufgenommen werden.



● Verortung des Plangebiets

Der Zufahrtbereich „Kanzlers Grund“/„Grünefelder Straße“ weist keine Bäume auf. Damit ist ein ausreichend freies Sichtfeld zu beiden Seiten in die „Grünefelder Straße“ hinein gegeben und damit die Leichtigkeit und die Sicherheit des Verkehrs gesichert. Zusätzlich sieht eine Straßenplanung des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg vor südlich des Plangebiets eine Verkehrsinsel zu errichten, um den Verkehr in den Ort hinein und aus dem Ort heraus zu verlangsamen. Die Ortsdurchfahrt, derzeit mit einem OD-Stein gekennzeichnet, wird Richtung Osten versetzt. Danach befindet sich das Plangebiet innerhalb des Ortes und eine Anbaubeschränkung nach Brandenburgischen Straßengesetz (BbgStrG) kommt nicht zum Tragen.

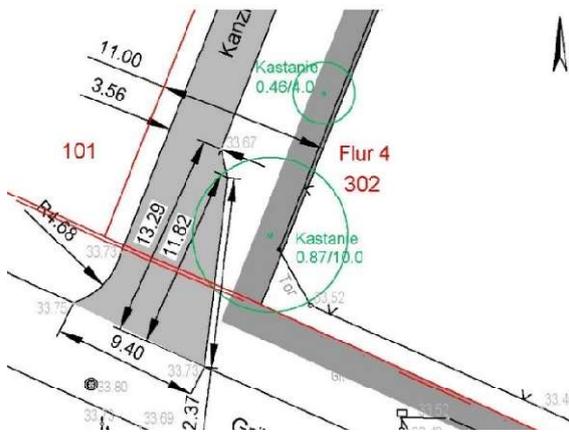


Abbildung 2: Kreuzung "Kanzlers Grund"/"L 16



Abbildung 3: Auszug Orthophoto Bbg-Viewer (August 2023)

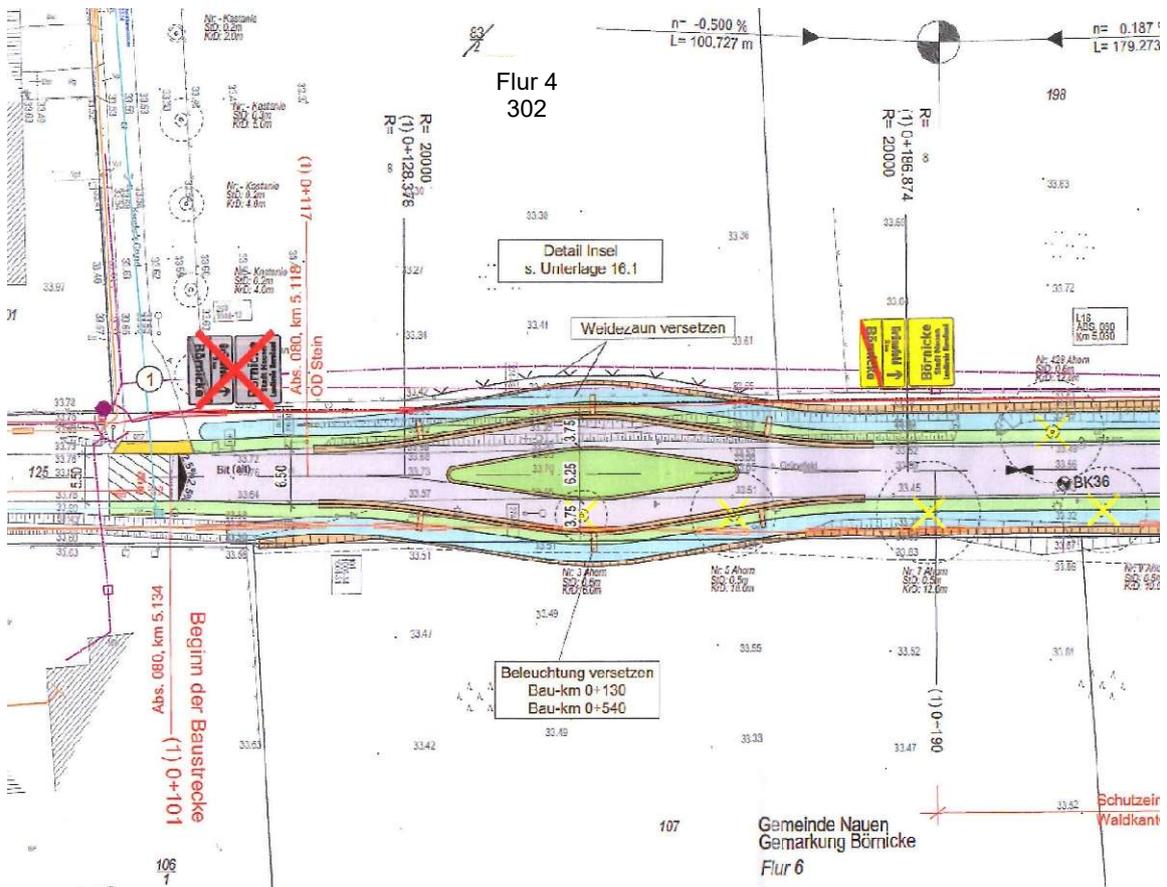


Abbildung 4: Auszug aus der Planung des Fahrbahnteilers (Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg)

2.2.2 Radfahr- und Fußgängerverkehr

Weder die öffentliche Verkehrsfläche „Grünefelder Straße“ noch die Privatstraße „Kanzlers Grund“ verfügen über einen Radweg.

2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Börnicke ist durch die Buslinie 659 (Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH; Nauen – Paaren im Glien) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die dem Plangebiet am nächsten gelegenen Haltestellen sind in der „Grünefelder Straße“ die Haltestelle „Heidehütte“ (ca. 480 m östlich) und in der „Nauener Chaussee“ die Haltestelle „Nauener Chaussee“ (ca. 400 m Luftlinie westlich). Eine weitere Haltestelle im Ort befindet sich an der Dorfkirche. Der Bahnhof Nauen und weitere Anschlussmöglichkeiten können somit erreicht werden.

Vom Bahnhof Nauen aus, der sich in ca. 9 km Entfernung südlich des Ortsteils Börnicke befindet, besteht Anschluss an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH (Richtung Berlin, Cottbus).

Weiter können vom Bahnhof Nauen aus mehrere Buslinien als Anschluss an Ortsteile und Städte in der Region genutzt werden (Richtung Potsdam, Ketzin/Havel, Königshort, Brieselang, Rathenow).

2.2.4 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“ der Stadt Nauen zu erbringen.² Einer Ablösung von Stellplätzen für den vorliegenden Bebauungsplan wird seitens der Stadt Nauen nicht zugestimmt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Leitungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über das bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche (BIL-Portal) und die Leitungs-Check-Online (Leico) eingeholt.

In der südlich des Plangebiets befindlichen „Grünefelder Straße“ sowie im westlich des Plangebiets gelegenen Straße „Kanzlers Grund“ besteht bereits Bebauung und somit an diesen beiden Straßen bereits Leitungen für Elektroenergie, Telekommunikation und Wärmeversorgung.

2.3.1 Trinkwasser, Schmutzwasser

Für die zu erschließenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren bisher keine Anschlussleitungen Trink- und Schmutzwasser. Die Grundstücke waren bisher dem Außenbereich nach §35 BauGB zugeordnet. Ein Bedarf zum Anschluss an die öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH)

² Satzung über den Stellplatzbedarf (Stellplatzbedarfssatzung): Aufgrund von § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19] S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr.37]) und der §§ 49 Abs. 1 und 87 Abs. 4 und 8 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen in ihrer Sitzung am 28.10.2019 die Satzung der Stadt Nauen über den Stellplatzbedarf - Stellplatzbedarfssatzung – beschlossen.

bestand bisher nicht; dementsprechend waren die Grundstücke auch nicht in den Kapazitätsbetrachtungen für Trink- und Schmutzwasser enthalten. Ausgehend von den vorhandenen Anlagen in der Grünefelder Straße (Trinkwasser) und dem Kanzlers Grund (Schmutzwasser) ist eine nachträgliche Herstellung der Anschlussleitungen Trink- und Schmutzwasser möglich.

Im bereits angelegten Straßenabschnitt Kanzlers Grund ist ein Schmutzwasserkanal DN200 (Steinzeug) vorhanden. An diesen Kanal können nachträglich die Anschlussleitungen eingebunden werden.

Die Trinkwasserleitung in der Grünefelder Straße ist mit der Dimensionierung DN80 verlegt. Die Trinkwasserversorgungsleitung zum Kanzlers Grund weist eine Dimension von DN50 auf und ist als Ringleitung über den Vehlefanzer Weg eingebunden. Dem Vorhabenträger wird aufgegeben, ausgehend von der Grünefelder Straße in Richtung Kanzlers Grund bis zum geplanten Bauende die vorhandene Trinkwasserleitung DN50 gegen eine Trinkwasserleitung DN80 auszutauschen. An diese neue Trinkwasserleitung sind die bereits vorhandenen Trinkwasser-Grundstücksanschlussleitungen im Kanzlers Grund umzubinden und auch die neuen Trinkwasser- Grundstücksanschlussleitungen anzuschließen.

Um eine hinreichende Erschließung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzunehmen, wird dem Vorhabenträger abverlangt eine entsprechende Objektplanung durch einen Fachplaner (Planungsbüro) aufstellen zu lassen. Die Objektplanung ist dem WAH vorzulegen und vom Verband je nach entsprechender Ausgestaltung freizugeben. Diese bildet die Grundlage für eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag), welchen der Vorhabenträger vor Baubeginn mit dem Verband abzuschließen hat.

Aus dem der Stellungnahme des WAH angefügten Lageplanauszug geht hervor, dass im Bereich „Kanzlers Grund“ der vorhandene Leitungsbestand Trink- und Schmutzwasser bereits eine sog. dingliche Sicherung zu Gunsten des WAH erfahren hat. Die Trassierung der Trink- und Schmutzwasserleitung und der dazugehörige Schutzstreifen sind grundsätzlich seitens des Vorhabenträgers im Rahmen der Bauleitplanung und der späteren Umsetzung des Bauvorhabens von einer Überbauung und Überpflanzung frei zu halten.

Der nächstgelegene Hydrant befindet in südlicher Richtung in der Landesstraße L16 (Grünefelder Straße). In nördlicher Richtung ist ein weiterer Hydrant im „Vehlefanzer Weg“ vorhanden.³

Zwischen dem Vorhabenträger und dem WAH fand eine Abstimmung statt mit dem Ergebnis, dass im östlichen Bereich der Straße „Kanzlers Grund“ eine Trinkwasserleitung (PE DN 80), abgehend der in der Grünefelder Straße vorhandenen Trinkwasserleitung, gelegt wird. Von der neuen Trinkwasserleitung im Kanzlers Grund aus erfolgen neue Anschlüsse an die im Kanzlers Grund bereits bestehende Trinkwasserleitung (PE DN 50). Vom Plangebiet aus sollen zudem neue Schmutzwasserleitungen (KG DN 150) abgehen

³ Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH), 06.11.2023, Zeichen Ha/Ho

und an die vorhandene Schmutzwasserleitung im Kanzlers Grund angeschlossen werden. Die Abstimmung erfolgte für 4 zukünftige Grundstücke im Plangebiet.⁴

Weiter wird seitens des zuständigen Wasser- und Abwasserverbands mitgeteilt:

Das zu erschließende Flurstück 302 (Gemarkung Börnicke, Flur 4) verfügt noch nicht über sogenannte Grundstücksanschlussleitungen Trink- und Schmutzwasser. In der Straße „Kanzlers Grund“ sind bereits ein Schmutzwasserkanal DN200 und eine Trinkwasserleitung DN50 verlegt. Letztgenannte Leitung ist nicht ausreichend um eine hinreichende Versorgungssituation gemeinsam für die Baulichkeiten im Bestand als auch die neu anzuschließenden Grundstücke zu gewährleisten. Dementsprechend hat für den Teil Trinkwasser eine Anpassung der Leitungsdimension auf DN80 zu erfolgen.

Diese Maßnahme ist durch die Vorhabenträger planerisch vorzubereiten, die Objektplanung mit dem Verband abzustimmen und gleichzeitig bildet diese Planung die Grundlage für eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag), welchen Vorhabenträger und Verband vor Baubeginn abschließen müssen.

Dem Vorhabenträger wird aufgegeben, ausgehend von der Grünefelder Straße (Knoten TW1 gemäß Lageplan) in Richtung „Kanzlers Grund“ bis zum geplanten Ausbauende die vorhandene Trinkwasserleitung DN50 gegen eine neue Trinkwasserleitung DN80 auszutauschen. An diese neue Trinkwasserleitung sind die bereits vorhandenen Trinkwassergrundstückanschlussleitungen in „Kanzlers Grund“ umzubinden und auch die neuen Trinkwassergrundstücksanschlussleitungen anzuschließen.

Die neu anzuschließenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Kanzlers Grund“ können nach entsprechender Antragstellung der Grundstückseigentümer bzw. des Grundstückseigentümers an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal DN200 angeschlossen werden.

Am Ausbauende hat der Vorhabenträger einen Unterflurhydrant mit Vorschieber anzuordnen, welcher gleichzeitig den Übergang mittels T-Stück von DN50 auf DN80 bildet.⁵

2.3.2 Oberflächenwasser und Grundwasser

2.3.2.1 Oberflächenwasser

1. Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser
- die Absenkung des Grundwasserstandes
- die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer,
- die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen

⁴ Übersendung einer Skizze an IGF mit Mail vom 12.02.2024 seitens Vorhabenträger

⁵ Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH), Stellungnahme vom 07.02.2025, Zeichen: Ha/Marq

- Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer

2. Anzeige Löschwasserbrunnen

Gemäß § 49 Abs. 1 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Anzeige hat bei der unteren Wasserbehörde Landkreis Havelland und beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Inselstraße 26, 03046 Cottbus) zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Löschwasserbrunnen in Anlehnung an die DIN 14220 Löschwasserbrunnen für Saugbetrieb (S) oder Löschwasserbrunnen mit Tiefpumpe (T) zu errichten sind. Gemäß § 8 Abs. 2 und 3 WHG ist die Verwendung des Wassers als Löschwasser erlaubnisfrei.

3. Anzeige/Genehmigung von Kanalnetzen

Die Errichtung, die wesentliche Änderung und der Betrieb von Kanalnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung (auch Regenentwässerungsnetze) erfordern eine separate Anzeige nach § 71 Abs. 1 BbgWG. Hierfür sind die Formblätter der Verwaltungsvorschrift zur Kanalnetzanzeige (KanalnetzAnzeigeVV) zu verwenden.

4. Niederschlagswasserableitung allgemein

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 BbgWG grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind zu vermeiden. Zu befestigende Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der DWA Regelwerke zu berücksichtigen. Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Abwasserzweckverband zu treffen. Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen – z. B. über Mulden, Rigolen - in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Ausführliche Informationen zur behördlichen Erlaubnis/Bewilligung für die Benutzung der Gewässer können bei unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland eingeholt werden.

Niederschlagswasserabflüsse gering belasteter Herkunftsflächen stammen zum Beispiel von:

- Gründächern, Wiesen und Kulturland mit möglichem Niederschlagsabfluss in das Entwässerungssystem
- Dachflächen mit keinen oder nur geringen Anteilen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei),
- Terrassenflächen in Wohngebieten,
- Rad- und Gehwegen in Wohngebieten und außerhalb des Spritz- und Sprühfahnenbereiches von Straßen (Abstand über 3 Meter),
- Hofflächen und PKW-Parkplätzen in Wohngebieten,

- wenig befahrenen Verkehrsflächen (bis zu 2.000 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden), wie Anlieger- und Erschließungsstraßen in Wohngebieten und verkehrsberuhigten Bereichen.⁶

Im Bereich des „Kanzlers Grund“ befinden sich keine Regenwasseranlagen der Stadt Nauen. Das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser muss somit Vorort zur Versickerung gebracht oder anderweitig genutzt werden. Vorzugsweise sollten Mulden zur Anwendung kommen. Beim Einsatz von Rigolen ist eine Vorreinigung zu realisieren. Dabei sind die Festlegungen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland im Rahmen der Genehmigungsplanung relevant.⁷

Die Stadt Nauen macht von § 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) Gebrauch. Danach kann die Verpflichtung, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, wo es anfällt, zu versickern ist, als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden (siehe dazu Überschrift „Planinhalt“).

2.3.2.2 Grundwasser

An der Landesmessstelle 33437210 östlich des Vorhabengebietes werden seit 1971 die Grundwasserstände gemessen. Der mittlere Grundwasserstand beträgt 2,14 m unter Geländeoberkante und der höchste Grundwasserstand 0,75 m unter Geländeoberkante. Aufgrund dieser hohen Grundwasserstände ist vom Einbau von unterirdischen Sickeranlagen abzuraten.⁸

2.3.3 Wärmeversorgung

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung am Plangebiet besteht entsprechender Leitungsbestand für die Wärmeversorgung westlich entlang der Fahrbahn der Straße „Kanzlers Grund“.⁹

2.3.4 Elektroenergie

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung am Plangebiet und an der „Grünefelder Straße“ besteht entsprechender Leitungsbestand für die Stromversorgung westlich entlang der Fahrbahn der Straße „Kanzlers Grund“ sowie in der Grünefelder Straße, die sich südlich des Plangebiet befindet.¹⁰

2.3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus

⁶ Landkreis Havelland, Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde, Bauleitplanung, 10.11.2023, 63.3-02773-23

⁷ Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH, 09.10.2023

⁸ Landkreis Havelland, Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde, Bauleitplanung, 10.11.2023, 63.3-02773-23

⁹ NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 13.10.2023, Zeichen: 2023-030350_P, Portalnummer 501514

¹⁰ E.DIS Netz GmbH, 10.11.2023

privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Die Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW) befährt derzeit nicht die westlich des Plangebiets befindliche Straße „Kanzlers Grund“, da Privatstraßen seitens des HAW nicht befahren werden. Sollen Privatstraßen befahren werden, sind entsprechende Geh- und Fahrrechte zugunsten des Abfallentsorgers eintragen zu lassen und die Straße müsste in Bezug auf z. Bsp. Fahrbahnbreite oder Belastbarkeit des Straßenuntergrundes den Anforderungen des HAW entsprechen. Derzeit sind Abfallbehälter der an der Privatstraße „Kanzlers Grund“ westlich anliegenden Grundstücke am Fahrbahnrand der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen – hier: Grünefelder Straße (L 16).

Der Bebauungsplan lässt maximal 8 Wohneinheiten im Plangebiet zu. Der HAW teilt keine Einwände gegen das Abstellen von weiteren 8 Abfallbehältern der zukünftigen Grundstücke im Plangebiet am Fahrbahnrand der Grünefelder Straße mit. Zumal nicht alle Abfallarten an ein und demselben Tag abgeholt werden. Bisher wurden an den HAW seitens seiner Fachkräfte oder der Anwohner, keine Störungen herangetragen, die das Abholen oder Abstellen der Abfallbehälter an Abfuhrtagen, an der Grünefelder Straße betreffen, herangetragen.

Aus der Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände oder Bedenken. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange wurden in der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.¹³

2.3.6 Löschwasserversorgung

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist.

Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Weiterhin müssen Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge (Wendehammer oder Wendekreis für 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RAST 06) vorhanden sein, sofern keine zweiseitige Ausfahrt möglich ist (§§ 3, 5 BbgBO).

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen. Sofern die Zu- oder Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bei der Anbindung der Feuerwehrezufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche sind beidseitige Schleppkurven auszubilden (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer

¹³ Landkreis Havelland, Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde, Bauleitplanung, 10.11.2023, 63.3-02773-23

Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).

Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 150 m betragen.

Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunternehmen die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens entsprechende Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen und umzusetzen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a.).

Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.

Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

Gegen die Planungsabsicht bestehen aus der Sicht des Brandschutzes (Landkreis Havelland) keine Bedenken, da die wesentlichen Forderungen der Brandschutzdienststelle bereits in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 15.09.2023) berücksichtigt wurden.

Ein Hydrant befindet sich südlich des Plangebiets in der Grünfelder Dorfstraße, der zweite befindet sich nordwestlich des Plangebiets in der Vehlefanzer Straße.¹⁴

2.4 Altlastensituation und Bodenschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist.

¹⁴ Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH), 06.11.2023, Zeichen Ha/Ho

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

2.5 Kampfmittelbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Dies bestätigt auch der Zentraldienst der Polizei.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die neuen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen seitens des Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.¹⁵

2.6 Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz

Im Plangebiet und direkt angrenzend befinden sich keine registrierten Boden- oder Baudenkmale. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist das Bodendenkmal Nr. 51033 (Kirche Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit).¹⁶

Im Vorhabengebiet befindet sich der Fundplatz Börnicke 4 „Lesefund deutsches Mittelalter, Einzelfund Ur- und Frühgeschichte“.¹⁷

1. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass noch Bodendenkmalvermutungsflächen und/oder Bodendenkmale im Status der Bearbeitung vorliegen können. Die Ausweisung von Vermutungsflächen und/oder Bodendenkmale im Status der Bearbeitung obliegt der Denkmalfachbehörde Abt. Bodendenkmalpflege.
2. Aus diesem Grund wird dem Vorhabenträger empfohlen, das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum in seine Planungen miteinzubeziehen.
3. Da auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmalfläche mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die entsprechenden

¹⁵ Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 17.10.2023, KMBD 1.25, Reg./ RPL-Nr.: 202337900000

¹⁶ Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Havelland Stand: 31.12.2021

¹⁷ Landkreis Havelland, Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde, Bauleitplanung, 10.11.2023, 63.3-02773-23

Regelungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen, insbesondere auf § 11 (Funde).¹⁸

Baudenkmäler sind um die als Baudenkmal eingetragene Dorfkirche vorhanden. Der vorliegende Bebauungsplan hat aufgrund seiner Entfernung zum Bodendenkmal oder Baudenkmalern keine Auswirkungen auf diese.



Abbildung 5: Auszug aus dem Geoportal des BLDAM, Ortslage Börnicke; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Abruf 2023)

Hinweise der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland¹⁹:

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht:

1. Der Schutz von Denkmalen ist gem. § 3 Abs. 1 BbgDSchG nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig.
2. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen und/oder Funde (Steinsetzungen, Fundamente, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem

¹⁸ Landkreis Havelland, Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde, Bauleitplanung, 10.02.2025, 63.3-00018-25

¹⁹ Landkreis Havelland, Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde, Bauleitplanung, 10.11.2023, 63.3-02773-23

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

3. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
4. Falls fachwissenschaftliche Untersuchungen / Dokumentationen und Bergungen notwendig werden, hat der Veranlasser des Vorhabens - zu seinen Lasten – nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3 - 4 und 9 Abs. 3 - 4 BbgDSchG die Dokumentation durch Beauftragung von geeignetem archäologischen Fachpersonal sicherzustellen.
5. Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zur erneuten Stellungnahme einzureichen.

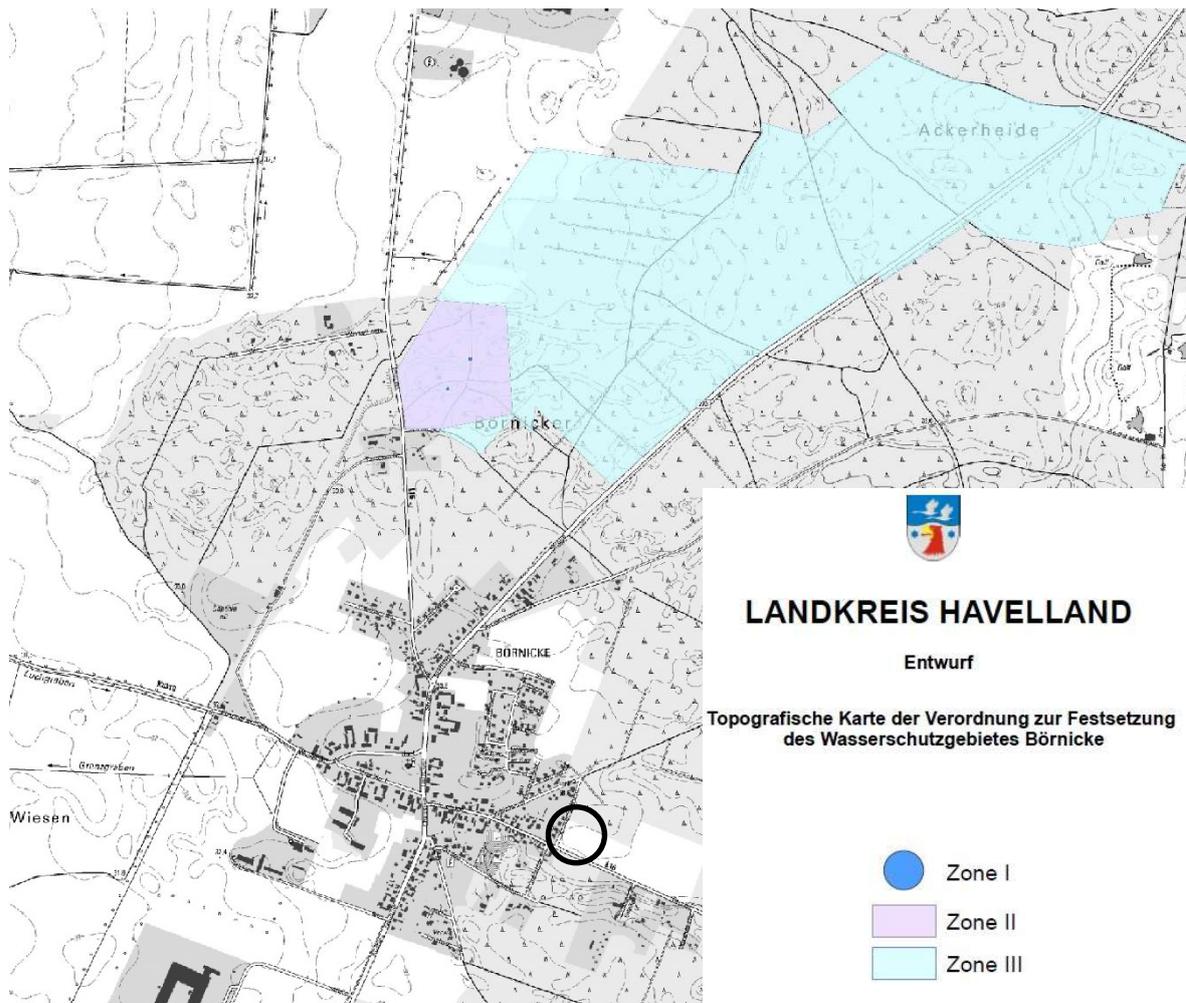
2.7 Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nauen-Brieselang-Krämer“ (DE3343-602). Ausführungen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet sind dem Punkt „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dieser Begründung unter „Verträglichkeit mit Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer“ sowie dem zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht zu entnehmen. Unter „Planinhalt“ ist aufgeführt, dass die Abgrenzung des LSG in den Bebauungsplan übernommen wird. Weitere Ausführungen können dem der vorliegenden Begründung als Anlage angefügten Umweltbericht entnommen werden oder als Auszug in Kapitel 5.2.

2.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet (siehe folgende Abbildung). Dies bestätigt der Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH).²⁰

²⁰ Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH), 06.11.2023, Zeichen Ha/Ho



○ Verortung des Plangebietes

2.9 Wald

Im FNP ist nördlich des Geltungsbereichs des B-Plan eine Waldfläche dargestellt. Der Abstand zwischen im FNP dargestellter öffentlicher Verkehrsfläche (Grünfelder Straße) und dem dargestellten Wald beträgt ca. 95 m. Laut Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (ÖbIV) beträgt der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 302 94,7 m. Es ist anzunehmen, dass die Waldgrenze im FNP seinerzeit entlang dieser nördlichen Flurstücksgrenze vorgenommen wurde. Gehölzflächen befinden sich auf dem Flurstück 302 und befinden sich somit im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Der ÖbVI kennzeichnete die Kante der im B-Plan befindlichen Gehölzfläche als „Waldkante“.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme zum Sachverhalt gebeten. Er teilte mit, dass oben beschriebene Fläche Wald im Sinne des Landeswalgengesetzes ist und einer Beanspruchung nicht zugestimmt werden kann. Die Waldfläche wird im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans nicht mehr überplant,

sondern zeichnerisch als Wald festgesetzt (siehe auch unter „Planinhalt“). Damit wird den Belangen der Forstbehörde entsprochen.²¹

3 Grundlagen der Planung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen sind die Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zu berücksichtigen. Die Grundsätze der Raumordnung aus dem LEPro 2007 sind nachrichtlich in den LEP HR übernommen worden. Die Festlegungen des LEP HR konkretisieren die Grundsätze aus dem LEPro 2007. Des Weiteren ist die Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile zu berücksichtigen.

3.1 Übergeordnete und kommunale Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR

Die Stadt Nauen ist ein Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum.

Im Weiteren Metropolenraum sind gemäß Ziel 5.6 Abs. 2 LEP HR die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten ist gemäß Ziel 5.6 Abs. 3 LEP HR eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR und Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Z 5.2).

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden (G 5.1).

Das vorliegende Plangebiet verfügt über Anschluss an eine bisher einseitig bebaute Erschließungsstraße, die durch die vorliegende Planung ergänzt werden kann. Auch sind damit keine weiteren verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt in ihren Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan, dass Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.²²

3.1.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-

²¹ Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Brieselang, untere Forstbehörde Brieselang, 07.11.2023, LFB_SEBE_Obf-Briese-3600/676+97#374284/2023

²² MIL, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Stellungnahmen vom 30.10.2023 und 14.01.2025, GL5.4-46155-006-0712/2023 und 11-GL5-4615-5-006/2024-001/008

Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Satzung über den **Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte** wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des **Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen **Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027** aufzustellen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Nauen ist gemäß LEP HR Mittelzentrum. Grundfunktionale Schwerpunkt (GSP) werden nur außerhalb von Mittel- und Oberzentren festgelegt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt in ihren Stellungnahmen mit, dass die Planungsabsicht die Belange der Regionalplanung nicht berührt.²³

3.1.3 Flächennutzungsplan Stadt Nauen und Ortsteile

Der B-Plan kann nicht aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Nauen und Ortsteile entwickelt werden, da die Festsetzungen des vorliegenden B-Plans von den Darstellungen des wirksamen FNP abweichen. Der vorliegende B-Plan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist der FNP im

²³ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming - Der Vorsitzende -, Stellungnahmen vom 17.10.2023 und 15.1.2025, 5ec_9980_xh und 5ec_10360_xh

Parallelverfahren zu ändern. Anstelle der im FNP bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft ist eine Wohnbaufläche darzustellen.

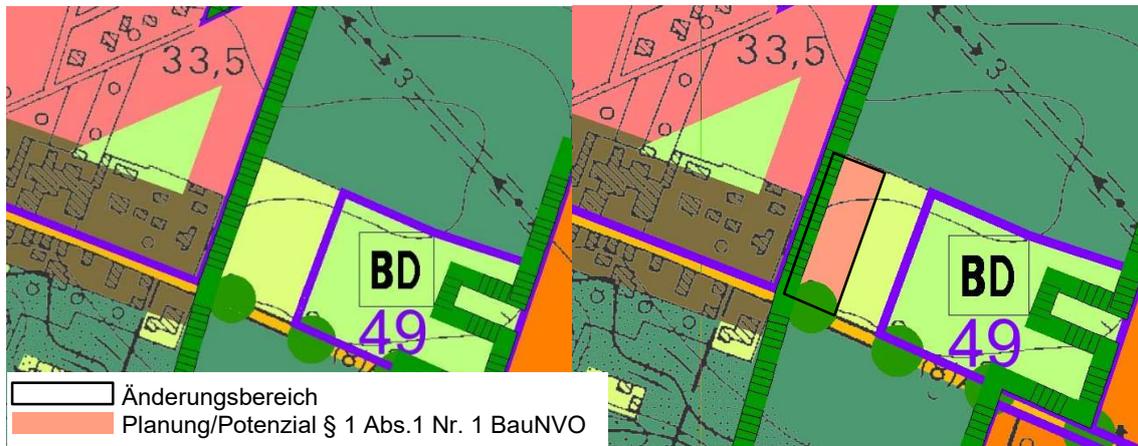


Abbildung 6: FNP Nauen und Ortsteile – Auszug mit Darstellung vor Änderung (links) und nach Änderung (rechts)

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um innerhalb des Gebiets und im bereits durch Wohnnutzung geprägten Umfelds des vorliegenden Bebauungsplans, die Möglichkeit zu schaffen, auch Nicht-Wohnnutzungen zu etablieren, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um den Belangen des Landschaftsschutzgebietes und der Umgebungsnutzung Rechnung zu tragen, soll jedoch der Anteil und die Art der Nutzungen, die nicht dem direkten Wohnen zugeordnet werden können, beschränkt werden.

Bei folgenden Nicht-Wohnnutzungen wird seitens der Stadt Nauen im Allgemeinen von einem Bedarf dieser Nicht-Wohnnutzungen in Ortsteilen als am wahrscheinlichsten ausgegangen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bei den vorgenannten aufgeführten Nicht-Wohnnutzungen ist jedoch die Lage und die Umgebungsnutzung zu berücksichtigen, immer individuell zu betrachten und für eine Festsetzung in einem Bebauungsplan zu bewerten.

Aufgrund der Lage des vorliegenden Plangebiets an einer stärker befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche (Publikumswirkung) könnte es im Allgemeinen sinnvoll sein einige oben aufgeführte Nicht-Wohnnutzungen unterzubringen (z. Bsp. Gaststätte). Bei der Einzelfallbetrachtung ergibt sich jedoch unter Hinzunahme der Bestandssituation vor Ort eine eventuelle Störung nachbarschaftlicher Belange untereinander, die es in der Bauleitplanung vorausschauend zu vermeiden oder gar auszuschließen gilt (z. Bsp. erhöhte Anzahl an Stellplätzen, die Lärm verursachen; unübersichtliche Verkehrssituation, die zu Sicherheitsrisiko für alle Arten von Verkehrsteilnehmern usw.).

Bei den oben aufgeführten Nicht-Wohnnutzungen sieht die Stadt Nauen bei der Nutzungsart, die gesundheitlichen Zwecken dient, keine Störung nachbarschaftlicher Belange. Die Umgebungsbebauung mit nahezu ausschließlich Wohnnutzung – in einem Wohngebäude nordöstlich des Plangebiet ist ein Gewerbe (Friseurgeschäft) integriert, wird berücksichtigt. Zusätzlich sind die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans bei der Berücksichtigung hinzugezogen worden. Der Bebauungsplan legt fest, dass maximal vier Grundstücke und somit maximal vier Hauptgebäude entstehen dürfen (textliche Festsetzung 2.1 in Teil B der Planzeichnung oder in der vorliegenden Begründung unter „Übersicht der textlichen Festsetzungen“). Für Hauptgebäude ist zudem die Grundfläche damit eingeschränkt, dass das festgesetzte Baufeld eine Maximaltiefe des Hauptgebäudes auf 15 m und per textlicher Festsetzung auf eine Breite von maximal 15 m reduziert (Baufeld siehe Planzeichnung Teil A und Einschränkung der Breite der Hauptanlage parallel zur Straße „Kanzlers Grund“ siehe textliche Festsetzung 2.3 in Teil B der Planzeichnung oder in der vorliegenden Begründung unter „Übersicht der textlichen Festsetzungen“). Bereits damit sind großflächige Anlagen, die gesundheitlichen Zwecken dienen ausgeschlossen. Großflächige Anlagen können im Allgemeinen kleinere Altenheime in der Größe einer Villa oder ähnliche Einrichtungen mit begrenzter Bettenzahl sein in denen der krankenhaus- oder klinikartige Charakter vorherrscht. Dies kann und

soll im Plangebiet nicht umgesetzt werden können. Vorstellbar sind jedoch Flächen in Bezug auf das Gesundheitswesen für z. Bsp. Physiotherapie, Yoga-Studio, Hauspflegestützpunkt, Heilpraktiker u. ä.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen für solche Anlagen eingeschränkt mit einer textlichen Festsetzung, die eine maximale Flächengröße pro Hauptgebäude regelt.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (hier: im Gesundheitswesen), sind in allgemeinen Wohngebieten, wie es im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt ist, laut § 13 der Baunutzungsverordnung nur „Räume“, keine eigenständigen „Gebäude“ zulässig.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen, die bereits im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans enthalten waren:

- Einschränkung der Grundfläche pro Hauptgebäude durch textliche Festsetzung 2.3 und
- Tiefe des Baufeldes sowie

einer zusätzlich aufgenommenen textlichen Festsetzung im vorliegenden überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, dass sich je Hauptgebäude nur eine bestimmte Flächengröße für Anlagen, die gesundheitlichen Zwecken dienen, befinden dürfen, ist aus Sicht der Stadt eine Gebietsverträglichkeit gegeben. Die Ansiedlung dieser Nutzung ist soweit eingeschränkt, dass erhöhter Kfz-Verkehr und damit eine Lärmbelästigung ausgeschlossen werden kann.

Für die Nicht-Wohnnutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet ohnehin nur als Ausnahme zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO), besteht keine Notwendigkeit im Plangebiet. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind in der weiteren Umgebung oder der Kernstadt Nauen ausreichend vorhanden.

Folgende textliche Festsetzung wird zur Art der Nutzung im Plangebiet getroffen:

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

- **Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und**
- **Anlagen für gesundheitliche Zwecke (aus § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), die nicht mehr als 50 % der Wohnfläche pro Gebäude umfassen dürfen.**

Ausgeschlossen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie aus § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis einschließlich 5 BauNVO:

- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche Zwecke und**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltungen,**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen.**

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Damit wird den Versiegelungen auf den umliegenden Grundstücken entsprochen. Dies und die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden als ausreichend gesehen, die Hauptanlagen und deren notwendige Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu errichten.

In die Grundfläche der Hauptanlage sind angebaute Terrassen, Garagen - wenn sie konstruktiv mit dem Wohngebäude verbunden sind, Dachüberstände, Gesimse, Balkone u. ä. untergeordnete Gebäudeteile mit einzurechnen.

4.2.2 Grundstücksgröße

Um eine zu kleinteilige Bebauung zu verhindern und der städtebaulichen Entwicklung mit 4 Wohngebäuden Rechnung zu tragen, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Im Aufstellungsbeschluss wurden noch 5 Wohngebäude erwähnt. Nach angepasstem Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers, wird von einer Umsetzung von 4 Wohngebäuden ausgegangen.

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Einzelhäuser auf Grundstücken mit einer Größe von mindestens 750 m² zulässig.

4.2.3 Anzahl der Wohneinheiten

Mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude soll das Ziel verfolgt werden einen Bestand an familieneigneten Wohnungen zu erreichen.

2.2 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4.3 Bauweise

4.3.1 Abweichende/offene Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da eine offene Bauweise (o) Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässt. Übergroße Einzelgebäude (z. Bsp. Reihenhäuser) sind am Ortseingang nicht gewünscht. Eine der baulichen Umgebung angepasste Bebauung soll zukünftig im Plangebiet umgesetzt werden. Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern in einem bestimmten Ausmaß - konkrete maximale Gebäudelänge (parallel zur Erschließungsstraße „Kanzlers Grund“) und vorgegebener Bebauungstiefe durch das straßenseitig festgesetzte Baufeld (15 m tief), werden übergroße Hauptanlagen ausgeschlossen und eine zukünftige Bebauung fügt sich in das bestehende Ortsbild in diesem Bereich ein.

2.3 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

Pro Baugrundstück ist ein Einzelhaus mit einer Länge von maximal 15 m (Länge parallel zur Erschließungsstraße) zulässig.

Bei der Gebäudeplanung sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einzuhalten.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen zulässig ist. Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich zulässig, sofern ihre Zulässigkeit nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen ist. Solche Einschränkungen oder Ausschlüsse sieht der Bebauungsplan nicht vor, zumal die zugelassene Nutzung mit großer Sicherheit einen entsprechenden Bedarf weckt. Auch außerhalb des Baufeldes sind die vorgenannten Nebenanlagen zulässig.

Im Vorentwurf (Stand: 15.09.2023) des vorliegenden Bebauungsplans wurde noch eine Waldfläche überplant. Dementsprechend wurde auch ein Baufeld festgesetzt. Die Waldfläche wird im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr überplant, so dass das Baufeld Richtung Süden verkleinert wird.

Um den Bauherren mehr Flexibilität bei der Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass bestimmte Gebäudeteile die Baugrenze überschreiten dürfen:

2.4 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 1,00 m und Terrassen bis 3,50 m vor die Baugrenze zulässig.

4.4 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO

Einschränkungen für die Dachform oder Dachneigung von Nebenanlagen wie z. Bsp. von Schuppen/Geräteschuppen, Carports u. ä. sollen nicht vorgenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass Dachneigung und Dachform für vorgenannte Anlagen, abweichend der Festsetzung für die Hauptanlage, das Ortsbild nicht stören, da solche Anlagen üblicherweise der Hauptanlage flächen- und höhenmäßig untergeordnet sind. Zudem schränkt die festgesetzte GRZ auch die Grundfläche solcher Anlagen ein und damit ist eine Unterordnung gegenüber der Hauptanlage gegeben.

3.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen gelten ausschließlich für die Hauptanlage.

Gemäß § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) können Gemeinden örtliche Bauvorschriften auch zu Schottergärten erlassen. Davon möchte die Stadt Nauen Gebrauch machen, um negative Auswirkungen auf das örtliche Klima und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu unterbinden und auch der Lage im Landschaftsschutzgebiet Rechnung zu tragen sowie eine grüne geprägte Gestaltung des Plangebiets zu erreichen. Folgende textliche Festsetzung wird dazu getroffen:

3.2 Die Fläche zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Gebäudeflucht der Hauptanlage und westlicher Geltungsbereichsgrenze - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - ist je Grundstück als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen

(z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Eine Überschreitung ist unzulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

4.5 Dezentrale Versickerung auf den Grundstücken gemäß § 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG

Die Stadt Nauen macht von § 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) Gebrauch. Danach kann die Verpflichtung, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, wo es anfällt, zu versickern ist, als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

4.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mögliche Neuversiegelung ist nach HVE²⁴ auszugleichen. Dazu wird innerhalb des Plangebiets entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Anpflanzfläche festgesetzt, die die Baufläche am Ortsrand eingrünt und bei Einfahrt in den Ort aus Richtung Osten kommend eine Sicht auf bauliche Anlagen vermindern soll.

5.1 Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) ist je angefangener 276 m² überbauter Grundstücksfläche 1 Baum und je 11,3 m² überbauter Grundstücksfläche ein Strauch anzupflanzen und zu erhalten. Das entspricht insgesamt 5 Bäumen und 122 Sträucher. Adäquat können pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

4.7 Schallschutz

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf den angrenzenden Straßen, hier insbesondere die L16 (Grünefelder Straße). Seitens des Landesamtes für Umwelt Brandenburg wird daher die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzung empfohlen²⁵. Der Empfehlung wird gefolgt.

6.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

²⁴ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), April 2009

²⁵ Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abt. Technischer Umweltschutz 2, 18.11.2023, LFU-TOEB-3700/616+109#395383/2023

R'w, ges = La - KRaumart

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

4.8 Wald innerhalb des Plangebiets

Um den Belangen der Forstbehörde zu entsprechen, die einer Waldinanspruchnahme, wie sie im Vorentwurf (Stand: 15.09.2023) des vorliegenden Bebauungsplans noch beabsichtigt war, nicht zustimmt, wird die entsprechende Fläche im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans zeichnerisch als Wald festgesetzt.²⁶

4.9 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Um den Ausschluss von Zufahrten zu sichern, wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).

4.10 Straßenbegrenzungslinie

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. An der südlichen Plangebietsgrenze wird zeichnerisch eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Plangebietsgrenze sowie die Straßenbegrenzungslinie, die sich an der südlichen Plangebietsgrenze orientiert, wurde anhand der Vermessung unter Berücksichtigung der Planung des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg, festgesetzt, der südlich des Plangebiets eine Verkehrsinsel geplant hat. Sie ist noch nicht umgesetzt.

4.11 Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets „Nauen-Brieselang-Krämer“ ist zeichnerisch dargestellt.

²⁶ Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Brieselang, untere Forstbehörde Brieselang, 07.11.2023, LFB_SEBE_Obf-Briese-3600/676+97#374284/2023

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

5.1 Zusammenfassende Bestandsbewertung der Schutzgüter

Schutzgut Fläche

Die Fläche des Plangebiets kann, aufgrund der vorhandenen Nutzung als anthropogen vorgeprägt eingeschätzt werden, da hier Beeinträchtigungen vorhanden sind. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als geringfügige vorbelastet bezeichnet werden.

Schutzgut Boden

Nach dem Landschaftsplan des ehemaligen Amtes Nauen-Land, Plan I/4.3 Bodenpotential, werden die natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet durch sickerwasserbestimmte Sande (Sand-Parabraunerden) auf grundwasserfernen Standorten bestimmt. Die Ackerzahlen liegen bei < 22 . Das Plangebiet stellt sich als unversiegelte, Fläche dar, die nur geringe Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Boden aufweist. Aufgrund der vorgefundenen Boden- und der Nutzungsformen wurde der Boden im Plangebiet anthropogen geprägt, so dass es sich nach HVE um einen Boden allgemeiner Funktionsausprägung handelt.

Schutzgut Wasser

Nach der hydrogeologischen Karte der DDR 0707-3/4, AV, Friesack/Fehrbellin, Maßstab 1:50.000 mit der Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen liegt das Grundwasser im Bereich des Plangebiets als ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von $< 20 \%$ vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt anzusehen. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei ≤ 2 m. Das Gebiet entwässert nach Süden in den Großen Havelländischen Hauptkanal. Die Teufenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters liegt bei $> 20-40$ m unter GOK. Das Plangebiet ist unversiegelt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren demnach nur geringfügige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet war ehemals eine intensiv genutzte Ackerfläche, die in eine Weidefläche für Pferde umgewandelt wurde und somit, im Gegensatz zur ehemaligen intensiven Ackernutzung, größtenteils eine ganzjährige geschlossene Vegetationsdecke aufweist, was sich positiv auf das Klima im Plangebiet auswirkt. Der Nordteil des Plangebiets wird von einem schmalen Streifen Kiefernforst eingenommen. Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen kann das Plangebiet als nur gering klimatisch belastet eingeschätzt werden, da keine Bebauung vorhanden ist.

Als vorhandene Vorbelastung für die Luftqualität sind hier die Verkehrsimmissionen durch die südlich und westlich des Plangebiets verlaufende Grünefelder Straße (L16) und die Straße Kanzlers Grund zu nennen.

Schutzgut Landschaft

Nach Landschaftsplan (LP) der Stadt Nauen mit OT liegt das Plangebiet in einem Landschaftsteilraum mit hoher Ausstattungsqualität und einer hohen Eignung des natürlichen Erholungswertes der Landschaft (Stufen: gering, mäßig, hoch).

Vor Ort stellt sich die Situation so dar, dass das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet seit Jahrzehnten durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt wird. Das Plangebiet ist unbebaut, so dass hier auch keine optisch negativ wirkenden Elemente vorhanden sind. Das gesamte Areal wird von einem fest installierten Koppelzaun umgeben.

Das Plangebiet fügt sich in seinem derzeitigen Zustand harmonisch in das Ortsrandbild von Börnicke bzw. in die Börnicke umgebende Kulturlandschaft ein und macht rein optisch gesehen einen ordentlichen, gepflegten Eindruck. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden beiden Straßen und der umliegenden Siedlungsflächen, liegen hier jedoch auch Störungen des Landschaftsbildes vor. Da es sich bei dem Plangebiet um ein eingezäuntes Privatgrundstück handelt, sind hier Einschränkungen in Bezug auf die Erholungsnutzung vorhanden, da eine Nutzung und Querung nicht ohne weiteres möglich ist.

Schutzgut Mensch

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nicht vorgefunden. Die derzeitige Ausstattung dient dem Vorhabenträger zur Unterbringung von Pferden und der damit verbundenen Freizeitgestaltung. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Börnicke und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann. Wirtschaftliche Nutzungsansprüche liegen nachzeitigem Kenntnisstand zurzeit nur in Form der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung als Pferdekoppel und Kiefernforst vor.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Das Plangebiet ist, aufgrund der Standweidenutzung eine anthropogen beeinträchtigte Fläche.

Nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen geschützte Gehölze bzw. geschützte Gehölze nach § 29 und § 30 BNatSchG wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur und Ausprägung nur geringe Lebensmöglichkeiten für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Beim Kiefernforst im Nordteil des Plangebiets handelt es sich um Wald im Sinne des LWaldG.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind nachzeitigem Kenntnisstand keine bekannten Bodendenkmale, Kultur- und Sachgüter vorhanden.

5.2 Vermeidung, Verminderung

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Artenschutz

Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)

Während der Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung hat die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen zu begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einzuweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen zu kontrollieren.

Flächenabsteckung mit Warnband vor Beginn der Baumaßnahmen

Um eine eventuelle Besiedelung der Fläche des Plangebiets durch bodenbrütende Vogelarten vor Beginn der Baumaßnahmen zu vermeiden, müssen vor dem 01. März die betroffenen Bauflächen und sonstige temporäre Bauflächen vermessen und abgesteckt werden. Die abgesteckten Flächen werden mittels Warnband rot/weiß (Flutterband) von einer Besiedelung mit Bodenbrütern oder Offenlandarten freigehalten. Dazu werden beiderseits der abgesteckten Bauflächen Pflöcke (Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflöck sein und frei herabhängen oder aber mit den Pflöcken untereinander verbunden sein.

Maßnahmen

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Die Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen sollten durchgeführt werden

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Bei Beleuchtung der Baustelle in Dunkelheit dürfen Leuchten nicht in angrenzende Gebiete strahlen

5.3 Verträglichkeit mit Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer (DE3343-602)

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb des LSG Nauen-Brieselang-Krämer. Es ist hier die Verträglichkeit der Planung mit dem LSG einzuschätzen.

LSG Nauen-Brieselang-Krämer

Lage: Die Grenze bildet im nördlichen Bereich die Bahnlinie zwischen Tietzow und Börnicke und weiter südlich die B273. Die Landschaft östlich dieser Grenzen befindet sich im LSG.

Schutzzweck: Es handelt sich hier um einen dünn besiedelten, natur- und kulturprägten Landschaftsraum mit ausgedehnten Wald- und Forstflächen, die unterbrochen und abgelöst werden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und einer Vielzahl von Kleinstrukturen, wie Gräben, Dünenrücken und Feuchtstandorten mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Schutzziel: Erhaltung, Pflege und Entwicklung wichtiger Waldausflugsgebiete im Westen von Berlin. Erschließung der agrarisch genutzten Gebiete, Luch- und Ackerlandschaften durch Wanderwegenetze sowie die Erhaltung, Pflege und Neuschaffung ästhetisch ansprechender Flurgehölze für die Erholung. Ergänzung bzw. Wiederherstellung der historischen Heckenlandschaften. Erhaltung ländlicher Siedlungsstrukturen, einschließlich typischer märkischer Dörfer. Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Bestockungen.

Bewertung Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des LSG Nauen-Brieselang-Krämer. Durch die vorliegende Planung wird auf landwirtschaftlicher Nutzfläche ein neues kleines Wohngebiet mit ca. 3.300 m² Größe ausgewiesen. Durch diese Planung können im LSG 1.380 m² Fläche dauerhaft überbaut werden, so dass hier erhebliche Beeinträchtigungen vor allem in Bezug auf das Schutzgut Boden entstehen können. Der Eingriff in das LSG wird als unerheblich eingeschätzt, da das LSG in diesem Bereich keine hochwertige Naturausstattung aufweist bzw. unmittelbar an zwei störungsintensive Straßen und Wohnbauflächen angrenzt. Geschützte Biotope nach § 29 und § 30 des BNatSchG sowie Nist-, Brut- und Lebensstätten von Arten der Roten Liste des Landes Brandenburgs bzw. besonders geschützter Tierarten, wurden im Plangebiet nicht vorgefunden, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der kartierten Vogelarten bzw. der Lebensräume und der Kulturlandschaft, die durch das LSG u. a. geschützt werden sollen. Der Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt hier inner- und außerhalb des Plangebiets bzw. im LSG (Flächen A und B), in der Region innerhalb der gleichen naturräumlichen Einheit, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriff. Der Ausgleich erfolgt so, dass für die beeinträchtigten Schutzgüter eine eindeutige Aufwertung vorgenommen wird. Zudem wird das neue Wohngebiet nach Osten zur freien Landschaft durch einen 5 m breiten blickdichten Pflanzstreifen begrünt, der die Bebauung zukünftig abschirmen wird. Somit dürfte eine Verträglichkeit bzw. Vereinbarkeit der Planung mit dem LSG Nauen-Brieselang-Krämer gewährleistet sein.

Antrag auf Vereinbarkeit mit dem LSG Nauen-Brieselang-Krämer

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb LSG Nauen-Brieselang-Krämer (DE 3343-602). Die Einschätzung zur Verträglichkeit des geplanten Bauvorhabens ergab keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets, einschließlich der hier vorkommenden Arten.

Es ist jedoch ein Antrag auf Vereinbarkeit/Befreiung von den Schutzgebietsvorschriften des LSG Nauen-Brieselang-Krämer (DE 3343-602) für das geplante Bauvorhaben bei der UNB des Landkreises Havelland zu stellen.

Die Lage im LSG ist auf der Planzeichnung unter Hinweise vermerk und in der Planzeichnung Teil A nachrichtlich übernommen worden.

5.4 Kurze nicht-technische Zusammenfassung

Mit der Planung soll die Nachfrage nach Wohnraum im OT Börnicke gedeckt werden. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter.

Beim Schutzgut Boden erfolgen erhebliche Auswirkungen in Form von Versiegelung, Bodenabtrag und Verdichtung.

Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich dar, kann jedoch als unerheblich eingeschätzt werden.

Durch die Bebauung kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, da klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen neu errichtet werden.

Beim Schutzgut Landschaft kann eine optische Veränderung eintreten, da Vegetation entfernt und neue Elemente in die Fläche gebracht werden, die somit auf das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung störend wirken können.

Beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt ist mit einer Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen. Da es sich hierbei jedoch nur um einen faunistischen Lebensraum geringer faunistischer Wertigkeit handelt, können diese Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

Für die Kultur- und Sachgüter besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung.

Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Gefährdung.

Des Weiteren werden die o. g. Konflikte durch Vermeidungsmaßnahmen in ihrer Intensität und Ausbreitung verringert bzw. durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wieder kompensiert. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist hier eine Verbesserung für das Schutzgut Boden sowie auch die Optimierung und Aufwertung für die Fauna und das Orts- und Landschaftsbild.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur durch den Baustellenverkehr im Bereich der umgebenden Wohnbebauung war genommen. Hinzu kommt die unmittelbare Lage des Plangebiets und der im Umfeld befindlichen Bebauung an der viel befahrenen Grünefelder Straße (bis 2.500 KFZ täglich). Die Beeinträchtigungen durch den Bau innerhalb des Plangebietes und seiner angrenzenden Umgebung sind ebenfalls auf die Zeit der Errichtung der baulichen Anlagen beschränkt. Insgesamt gesehen kann somit festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.5 Kompensationsermittlung für das Schutzgut Boden

Aufgrund der vorliegenden Planung können im Plangebiet insgesamt 1.380 m² Fläche vollversiegelt werden. Da es sich hier um erhebliche Auswirkungen handelt sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Es werden in Anlehnung an die HVE ein Kompensationsverhältnis von 1:2 sowie 25 m²/Baum und 2,5 m²/Strauch angesetzt, was sich wie folgt darstellt:

Eingriffsart	Boden nach HVE	Flächeninanspruchnahme	Kompensationsbedarf nach HVE	Kompensation
Vollversiegelung durch Wohnhäuser mit Nebenanlagen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung	1.380 m ²	2.760 m ² (1:2)	Anpflanzung von 5 Bäumen der Sortierung 2 xv, 10-12 und 122 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100 auf 430 m ² Fläche im Pflanzstreifen A an der Ostgrenze des Plangebiets im Flurstück 302
				Anpflanzung von 15 Bäumen der Sortierung 2 xv, 10-12 und 782 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100 auf 2.330 m ² Fläche im Pflanzstreifen B unmittelbar östlich des Plangebiets im gleichen Flurstück 302
gesamt		1.380 m ²	2.760 m ²	2.760 m ²

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit ausgeglichen.

5.6 Darstellung Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) ist je angefangener 276 m² überbauter Grundstücksfläche 1 Baum und je 11,3 m² überbauter Grundstücksfläche ein Strauch anzupflanzen und zu erhalten. Das entspricht insgesamt 5 Bäumen und 122 Sträucher. Adäquat können pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

5.7 Darstellung Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die Kompensation außerhalb erfolgt unmittelbar östlich angrenzend, im gleichen Flurstück wie das Plangebiet, in der Gemarkung Börnicke, Flur 4, Flurstück 302 (siehe Seite 71, Bild 11: Räumliche Lage Ausgleichsfläche B).

Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine artenarme Weidefläche mit einer geringen Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht. Der Ausgleich soll hier über

Gehölzanzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern erfolgen. Es wird folgenden Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B, Gemarkung Börnicke, Flur 4, Flurstück 302) sind insgesamt 15 Bäume der Sortierung 2 xv, 10-12 und 782 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100 auf 2.330 m² Fläche anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutz-gesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15 Juli 2024 zu beachten.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist vertraglich zu fixieren. Sind die o. g. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, sind neue adäquate Flächen für die Umsetzung der Maßnahmen zu benennen. Die Kompensationsmaßnahmen sind in diesem Fall neu zu definieren.



Abbildung 7: Darstellung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets (Quelle: Umweltbericht zum vorliegenden Entwurf des B-Plan)

5.8 Bilanzierung

In der Bilanzierung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild den festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und bewertet.

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von 3.315 m² ein und stellt sich als eingezäunte Weidefläche (3.065 m²) und Kiefernforst (250 m²) dar. Das geplante Vorhaben sieht die Errichtung von Wohnhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet vor. Es werden insgesamt 1.380 m² Fläche neu vollversiegelt.

Eine Kompensation erfolgt hier im Verhältnis 1:2 inner- und außerhalb des Plangebiets im gleichen Flurstück 302. Es sind insgesamt Kompensationsmaßnahmen auf 2.760 m² Fläche umzusetzen. Das erfolgt auf 430 m² Fläche im Pflanzstreifen A innerhalb des Plangebiets sowie auf 2.330 m² Fläche im Pflanzstreifen B (Gemarkung Börnicke, Flur 4, Flurstück 302), der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt.

Somit werden erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden und der Eingriff kann aufgrund dieser Vermeidungs-, Verminderung- und Ausgleichsmaßnahmen als kompensiert gelten, was in der Bilanzierung auf den folgenden Seiten nochmals deutlich wird.

6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten.

Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastungen und im Weiteren die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

IMMISSIONSVORBELASTUNGEN

Geruchsmission

Folgendes teilt das Landesamt für Umwelt Brandenburg im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans (15.09.2023) zu Geruchsmissionen mit²⁷:

„Weiterhin werden vertiefende Aussagen zu einer möglichen Geruchsbelastung durch die östlich angrenzende Pferdekoppel erforderlich.“

Dazu kann folgendes mitgeteilt werden:

Die Beweidung des Flurstücks 302 (Flur 4, Gemarkung Börnicke) erfolgt bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans. Es gibt keine vertragliche Bindung für den derzeitigen Nutzer der östlich an die östliche Plangebietsgrenze anschließenden Fläche. Derzeit steht auf besagter Fläche ein Huftier. Nach Aufgabe der Beweidung wird dieser auf die Fläche östlich des Flurstücks 302 verbracht (Flst. 198, Flur 4, Gemarkung Börnicke), so dass zwischen östlicher Plangebietsgrenze und tatsächlich beweideter Fläche (Flst. 198) ein Abstand von ca. 32 m vorhanden ist. Zum Baufeld im Plangebiet beträgt der Abstand ca. 48 m.²⁸

²⁷ Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abt. Technischer Umweltschutz 2, 18.11.2023, LFU-TOEB-3700/616+109#395383/2023

²⁸ Übersendung der Information mit Mail vom 12.02.2024 seitens Vorhabenträger

Straßenverkehrslärm

Bei der westlich des Plangebiets befindlichen Straße „Kanzlers Grund“ handelt es sich um eine Anliegerstraße. Negative Auswirkungen ausgehend dieser Straße auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Südlich des Plangebiets befindet sich die L 16 „Grünefelder Straße“. Dazu ist der Straßenverkehrsprognose des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg 2030 (Stand April 2020) folgendes zu entnehmen: 2000 KfZ/Werktag, davon 5 % Schwerverkehr.

Die Höchstgeschwindigkeit auf der L 16 beträgt 50 km/h. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Direkt südlich des Plangebiets ist jedoch seitens des Landesbetriebs ein Fahrbahnteiler geplant (siehe Abbildung 10), der durch seine Verschwenkung eine Reduzierung der Geschwindigkeit zur Folge hat.

Folgendes teilt das Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans (15.09.2023) zum Immissionsschutz mit²⁹:

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschemissionen durch den Fahrverkehr auf den angrenzenden Straßen, hier insbesondere die L16 (Grünefelder Straße). Eine orientierende Berechnung auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030³⁰ ergab die deutliche Überschreitung der unter Punkt „Schutzanspruch“ benannten Orientierungswerte um tagsüber 14 dB(A) sowie nachts 13 dB(A). Die BAB 24, BAB 10 und die B 273 haben auf Grund der Entfernung zum Plangebiet keinen Einfluss auf die Lärmsituation, ebenso das südöstlich des Plangebiets gelegene Landhaus Börnicke bei üblicher Nutzung.

Es wird seitens des Landesamtes für Umwelt empfohlen im vorliegenden Fall die Abänderung des Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet sowie die Formulierung textlicher Festsetzungen mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß den Anforderungen der Arbeitshilfe Bauleitplanung des Landes Brandenburg, z. Bsp. wie folgt:

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = La - KRaumart$$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

²⁹ Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abt. Technischer Umweltschutz 2, 18.11.2023, LFU-TOEB-3700/616+109#395383/2023

³⁰ Einführung technischer Regelwerke für das Straßenwesen im Land Brandenburg - Straßenverkehrsprognose 2030 vom 20. April 2020, (ABl./20, [Nr. 19], S.447)

mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine dem LfU bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV³¹ unterliegen. Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Stadt Nauen möchte das Gebiet einem weiteren Personenkreis zugänglich zu machen. Im Entwurf des Bebauungsplans wurde kein reines Wohngebiet (WR) mehr festgesetzt, wie es im Vorentwurf (Stand: 15.09.2023) noch der Fall war. Es wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und die in der Stellungnahme empfohlene textliche Festsetzung zum Schallschutz, wie weiter oben aufgeführt, aufgenommen (siehe auch unter „Planinhalt“).

ZUSATZIMMISSIONEN

Durch die Planung ist die Errichtung von vier Wohngebäuden mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Insgesamt sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans somit maximal 8 Wohneinheiten möglich. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Lage des Ortsteils im ländlichen Raum, trotz Vorhandensein des ÖPNV in Börnicke, PKW genutzt werden. Diese stellen eine Zusatzbelastung auf die umliegenden Nutzungen dar. Durch die geringen Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten, sind jedoch keine negativen Auswirkungen ausgehend der zusätzlichen Fahrzeugbewegungen zu erkennen.

Folgendes teilt das Landesamt für Umwelt Brandenburg im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans (15.09.2023) zu vom Plangebiet ausgehenden Emissionen mit³²:

³¹ Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

³² Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abt. Technischer Umweltschutz 2, 18.11.2023, LFU-TOEB-3700/616+109#395383/2023

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans (16.09.2024) wurde das LfU um Abgabe einer Stellungnahme zu den Belangen des Immissionsschutzes gebeten und teilt mit:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Entwicklung und Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Ausführungen des Umweltberichtes sind jedoch für die Ermittlung von Festsetzungen, die der Vermeidung von Konflikten dienen, nicht geeignet.³³

Konkret geht es darum, dass bei Bearbeitung des Schutzgutes Mensch im Umweltbericht, laut LfU, die auf den Geltungsbereich wirkenden Immissionen nicht ausreichend berücksichtigt wurden (insbesondere Verkehrslärm) und eine Aussage fehlt, ob den Erwartungen zum Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen werden kann. Weiterhin würde es an einer nachvollziehbare Bestandserfassung der emittierenden Nutzungen im Umfeld im Bereich der angrenzenden Nutzungen, die im Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche dargestellt ist, bzw. planungsrechtlicher gesichert sind wie der B-Plan „Grünfläche Pferdekoppel“.

Laut LfU ist plausibel darzulegen, dass die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes sich gegenüber den vorhandenen bestandsgeschützten Nutzungen nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung entwickelt, die das zu berücksichtigende Schutzniveau negativ verändert.

Umgang mit vorgenannter Stellungnahme im vorliegenden überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans:

Es erfolgte durch das Planungsbüro eine Bestandsermittlung, die dem LfU vorab einer erneuten Beteiligung nach BauGB vorgelegt wurde. Daraufhin gab das LfU eine zusätzliche Stellungnahme ab mit dem Fazit, dass die übersendeten Ergänzungen zum Umweltbericht zum Immissionsschutz geeignet sind.

Zur Pferdekoppel: Östlich des Plangebietes soll zukünftig eine 35 m breite Anpflanzfläche über einen städtebaulichen Vertrag umgesetzt werden. Die Fläche, ist geeignet vorsorgend einen Konflikt zur Nutzung der Pferdekoppel zu vermeiden.

Zum Schutzniveau allgemeines Wohngebiet: Es erfolgte eine geeignete Darlegung der Bestandsermittlung der vorhandenen angrenzenden Nutzungen.³⁴

Folgende oben erwähnte Ergänzungen wurden dem LfU zugesendet:

- a) Immissionen ausgehend der östlichen Pferdekoppeln auf das Plangebiet

Das Plangebiet war ehemals eine intensiv genutzte Ackerfläche, die in eine Weidefläche für Pferde umgewandelt wurde (Standweide). Somit hat sich mit der Umwandlung von Intensivacker in beweidetes Grünland die Nutzungsintensität verringert.

³³ Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abt. Technischer Umweltschutz 2, 06.02.2025, LFU-TOEB-3700/616+109#55797/2025

³⁴ ebenda

Südlich angrenzend an das Plangebiet grenzt die Grünefelder Dorfstraße. Es ist anzunehmen, dass durch den von dort aus erzeugten Kfz-Verkehr die Immissionen höher sind als die, die von wenigen Pferden ausgehen. Die Anzahl der Pferde auf einer Weide ist zudem begrenzt, da es dazu einen Flächenschlüssel gibt nachdem pro Pferd eine bestimmte Flächengröße mindestens zur Verfügung stehen muss. Die Koppel wird auch nicht mit Maschinen bearbeitet. Die Pferde halten die Bodenvegetation kurz. Die bisher auf dem Flurstück 302 vorhandene Pferdekoppel wird nach Umsetzung des Bebauungsplans nicht mehr dort existieren. Die nächstanliegende Koppel befände sich dann in ca. 35 m zum Bebauungsplangebiet und in ca. 47 m Entfernung zur östlichen Baugrenze des Bebauungsplans.



Abbildung 8: Blick nach Osten auf Grünefelder Straße (L16) südlich des Plangebiets: Links ist die eingezäunte Weidefläche zu erkennen.



Abbildung 9: Blick von Nordosten nach Südwesten auf die Pferdekoppel auf dem Flurstück 302

Östlich des Plangebiets wird sich zukünftig eine Anpflanzfläche befinden, die ca. 35 m breit ist. Die bisherige Nutzung als Pferdekoppel auf dem Flurstück 302 wird also bei Umsetzung des Bebauungsplans aufgegeben. Auf dem Flurstück 198 befinden sich die Unterstände im östlichsten Bereich derzeit in ca. 100 m bzw. 130 m Entfernung. Es ist davon auszugehen, dass die Pferde im Bereich des Unterstands, weil dort auch Wasser und Futter bereit gestellt wird, vermehrt Zeit verbringen.



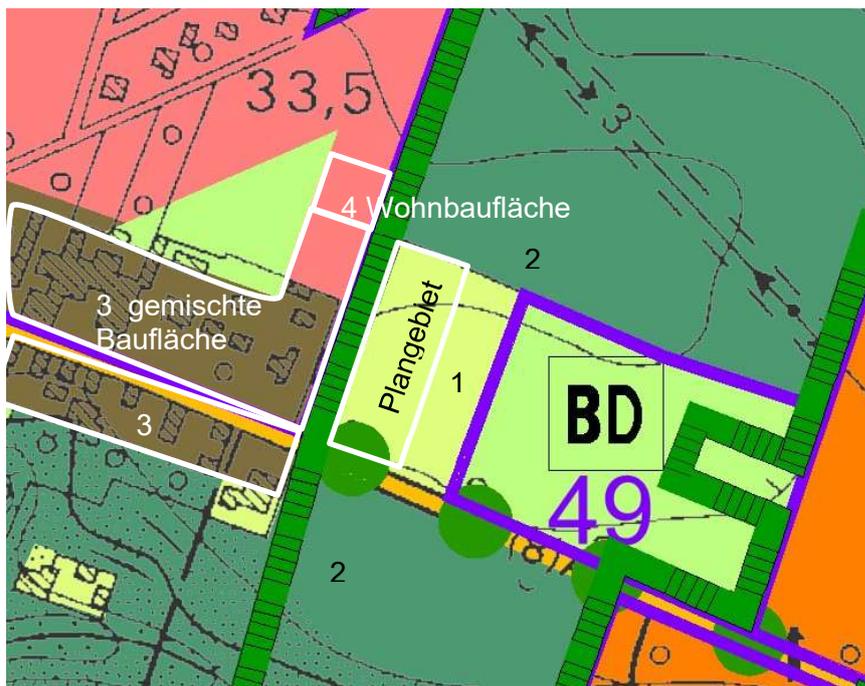
Von negativen Lärm- oder Geruchsbelästigungen, ausgehend der nach Umsetzung des Bebauungsplans verbleibenden Pferdekoppel auf dem o. Flurstück 198 (B-Plan „Grünfläche Pferdekoppel“ mit Festsetzung einer Grünfläche, rechtskräftig), auf das Plangebiet, ist nicht auszugehen. Auf der erwähnten Anpflanzfläche sind nach gegenwärtigen Regelungen per städtebaulichen Vertrag 15 Bäume und über 700 Sträucher zu pflanzen. Innerhalb des Plangebiets an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ebenfalls eine Anpflanzfläche vorgesehen auf der nach gegenwärtigen Festsetzungen im Bebauungsplan 5 Bäume sowie über 100 Sträucher zu pflanzen sind. Insgesamt werden die beiden Anpflanzflächen eine zusammenhängende Fläche ergeben mit einer Gesamtbreite von ca. 37 m. Eventuelle Luftbewegung aus Richtung verbleibender Pferdekoppel kommend, die evtl. Gerüche Richtung Plangebiet herantragen, könnten durch die Bepflanzung minimiert werden, denn bei der Pflanzdichte wird zudem folgendes angesetzt: 25 m² pro Baum und 2,5 m² pro Strauch. Es ergibt sich also eine nahezu lückenlose Bepflanzung zwischen Plangebiet und Pferdekoppel auf dem Flurstück 198.

b) Immissionen ausgehend des Plangebiets auf die Umgebung

Ausgehend des Plangebiets „Wohngebiet Kanzlers Grund“ mit hauptsächlich Wohnnutzung, in Richtung B-Plan-Gebiet Pferdekoppel (Flst. 198), wird nicht erwartet, dass negative Auswirkungen bzgl. Lärmimmissionen wirken. Der B-Plan „Wohngebiet Kanzlers Grund“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest (mit Einschränkungen zu den darin nach BauNVO möglichen Nutzungen) mit den üblichen Verkehrsbewegungen: übliche Fahrten morgens/vormittags heraus und nachmittags/abends zurück zzgl. Bedarfsfahrten zwischendurch. Es können dort maximal 4 Grundstücke hinzukommen. Bei der festgesetzten maximalen Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, sind das rechnerisch 8 Wohneinheiten. Bei einer statistischen Einwohnerzahl pro Wohneinheit von 2,2 wäre in diesem Fall von ca. 18 zusätzlichen Bewohnern auszugehen. Die Bewohnerstruktur kann sich aus unterschiedlichen Altersgruppen zusammensetzen. Daher wird nicht jeder Bewohner über ein Fahrzeug verfügen.

Des Weiteren sollen Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig sein. Gesundheitliche Zwecke: z.B. Physiotherapie, Yoga-Studio, Hauspflegestützpunkt. Zu gesundheitlichen Zwecken soll die Fläche dazu auf ein Maximum beschränkt werden, so dass Nutzungen mit vermehrten Verkehrsbewegungen ausgeschlossen werden können. Heilpraktiker u. ä. Berufe ,so genannte „freie Berufe“, sind dort zudem nur als „Räume“ nicht als Gebäude zulässig. Die Verkehrsbewegungen dazu sind damit als nicht erheblich oder störend einzustufen. Zudem liegen die Verkehrsbewegungen auf der Grünfelder Straße, die sich südlich an genannten Bebauungsplänen sowie der westlich entlang der Grünfelder Straße befindlichen Bestandsbebauung entlang zieht, höher als die, die nach Umsetzung des Bebauungsplans ausgehend des Bebauungsplans erzeugt werden. Dazu ist der Straßenverkehrsprognose des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg 2030 (Stand April 2020) folgendes zu entnehmen: 2000 Kfz/Werktag, davon 5 % Schwerverkehr. Die Höchstgeschwindigkeit auf der L 16 beträgt 50 km/h. Südlich des Plangebiets ist seitens des Landesbetriebs Straßenwesen eine Verkehrsinsel geplant, die also im Bereich des Plangebiets aufgrund der Verschwenkung der Verkehrsinsel den Kfz-Verkehr baulich dazu zwingen wird die Geschwindigkeit am Plangebiet zu reduzieren.

Im FNP sind folgende Flächennutzungen in der Umgebung des Plangebiets dargestellt:



1. Östlich: Grünfläche
2. Südlich und nördlich: Wald
3. Westlich und südwestlich und im weiteren Verlauf Richtung Westen beidseitig der Grünefelder Str.: gemischte Baufläche hauptsächlich
4. Weiter Westlich und nordwestlich: Wohnbaufläche direkt angrenzend an gemischte Baufläche

zu 3.: Direkt westlich angrenzend an der Straße „Kanzlers Grund“ befinden sich augenscheinlich Einfamilienhäuser zu denen nicht bekannt ist, ob sich in diesen Gewerbe befindet, wie es z. Bsp. nach Recherchestand im Objekt unter 4. der Fall ist. Wärmepumpen waren nicht zu finden.

Des Weiteren befindet sich nach Recherche in etwa 230 m Entfernung westlich des Plangebiets ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb und in ca. 330 m Entfernung ein Sanitärinstallationsbetrieb.

Zu 4.: Hier befindet sich nordwestlich des Plangebiets, westlich anliegend an der Straße „Kanzlers Grund“ ein Gebäude, das eine übliche Kubatur eines Einfamilienhaus aufweist und einen Friseursalon beinhaltet. Öffnungszeiten Salon: Dienstag bis Freitag 8-17 Uhr und samstags 8-12 Uhr. Eine Wärmepumpe war dort nicht zu sehen.

Zwischen den recherchierten Gewerbebetrieben in 3 und 4 befindet sich derzeit Wohnbebauung. Direkt gegenüber des Plangebiets, auf der anderen Straßenseite der Straße „Kanzlers Grund“, bestehen ebenfalls Grundstücke (Anzahl: 3), die offensichtlich zum Wohnen genutzt werden. Folgend der bauliche Bestand am Weg „Kanzlers Grund“ und „Grünefelder Straße“, der die tatsächliche Nutzung mit Wohnen darstellt.



Abbildung 10: Blick Richtung westliche Bebauung an der Straße "Kanzlers Grund" (Quelle: Google, Abruf: 17.4.2025)



Abbildung 11: Blick Richtung westliche Bebauung an der Straße "Kanzlers Grund" (Quelle: Google, Abruf: 17.4.2025)



Abbildung 12: Blick Richtung westliche Bebauung an der Straße "Kanzlers Grund" mit Friseursalon (Quelle: Google, Abruf: 17.4.2025)



Abbildung 13: Blick Richtung Westen in die Grünefelder Straße mit straßenbegleitender Bebauung, ausgehend der Kreuzung Grünefelder Straße/Kanzlers Grund (Quelle: Google, Abruf: 17.4.2025)



Abbildung 14: Blick Richtung Westen weiter in die Grünefelder Straße hinein mit straßenbegleitende Bebauung, ausgehend der Kreuzung Grünefelder Straße/Kanzlers Grund (Quelle: Google, Abruf: 17.4.2025)

c) Immissionen ausgehend der Grünefelder Straße auf das Plangebiet

Es wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die das LfU als geeignet ansieht für den Schutz der Innenwohnbereiche.

Südlich des Plangebiets ist seitens des Landesbetriebs Straßenwesen eine Verkehrsinsel geplant, die also im Bereich des Plangebiets aufgrund der Verschwenkung der Verkehrsinsel den Kfz-Verkehr baulich dazu zwingen wird die Geschwindigkeit am Plangebiet zu reduzieren.

ZUSAMMENFASSUNG

Eine negative Geruchsbelastung kann nicht festgestellt werden. Die Weidefläche wird zukünftig nicht direkt an der östlichen Grundstücksgrenze liegen.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Es gibt Auswirkungen der Immissionsvorbelastungen auf das Plangebiet. Dazu wurden Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) in den Bebauungsplan aufgenommen, womit dem Vorhaben hinsichtlich der durch das LfU zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden kann.

Zum überarbeiteten Entwurf wurden Ergänzungen bzgl. des Sachverhalts Immission ergänzt. Konkret ging es darum, dass bei der Bearbeitung des Schutzgutes Mensch im Umweltbericht die auf den Geltungsbereich wirkenden Immissionen ausreichend berücksichtigt werden müssen (insbesondere Verkehrslärm) und eine Aussage, ob den Erwartungen zum Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen werden kann, ergänzt werden muss. Weiter war eine nachvollziehbare Bestandserfassung der emittierenden Nutzungen im Umfeld im Bereich der angrenzenden Nutzungen, die im Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche dargestellt ist, bzw. planungsrechtlicher gesichert sind wie der B-Plan „Grünfläche Pferdekoppel ergänzt werden. Dies ist erfolgt. Siehe weiter oben. Das LfU teilte nach Sichtung der Ergänzungen mit, dass diese zum Immissionsschutz geeignet sind. Die östlich des Plangebiets gelegene externe Ausgleichsfläche, ist geeignet vorsorgend einen Konflikt zur Nutzung der Pferdekoppel zu vermeiden. Und bzgl. des Schutzniveaus des allgemeinen Wohngebietes erfolgte eine geeignete Darlegung der Bestandsermittlung der vorhandenen angrenzenden Nutzungen.

7 Übersicht der Festsetzungen im Entwurf des B-Plans

7.1 Übersicht der textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (aus § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), die nicht mehr als 50 % der Wohnfläche pro Gebäude umfassen dürfen.

Ausgeschlossen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie aus § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis einschließlich 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche Zwecke und
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Grundstücksgrößen, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 u. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. §§ 18,19 BauNVO, § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Einzelhäuser auf Grundstücken mit einer Größe von mindestens 750 m² zulässig.

2.2 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.3 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

Pro Baugrundstück ist ein Einzelhaus mit einer Länge von maximal 15 m (Länge parallel zur Erschließungsstraße) zulässig.

2.4 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 1,00 m und Terrassen bis 3,50 m vor die Baugrenze zulässig.

3. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO

3.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen gelten ausschließlich für die Hauptanlage.

3.2 Die Fläche zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Gebäudeflucht der Hauptanlage und westlicher Geltungsbereichsgrenze - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - ist je Grundstück als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu

erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Eine Überschreitung ist unzulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

4. Dezentrale Versickerung auf den Grundstücken gemäß § 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG

4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) ist je angefangener 276 m² überbauter Grundstücksfläche 1 Baum und je 11,3 m² überbauter Grundstücksfläche ein Strauch anzupflanzen und zu erhalten. Das entspricht insgesamt 5 Bäumen und 122 Sträucher. Adäquat können pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

6. Immissionsschutz

6.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = La - KRaumart$$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

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

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

7.2 Übersicht der zeichnerischen Festsetzungen im B-Plan

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baufeld
- Wald
- Pflanzfläche A
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets als nachrichtliche Übernahme

8 Auswirkungen des Bebauungsplans

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Ergebnis der Prüfung zur Einordnung des Vorhabens in übergeordnete Planungen ist festzustellen, dass das Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen dieser Planungen widerspricht. Der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern, da er derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen und Ortsteile entwickelt werden kann.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Möglichkeit maximal vier Wohngebäude mit je maximal zwei Wohneinheiten am Ortsausgang Börnicke Richtung Grünefeld zu errichten. Es handelt sich damit um keine Entwicklung eines großflächigen Baugebietes. Es handelt sich um eine städtebaulich logische Ergänzung einer bisher nur einseitig bebauten Straße. Mit Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche möchte die Stadt Nauen weitere Potenzialflächen an infrastrukturell sinnvollen Standorten in Ortsteilen zu schaffen und diese damit zu stärken. Hier möchte Sie zudem die Chance nutzen eine gegenwärtig für die Siedlungsentwicklung verfügbare Fläche zu überplanen.

Städtebauliche Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Umsetzung von lediglich vier weiteren Einzelhäusern am Ortsrand möglich. Die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Bestand. Ein Einfügen zukünftig zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet in die bestehende Wohnnutzung der Umgebung ist damit gegeben. Am östlichen Plangebietsrand werden Anpflanzungen vorgenommen, die den Ortsrand eingrünen und die Sicht aus Richtung Westen kommend, auf das Plangebiet mindern. Der Bau zusätzlicher Straßen ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Siehe weitere Ausführungen unter „Auswirkungen der Planung“ und „Umwelt“ zum Schutzgut „Landschaft“. Das bisherige Straßennetz und somit die bisher bekannte Ansicht der Straßen wird durch die Planung nicht geändert.

Verkehr

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Möglichkeit maximal vier Wohngebäude mit je maximal zwei Wohneinheiten am Ortsausgang Börnicke Richtung Grünefeld zu errichten. Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einem geringen Anstieg des Individualverkehrs kommen, der jedoch von der Anliegerstraße, der vorhandenen Straße „Kanzlers Grund“ und anschließenden Straßen aufgenommen werden kann. Es handelt sich bei vorgenannter Straße um eine Anliegerstraße und nicht um eine Durchfahrtsstraße.

Immission

Durch die Planung ergeben sich Zusatzimmissionen auf die umliegenden Nutzungen durch den durch die zukünftig mögliche Nutzung ausgelösten Verkehre. Diese sind jedoch nicht als erheblich störend einzustufen, da der Bebauungsplan lediglich maximal 8 Wohneinheiten zulässt. Bei der geringen zukünftigen Anzahl von Fahrzeugen, in dem üblicherweise morgens und nachmittags/abends sowie wenige Fahrten außerhalb dieser

Stoßzeiten zu erwarten sind, ist eine erheblich negative Lärmbelastung auf die umliegenden Nutzungen nicht zu erkennen.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschmissionen durch den Fahrverkehr auf den angrenzenden Straßen, hier insbesondere die L16 (Grünefelder Straße). Um den Schallschutz im Plangebiet zu gewährleisten wird eine textliche Festsetzung zum Schallschutz aufgenommen.

Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wird gem. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Stellplatzbedarfssatzung berechnet.

Umwelt

Das Schutzgut Boden ist durch die Möglichkeit der Versiegelung beeinträchtigt. Durch die zulässigen Versiegelungsmaßnahmen tritt nach Fertigstellung eine Veränderung im Vergleich zum Ausgangszustand ein. Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. 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 Baukörper und Nebenanlage eine Beeinträchtigung dar. Von 3.315 m² Plangebietsfläche können 1.380 m² (Wohnhäuser, Nebenanlagen usw.) versiegelt werden (*anlagebedingter Konflikt*). Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgelegt.

Schutzgut Wasser: Die Folge der zusätzlichen Versiegelung ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch, im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme, eine Relevanz besitzt, liegen hier somit unerhebliche Auswirkungen vor. Zudem ist die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebiets gegeben, da das Grundwasser bei ≤ 2 m unter GOK ansteht und die Bodenschichten als relativ durchlässig gelten. Durch diese Bodenverhältnisse ist aber auch mit Schadstoffeinträgen zu rechnen. Dies gilt besonders für den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr durch Baufahrzeuge (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) während der Baumaßnahme bzw. während der Nutzung der Wohnbaufläche (*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. 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.

Schutzgut Klima/Luft: Mit der Bebauung werden gleichzeitig die klimatisch wirksamen, offenen Bodenflächen und Vegetationsbereiche in ihrer Flächenausdehnung verringert und auf die vorgesehenen un bebauten Flächen begrenzt (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der Lage in Nachbarschaft zu vorhandenen versiegelten Flächen und der großflächige Erhalt von weiterer Waldfläche in der angrenzenden Umgebung des Plangebiets, wird das jedoch keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die klimatische

Situation im Gebiet haben, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen. Sonstige Immissionen wie Licht, Wärme, elektromagnetische Strahlung, Erschütterungen gehen von dem geplanten Bauvorhaben nicht aus.

Schutzgut Landschaft: Die mögliche Errichtung von Wohnhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen und Nebenanlagen (*anlagebedingter Konflikt*) innerhalb eines unbebauten Bereiches, stellt einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Die geplanten Wohnhäuser werden auf Höhe der westlich, südwestlich und südöstlich vorhandenen Bebauung, in bis zu zweigeschossiger Bauweise errichtet. Die Firsthöhe wird dann bei ca. 8 m liegen und entspricht der umliegenden Wohnbebauung an der Grünefelder Straße bzw. der Straße Kanzlers Grund. Somit sind die Höhen der umliegenden Bebauung gleichartig und das geplante Bauvorhaben ordnet sich angepasst in den Siedlungs- und Landschaftsraum ein. Da die Waldfläche komplett erhalten wird, werden auch keine positiv wirkenden Landschaftselemente entfernt. Die neuen Wohnhäuser werden nunmehr, je nach Sichtstandort, vor dem Hintergrund vorhandener Bebauung (aus Blickrichtung Norden und Osten) errichtet werden und somit als neue Bebauung nicht unmittelbar wahrnehmbar sein. Mit Blick aus Richtung Süden und Westen stellt sich die neue Bebauung als Abrundung dar. Zudem orientiert sich die Planung von der Kubatur her an der vorhandenen Bebauung im Umfeld. Somit liegen hier unerhebliche Auswirkungen vor.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt: Die vorgesehene Bebauung hat die Beseitigung der vorhandenen artenarmen Vegetation des Bodens und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume für Lebensgemeinschaften im Bereich der überbauten Flächen zur Folge (*anlagebedingter Konflikt*). Die natürlichen Standorte werden auf die verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche, außerhalb der bebaubaren Flächen begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten durch Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. eingengt und die äußeren Einflüsse wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen für die Zeit der Baumaßnahme verstärkt (*betriebsbedingter Konflikt*). Weiterhin kann durch den Baubetrieb die Tötung von Tieren (Weichtiere, Insekten, Kleinsäuger usw.) erfolgen, die eine Veränderung im Artenspektrum nach sich ziehen kann, was sich in der Verdrängung bestimmter Tierarten niederschlagen und somit einer ohnehin schon vorhandenen Artenarmut Vorschub leisten kann (*anlagebedingter Konflikt*). Durch die mögliche geringfügige Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes können sich auch veränderte Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen ergeben, da verstärkt städtische Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung) im unmittelbaren Randbereich der überbauten Flächen geschaffen werden, so dass z. B. spezialisierte Arten zurückgehen können. Es ist während der Bauphase und des Betriebes mit Geräusentwicklungen zu rechnen, die in die angrenzende Umgebung getragen werden können (*anlage- und betriebsbedingte Konflikte*). Die Geräusche während der Bauphase sind wie bei jedem Bauvorhaben nur kurzzeitig vorhanden und somit unerheblich. Die Fahrzeuggeräusche während des Betriebs innerhalb des Geländes und auf der jeweiligen Grundstückszufahrt sind ebenfalls als gering einzuschätzen, da hier nur eine begrenzte Anzahl von Wohnhäusern mit Nebenanlagen errichtet wird, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen.

Schutzgut Mensch: Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, da eine dementsprechende Erschließung fehlt und es sich um ein eingezäuntes größtenteils beweidetes Privatgrundstück handelt, so dass einer Errichtung nichts entgegensteht. Es liegen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen vor, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Börnicke und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gibt es insofern, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahme neue Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen) in den derzeit un bebauten Raum eingebracht werden, die einen Naturnäheverlust bewirken können (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften bei der Planung passen sich die geplanten Baukörper mit ihrer Größe und Höhe jedoch in die bisherigen Dimensionen und Maßstäblichkeiten der Umgebung gut ein, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Da die Waldfläche komplett erhalten wird, werden auch keine positiv wirkenden Landschaftselemente entfernt. Negative Auswirkungen in Bezug auf die Erholungsnutzung im Umfeld können ebenfalls nicht erkannt werden, da dort keine Beeinträchtigung erfolgt. Es ist mit zunehmendem Verkehrs- bzw. mit Baulärm während der Baumaßnahme zu rechnen (*baubedingter Konflikt*). Diese Auswirkung wird als unerheblicher Konflikt eingestuft, da sich das geplante Bauvorhaben an zwei Straßen befindet (davon Grünefelder Straße laut LaPro bis 2.500 Kfz/Tag). Durch die Errichtung der geplanten Bebauung ist im Bereich der Straße Kanzlers Grund von einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs auszugehen, da von hier die Grundstückszufahrten abgehen (*betriebsbedingter Konflikt*) und demnach aufgrund der Neuansiedlung auch mit mehr Kfz-Verkehr zu rechnen ist. Die Straße Kanzlers Grund bleibt weiterhin eine Anliegerstraße, so dass hier auch zukünftig nur mit Anliegerverkehr zu rechnen ist. Somit sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets keine Bodendenkmale vorhanden.

Wald

Auswirkungen, auf die im Norden des Plangebiets vorhandene Waldfläche wird es nicht geben. Sie wird im Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr überplant, sondern als Wald festgesetzt. Die Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird mit einem Abstand von über 3 m entfernt zur Waldkante festgesetzt, so dass zulässige Hauptanlagen im Baufeld nicht direkt an die Waldkante grenzen können.

Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer

Geschützte Biotope nach § 29 und § 30 des BNatSchG sowie Nist-, Brut- und Lebensstätten von Arten der Roten Liste des Landes Brandenburgs bzw. besonders geschützter Tierarten, wurden im Plangebiet nicht vorgefunden, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der kartierten Vogelarten bzw. der Lebensräume und der Kulturlandschaft, die durch das LSG u. a. geschützt werden sollen.

Der Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt hier inner- und außerhalb des Plangebiets, in der Region innerhalb der gleichen naturräumlichen Einheit.

Somit dürfte eine Verträglichkeit bzw. Vereinbarkeit der Planung mit dem LSG Nauen-Brieselang-Krämer gewährleistet sein.

Zum Bebauungsplan sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Umweltbericht beschrieben sowie für den Eingriff in das Schutz Boden eine Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgelegt worden. Siehe dazu den Umweltbericht, der der Begründung als Anlage angefügt ist oder als Auszug in der vorliegenden Begründung unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

Finanzielle Auswirkungen

Gemäß § 11 BauGB macht die Stadt Nauen davon Gebrauch, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zu schließen. Die Kosten des Planverfahrens gehen zu seinen finanziellen Lasten. Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zu treffen. Darin werden auch die sozialen Folgekosten, die Erschließungskosten sowie die Kompensationskosten geregelt, die der Investor zu tragen hat.

Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenbilanz des Plangebiets dar:

Plangebietsgröße	ca. 3.314,3 m ²
Bauland i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO	
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	ca. 3.066,8 m ²
Zulässige Versiegelung nach Grundflächenzahl (GRZ)	
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>exkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 0,3	ca. 920,04 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>inkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 0,45	ca. 1.380,06 m ²

Erläuterungen zur Grundflächenzahl (GRZ) finden sich unter „*Maß der baulichen Nutzung*“.

9 Verfahren

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Rechtsgrundlage § 13 b BauGB, war nach Einschätzung der höheren Verwaltungsbehörde die Durchführung des Verfahrens nach vorgenannten Paragraphen i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren möglich (Schreiben vom 21.02.2022 an die Stadtverwaltung Nauen).

Der Landkreis Havelland hat jedoch am 20.07.2023 die kommunalen Planungsämter darüber informiert, dass das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 18.07.2023 zum § 13b BauGB diesen als mit dem Unionsrecht für unvereinbar erklärt hat. Bebauungspläne können daher nicht mehr auf der Grundlage dieses Paragraphen aufgestellt werden und sind zwingend auf das 2-stufige Normalverfahren umzustellen. Der vorliegende Bebauungsplan wird daher derart durchgeführt.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Bisherige Verfahrensschritte

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 01.03.2022 (Beschluss-Nr. 387/2022)

Bekanntmachung über den Beschluss zur Aufstellung im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 21.03.2022 (Jahrgang 29, Nr. 2)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben/Mail vom 09.10.2023 in der Zeit vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 28.11.2023

Beschluss über die Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 27.11.2024

Bekanntmachung über den Entwurfs-Beschluss im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 16.12.2024 (Jahrgang 31, Nr. 12)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/Mail vom 07.01.2025 in der Zeit vom 07.01.2025 bis einschließlich 10.02.2025

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2025 bis einschließlich 10.02.2025

10 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])