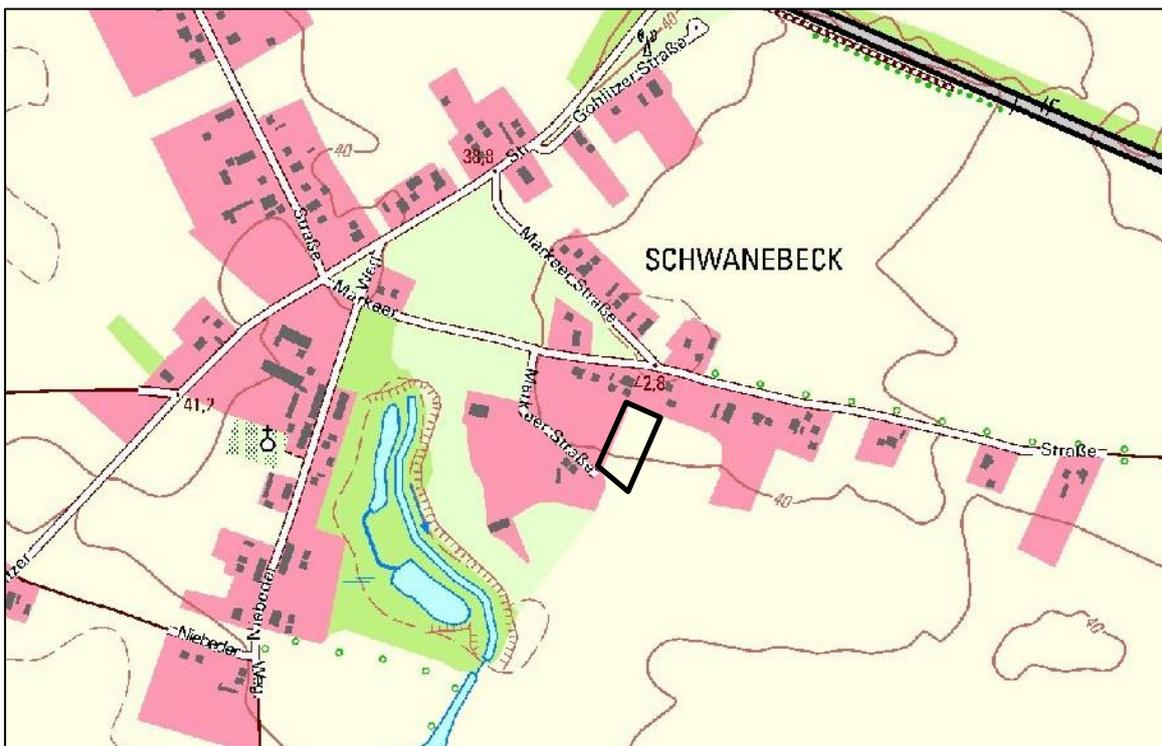


Stadt Nauen

Ortsteil Schwanebeck

Begründung zum Bebauungsplan „Schwanebeck FS 1205“

(Hinweis: nach Teilung aktuell Flurstücke 1209 und 1210“)



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches

Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB 2012 (Jahr 2023)

Planungsstand: **Satzungsfassung, 12.12.2024**

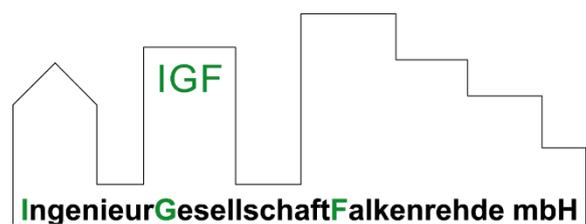
(2-stufiges Regelverfahren mit Umweltbericht)

Planbereich: Gemarkung Nauen, Flur 39, Flurstück 1205, neu: 1209 und 1210

Planaufstellung: Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Auftraggeber: André Winkelmann
Bismarckstr. 65
13585 Berlin

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	5
1 EINLEITUNG	6
1.1 Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets	6
1.2 Veranlassung, Erfordernis und Ziel der Planung	7
1.2.1 Planungsanlass und -erfordernis	7
1.2.2 Planungsziele	7
1.2.3 Verfahren	7
2 AUSGANGSSITUATION	8
2.1 Verkehrliche Erschließung	8
2.1.1 Fließender Verkehr	8
2.1.2 Ruhender Verkehr	9
2.1.3 Radfahr- und Fußgängerverkehr	9
2.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr	9
2.2 Ver- und Entsorgung	10
2.2.1 Elektroenergie	10
2.2.2 Trinkwasser, Schmutzwasser	10
2.2.3 Oberflächenwasser	12
2.2.4 Abfallentsorgung	13
2.2.5 Wärmeversorgung	13
2.2.6 Telekommunikation	13
2.2.7 Löschwasserversorgung	14
2.3 Altlastensituation und Bodenschutz	15
2.4 Kampfmittelbelastung	16
2.5 Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz	16
2.6 Bergbau	17
2.7 Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	17
2.8 Bahnanlagen, Bahnflächen	18
3 GRUNDLAGEN DER PLANUNG	19
3.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche	23
4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG	24
4.1 Art der baulichen Nutzung	24
4.2 Maß der baulichen Nutzung	24
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	24
4.2.2 Zulässige Grundfläche (GR)	25
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)	25
4.2.4 Traufhöhe baulicher Anlagen	25
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude	26
4.3.1 Bauweise	26
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	26
4.3.3 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude	26

4.4	Immissionsschutz	27
5	UMWELTBERICHT – AUSZUG	30
5.1	Zusammenfassende Bestandsbewertung	30
5.2	Vermeidung, Verminderung	31
5.3	Kurze nicht technische Zusammenfassung	33
5.4	Kompensationskonzept	34
5.5	Kompensationsermittlung	35
5.6	Darstellung Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	36
5.7	Darstellungen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	37
5.8	Bilanzierung	38
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	39
7	PLANGRUNDLAGE	40
8	RECHTSGRUNDLAGEN	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rote Markierung) und Nutzungen in der Umgebung (1-5); Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0 6
Abbildung 2:	Auszug Leitungsbestand Anfrage WAH (27.07.2023) 11
Abbildung 3:	Auszug aus dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Museum mit Darstellung des Bodendenkmales Nr. 51054 (braun) und dem Geltungsbereich des B-Plans (in rot), Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0; Geodaten Berlin, dl-de/by-2-0; © Denkmaldaten/BLDAM 2023 17
Abbildung 4:	Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der ungefähren Lage des Ortsteils Schwanebeck (roter Kreis) 20
Abbildung 5:	Auszug aus der vorläufigen Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 mit Markierung des Ortsteils Schwanebeck (roter Kreis) 22
Abbildung 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile mit ungefährender Eintragung des Geltungsbereiches (in magenta)..... 23

Anhang

Anlage 1	Fachbericht I0123, Umweltbericht und Eingriffsregelung zum Bebauungsplan "Schwanebeck Flurstück 1205" der Stadt Nauen OT Schwanebeck (Büro für Umweltplanung Frank Schulze, 07.11.2024)
Anlage 2	Bestandsplan mit Fauna (Büro für Umweltplanung Frank Schulze, 07.11.2024)
Anlage 3	Umweltplanungskarte (Büro für Umweltplanung Frank Schulze, 06.11.2024)

1 EINLEITUNG

1.1 Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1209 und 1210 in der Flur 39 (Gemarkung Nauen). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) ist ca. 2.000 m² groß.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schwanebeck, ca. 6 km Luftlinie südwestlich der Kernstadt Nauen im Landkreis Havelland. Die verkehrliche Erschließung ist im Süden des Plangebiets mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Markeer Straße“ (ausgebauter Weg) gegeben. Der Ortsteil Schwanebeck ist über die Gohlitzer Straße und den Schwabecker Weg verkehrlich an die Kernstadt Nauen angebunden.

Nördlich grenzt bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet (1). Östlich gelegen, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich bewirtschaftete Ackerflächen (2). Unmittelbar südlich grenzt die „Markeer Straße“ (3) an das Plangebiet sowie im weiteren südlichen Verlauf Bestandsbebauung (4). Westlich des Geltungsbereichs befinden sich privat genutzte Gartenflächen von bestehenden Wohngebäuden (5).

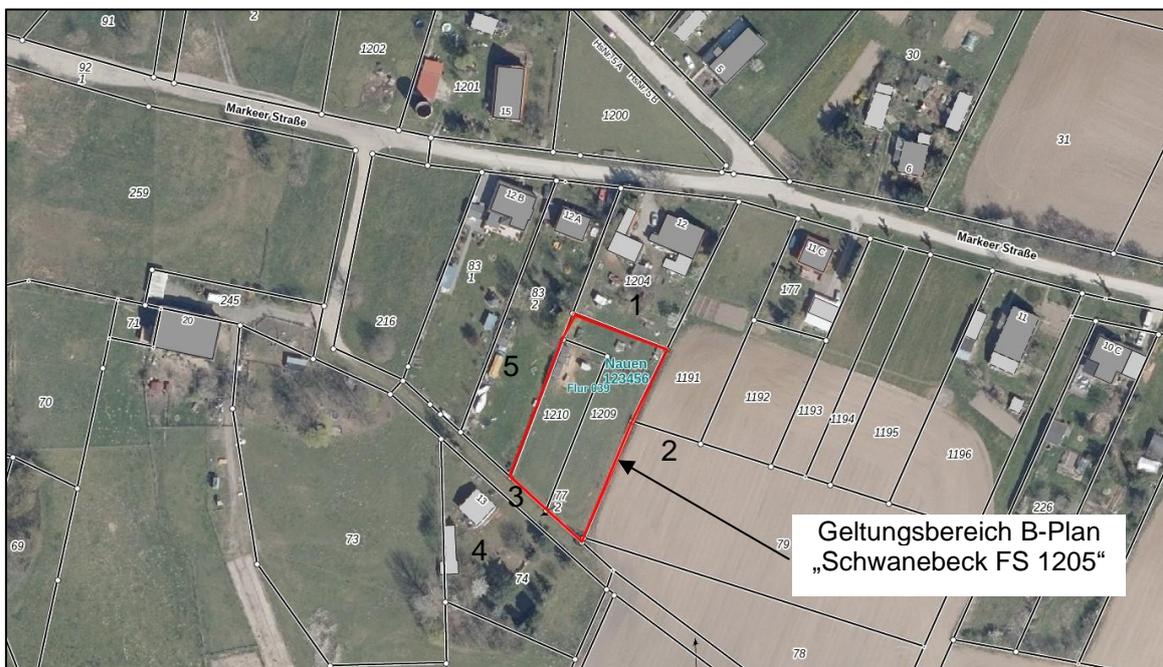


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rote Markierung) und Nutzungen in der Umgebung (1-5); Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0

1.2 Veranlassung, Erfordernis und Ziel der Planung

1.2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Vorhabenträger und Eigentümer der Flurstücke plant die Fläche als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Da das Gebiet derzeit planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegt, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in der Sitzung vom 28.11.2022 mit Beschluss Nr. 482/2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwanebeck FS 1205“ beschlossen.

1.2.2 Planungsziele

Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um das derzeit ungenutzte Plangebiet entsprechend nutzbar zu machen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am jeweils geplanten Vorhaben sowie an der Umgebungsbebauung.

1.2.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sogenannten 2-stufigen Normalverfahren nach §§ 2 ff, 10 BauGB. Gemäß § 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Bisherige Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 28.11.2022 (Beschluss-Nr.: 482/2022)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Nauen am 19.12.2022 (29. Jahrgang, Nr. 7)

Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt der Stadt Nauen am 16.10.2023 (30. Jahrgang, Nr. 4)

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.10.2023 bis einschließlich 28.11.2023

Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt der Stadt Nauen am 03.06.2024 (31. Jahrgang, Nr. 7)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.06.2024 bis einschließlich 15.07.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2024 im Zeitraum vom 21.11.2024 bis einschließlich 05.12.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2024 im Zeitraum vom 26.11.2024 bis einschließlich 10.12.2024

2 Ausgangssituation

2.1 Verkehrliche Erschließung

2.1.1 Fließender Verkehr

Südlich des Plangebietes verläuft die Straße „Markeer Straße“. Im betreffenden Abschnitt hat die „Markeer Straße“ derzeit den baulichen Zustand eines ausgebauten, zum Teil geschotterten, Weges.

Im Zuge der Baumaßnahmen zur Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans NAU 0041/01 „Am Gutshaus“ (1.Änderung) (Satzungsfassung vom 13.04.2023) erfolgt der Ausbau der Markeer Straße im Bereich des Flurstückes 92/1. Das Straßenflurstück 77/2, welches das Plangebiet des vorliegenden B-Plans erschließt, wird durch den Vorhabenträger im Zuge der Umsetzungsplanung entsprechend den getroffenen Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Nauen ausgebaut. Derzeit hat das Flurstück 77/2 eine „Widmungsfiktion“. Die Straße wurde und wird öffentlich genutzt (bereits zu DDR-Zeiten), weshalb seitens der Stadt Nauen eine fiktive Widmung besteht, die hier angenommen wird. Weiterführend ist im Geltungsbereich des B-Plans eine öffentliche Straßenverkehrsfläche entlang der „Markeer Straße“, als Wendemöglichkeit, festgesetzt. Dies ist erforderlich, da der Geltungsbereich des B-Plans entlang der „Markeer Straße“ im betreffenden Bereich vorläufig die letzte Wohnbebauung darstellt. Die Markeer Straße läuft an dieser Stelle aktuell auf ein in Privatbesitz befindliches Ackerland aus und besitzt keine Wendemöglichkeit, welche jedoch zur Versorgung des Plangebietes notwendig ist. Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, ist die Schaffung einer Wendemöglichkeit durch den Vorhabenträger demnach erforderlich. Entsprechende Regelungen zur Ausgestaltung und zur Umsetzung werden im städtebaulichen Vertrag verankert. Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (auf dem privaten Grundstück) im B-Plan sichert die Erschließung des Plangebietes. Nach Fertigstellung sollen die Straße und der Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche formell mittels Verfahren öffentlich gewidmet und der Stadt Nauen (Eigentümer) rückübertragen werden. Die Eintragung entsprechender Baulasten im Baugenehmigungsverfahren ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich. Vorab einer förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand bereits eine Vorprüfung der Dimensionierung und der Verortung der Wendeanlage mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern statt (E-Mail an Havelländische Abfallwirtschafts GmbH und Wasser- und Abwasserverband Nauen vom 31.05.23) sowie die Prüfung durch ein Planungs- und Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau statt. Im Ergebnis ist die im B-Plan eingetragene Wendeanlage gewählt worden.

Die zu erwartenden Verkehrsmengen durch die Umsetzung des Vorhabens sind als umgebungsverträglich einzuschätzen. Planungsrechtlich können durch die getroffenen Festsetzungen maximal zwei Einfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden. Bei

Annahme von max. zwei Wohneinheiten pro Einfamilienhaus und einer statistischen Einwohnerzahl pro Wohneinheit von 2,7 ist mit max. ca. 11 neuen Einwohnern zu rechnen. Unter der Maßgabe, dass unter Umständen nicht jeder neue Einwohner ein eigenes Fahrzeug besitzt, ist davon auszugehen, dass die umliegenden Straßen den zukünftig durch die Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen Verkehr aufnehmen können. Aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.¹

2.1.2 Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für das allgemeine Wohngebiet nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen entsprechend der rechtskräftigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“ der Stadt Nauen zu erbringen.²

2.1.3 Radfahr- und Fußgängerverkehr

Die Straße „Markeer Straße“, über die der verkehrliche Anschluss des Plangebiets erfolgen soll, verfügt noch nicht über einen Rad- oder Fußgängerweg.

2.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet durch zwei regionale Buslinien angeschlossen. Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Ortsteil Schwanebeck mit der Haltestelle „Schwanebeck HVL“ (ca. 320 m Luftlinie, westlich vom Plangebiet) mehrere Buslinien z. B. Linie 660 zwischen Nauen, Groß Behnitz und Päwesin und die Linie 666 als Stadtbus Nauen. In Nauen besteht Anschlussmöglichkeit an die Regionalbahnlinien RE 2 (Nauen – Berlin – Cottbus), RE 8 (Wismar – Wittenberge – Berlin – Flughafen BER – Hauptbahnhof – Elsterwerda/Finsterwalde) und RB 10 (Nauen – Falkensee – Berlin-Südkreuz) sowie RB 14 (Nauen – Falkensee – Berlin-Südkreuz).

¹ Stellungnahme Landesamt für Bauen und Verkehr, 30.10.2023, Gesch.-Z.: 2412-34208/2023/757; Stellungnahme Landesamt für Bauen und Verkehr, 04.06.24, Gesch.-Z.: 2412-34208/2024/425

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.

2.2 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 BauGB wurden die Leitungsträger über das bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche BIL-Portal (Leico) und/oder über das Leitungsauskunftsportal infrest zum Leitungsbestand angefragt.

2.2.1 Elektroenergie

In Schwanebeck besteht bereits Bebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes, sodass deshalb davon ausgegangen werden kann, dass entsprechender Leitungsbestand zum Anschluss des Plangebietes besteht. Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen, zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes, bestehen gegen die o. g. Planung, hinsichtlich der Versorgung mit Elektroenergie, keine Bedenken.³

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen).⁴

2.2.2 Trinkwasser, Schmutzwasser

Eine Inanspruchnahmefähigkeit der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen des WAH besteht für die vorgenannten Grundstücke bisher nicht. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung wäre über eine neu herzustellende Zuleitung ausgehend von der Markeer Straße, welche in westlicher Richtung gelegen ist, möglich (s. Leitungsplan auf der folgenden Seite). Hierzu würde es der nachträglichen Herstellung einer Leitungsanbindung Trinkwasser über eine Länge von ca. 170 m bedürfen. Die Anbindung wäre an die vorhandene Trinkwasserleitung DN80 in der Markeer Straße zu realisieren. Zum Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage hat der Vorhabenträger eine Objektplanung über einen Fachplaner aufzustellen, welche durch den Verband zu prüfen und ggf. freizugeben ist. Diese Fachplanung stellt gleichzeitig die Grundlage für eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag) zwischen Vorhabenträger und Verband dar.

Westlich des Plangebietes befinden sich die Grenzen des Geltungsbereiches des B-Plans „Am Gutshaus“ (2. Änderung). Beide Planungen können sich unter Umständen überschneiden. Aus der Sicht des Verbandes muss eine eindeutige Abgrenzung bzw. Abstimmung, die Trinkwasserversorgung betreffend, bei der Planung erfolgen.⁵

In der Ortslage Schwanebeck existiert kein Leitungsbestand zum Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage. Der Vorhabenträger hat eine dezentrale Lösung in Form einer Sammelgrube bzw. Kleinkläranlage zu schaffen.⁶

³ Stellungnahme E.DIS Netz GmbH, 24.10.2023, NV-FM-B; Stellungnahme E.DIS Netz GmbH, 27.04.2024, NR-W-F

⁴ Stellungnahme 50Hertz Transmission GmbH, 23.10.2023, ADB; Stellungnahme 50Hertz Transmission GmbH, 04.05.2024, 2023-005902-02-OGZ

⁵ Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband „Havelland“, 04.06.2024

⁶ Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband „Havelland“, 06.11.2023, HA/Ho



Abbildung 2: Auszug Leitungsbestand Anfrage WAH (27.07.2023)

2.2.3 Oberflächenwasser

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:

das Einbringen und Einleiten von Stoffen, insbesondere Niederschlagswasser, ins Grundwasser,

das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser,

das Aufbrechen von Gesteinen unter hydraulischem Druck zur Aufsuchung oder Gewinnung von Erdwärme, einschließlich der zugehörigen Tiefbohrungen.

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung.⁷

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat vorzugsweise über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind nach Möglichkeit 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 Stadt Nauen verfügt über eine Niederschlagswasserbeseitigungssatzung zur Regelung.⁸ Gesonderte Festsetzungen im vorliegenden B-Plan sind obsolet.

Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen – z. B. über Mulden, Rigolen - in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird das Niederschlagswasser der Straße ungesammelt, frei ablaufend über die Bankette in Mulden versickert, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Bereich des o.g. B-Plan-Gebietes „Schwanebeck FS 1205“ befinden sich keine Regenwasseranlagen der

⁷ Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „GHHK – HK – HS“, 01.11.2023, SST; Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „GHHK – HK – HS“, 29.05.2024

⁸ Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat aufgrund der §§ 3,12 und 28 Abs. 2 Nummer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]) und § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1, § 4, und § 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 08], S.174) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 36]) und §§ 54, 66 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]) - jeweils in der bei Beschluss dieser Satzung geltenden Fassung – in der Sitzung am 15.12.2020 die Niederschlagsbeseitigungssatzung beschlossen.

Stadt Nauen.⁹ Vorzugsweise sollten Mulden zur Anwendung kommen. Beim Einsatz von Rigolen ist eine Vorreinigung zu realisieren. Hier sind die Festlegungen der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Genehmigungsplanung relevant.¹⁰

Seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.¹¹

2.2.4 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 privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland. Eigentümer/Nutzer des Plangebietes haben ihre Abfallbehälter zu einem Standort zu befördern, der von Müllfahrzeugen angefahren werden kann (Mitwirkungspflicht). Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen Straßenrand abzustellen.

2.2.5 Wärmeversorgung

In Schwanebeck besteht bereits Bebauung, auch in der direkten Umgebung des Plangebietes, sodass deshalb davon ausgegangen werden kann, dass entsprechender Leitungsbestand zum Anschluss des Plangebietes besteht.

In Näherung zum angefragten Bereich befinden sich Flüssiggasleitungen (PE) (Ortsnetz Quermathen) des Anlagenbetreibers Färber Gas GmbH. Anhand der im BIL-Portal eingereichten Detailunterlagen geht der Stellungnehmende jedoch davon aus, dass die o. g. Anlage/n von der angezeigten Planung aufgrund der Entfernung nicht berührt werden. Es bestehen daher keine Einwände gegen das Vorhaben.^{12, 13}

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.¹⁴

2.2.6 Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Die TK-Linien befinden sich im Straßenflurstück 92/1, in der Markeer Straße.

⁹ Stellungnahme DLG Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH, 23.10.2023

¹⁰ Stellungnahme DLG Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH, 25.05.2024

¹¹ Stellungnahme Landkreis Havelland, Untere Wasserbehörde, 27.11.2023, Az.: 63.3-02906-23

¹² Stellungnahme Färber Gas GmbH, 23.10.2023 und 24.05.2024, Reg.-Nr. : 0359/23 FG-Nr. : 42/23

¹³ Stellungnahme Färber Gas GmbH, 02.12.2024, Reg.-Nr. : 0361/24 FG-Nr. : 55/24

¹⁴ Stellungnahme NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 25.10.2023, 2023-032122_P, Portalnummer 505176; Stellungnahme NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 24.05.2024, 2024-015628, 555836

Eine Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsleistungen ist grundsätzlich ausführbar. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.¹⁵

2.2.7 Löschwasserversorgung

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

Die Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung durch Fahrzeuge der Feuerwehr im Falle eines Einsatzes ist gegeben. Das Baufeld befindet sich mit seiner hinteren Grenze nicht weiter wie ca. 32 m von der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, hier „Markeer Straße“ (Flurstück 77/2) entfernt. Die „Markeer Straße“ in Verbindung mit der geplanten Wendeanlage in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich des B-Plans bieten ausreichend Platz zum Aufstellen und Wenden für die Feuerwehr im Einsatzfall. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich in Bereich der Markeer Straße, südlich des Flurstückes 1201.

Brandschutzhinweise allgemein

1. 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).
2. 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).
3. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer 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).
4. 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.
5. 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

¹⁵ Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, 19.06.2024, 2505-342502

3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 150 m betragen.

6. 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.).
7. 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.
8. 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.
9. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
10. Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.

Weitere Hinweise:

11. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
12. Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

2.3 Altlastensituation und Bodenschutz

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsflächen registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. 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).¹⁶

¹⁶ Stellungnahme Landkreis Havelland, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, 27.11.2023, Az.: 63.3-02906-23

2.4 Kampfmittelbelastung

Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.¹⁷ Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.

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.

2.5 Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Es bestehen demnach gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken.¹⁸

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist im Planbereich ebenfalls kein Bodendenkmal dargestellt.

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

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem 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. 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. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11, Abs. 4 und 12 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).
2. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
3. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Westlich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich das Bodendenkmal mit der Nummer 51054 („Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter“). Der Geltungsbereich liegt ca.

¹⁷ Stellungnahme Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 22.11.2023, Gesch.-Z.: KMBD 1.34

¹⁸ Stellungnahme Landkreis Havelland, Untere Denkmalschutzbehörde, 27.11.2023, Az.: 63.3-02906-23; Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum, 23.11.2023, AK 2023:526/1

85 m Luftlinie von der nächstgelegenen Grenze des Bodendenkmals entfernt, so dass keine negativen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung auf das Bodendenkmal zu erwarten sind.



Abbildung 3: Auszug aus dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Museum mit Darstellung des Bodendenkmals Nr. 51054 (braun) und dem Geltungsbereich des B-Plans (in rot), Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0; Geodaten Berlin, dl-de/by-2-0; © Denkmaldaten/BLDAM 2023

Baudenkmale befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes.

2.6 Bergbau

Bergbaurechtliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.¹⁹

2.7 Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung

Zum Planvorhaben bestehen aus Sicht der Ländlichen Flurneuordnung keine Einwendungen oder Hinweise. Eigene Fachplanungen werden nicht berührt und sind nicht in Vorbereitung.²⁰

¹⁹ Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, 23.10.2023 und vom 10.06.2024, Gesch.-Z.: 74.21.49-24-564

²⁰ Stellungnahme Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, 24.10.2023

2.8 Bahnanlagen, Bahnflächen

Das geplante Vorhaben befindet sich außerhalb von Bahnflächen und Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzerngesellschaften. Grundsätzlich ist aufgrund der gegebenen Entfernung davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird.²¹

²¹ Stellungnahme Deutsche Bahn AG, 23.10.2023, 505176; Stellungnahme Deutsche Bahn AG, 24.05.2024, 555836

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 2007²² (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg²³ (LEP HR) zu berücksichtigen. Die Grundsätze der Raumordnung aus dem LEPro 2007 sind nachrichtlich in den LEP HR übernommen worden. Der LEP HR konkretisiert die hochstufigen Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEPro 2007) durch weitere Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Der LEP HR soll als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder, die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, eine wichtige raumordnerische Grundlage für alle nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (u.a. Regionalpläne, Raumordnungsverfahren, Bauleitpläne, Fachpläne) bilden und damit einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion setzen.

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

LEP HR

Mit der vorliegenden Planung soll die Errichtung von maximal zwei Wohngebäuden ermöglicht werden. Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen (siehe folgenden Abbildung). Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele der Raumordnung des LEP HR relevant:

Gemäß Ziel 5.2 Abs 1 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Die geplante Siedlungsfläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet. Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR bestimmt die Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Als Mittelzentrum im Weiteren Metropolraum gehört die Stadt Nauen zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung, in denen die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich ist. Es ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung in Bezug auf die vorliegende Planung zu erkennen.^{24, 25}

Dem Grundsatz 5.1 LEP HR wird dahingehend Rechnung getragen, dass bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale im vorhandenen Siedlungsgebiet der Stadt Nauen und ihrer Ortsteile sowie vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Die Erschließung des Plangebiets ist durch den Anschluss an die „Markeer Straße“ gesichert.

²² Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, Bekanntmachung im Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

²³ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

²⁴ Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, 21.02.2023, Gesch.-Z.: GL5.4-46155-006-0204/2023

²⁵ Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, 15.11.2023, Gesch.-Z.: GL5.4-46155-006-0204/2023

Des Weiteren sind die Grundsätze 6.1 Abs.1 LEP HR im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Freiraum zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben liegt nicht im Freiraumverbund und durchschneidet keine lokal oder regional bedeutsamen Freiräume.

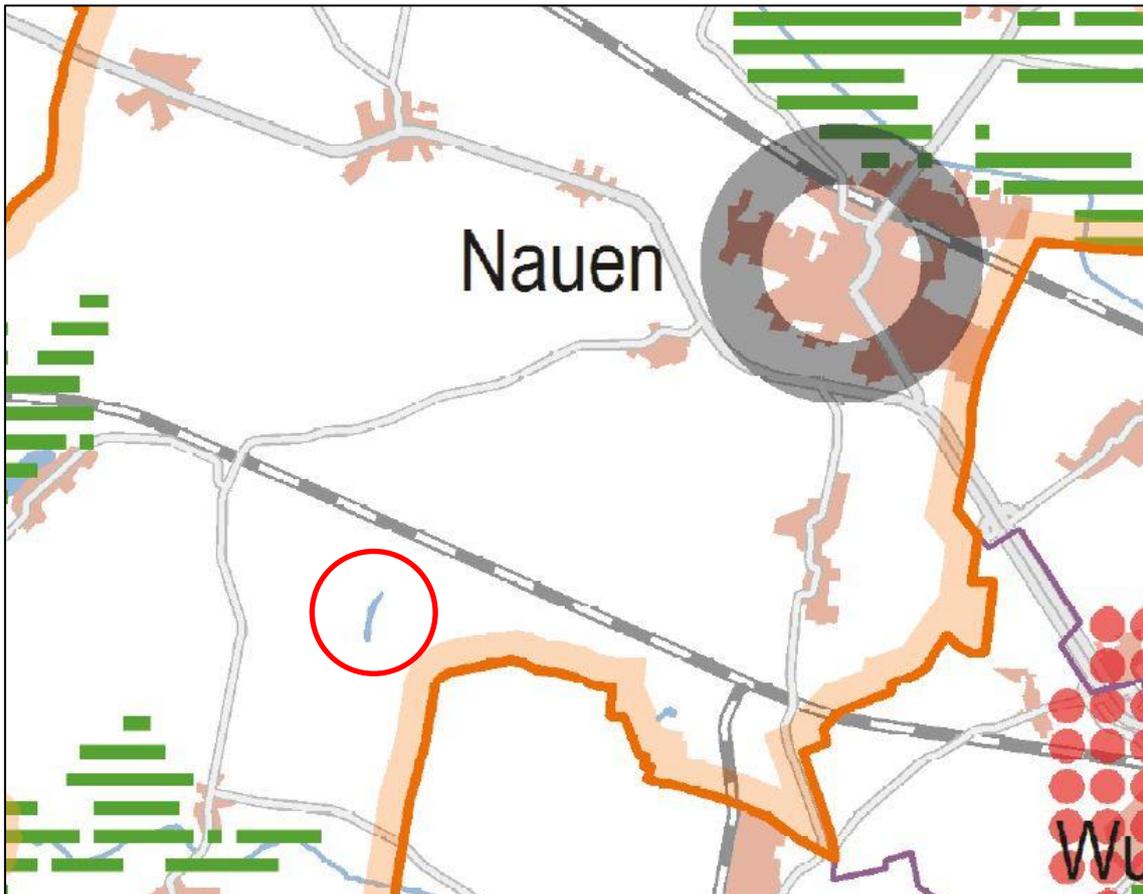


Abbildung 4: Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der ungefähren Lage des Ortsteils Schwanebeck (roter Kreis)

LEPro 2007

Zu dem Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007, nach dem verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben sind, steht der Bebauungsplan nicht im Widerspruch. Die Fläche grenzt westlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Markeer Straße“. Diese Lage sowie die Lage zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) dient der Entwicklung einer verkehrssparenden Siedlungsstruktur.

Dem Grundsatz aus § 6 Abs. 1 des LEPro 2007, der Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt und der Vermeidung der Freirauminanspruchnahme in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken, wird durch die Formulierung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Rechnung getragen.

Auch zu den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007, nach denen der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist und verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben sind, steht der Bebauungsplan nicht im Widerspruch. Die Lage des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie zur nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV dient der Entwicklung einer verkehrssparenden Siedlungsstruktur. Die Haltestelle Schwanebeck Dorf befindet sich westlich des Plangebietes an der „Markeer Straße“.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming 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. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (RegPI H-F 3.0) liegt nunmehr als raumkonkreter Entwurf vor. Das öffentliche Beteiligungsverfahren zu diesem Entwurf hat stattgefunden und endete am 09.06.2022. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern geschaffen werden. Für das Plangebiet werden im Entwurf des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (RegPI H-F 3.0) keine Festlegungen getroffen. Derzeit stehen dem Vorhaben aus diesem Grund keine regionalplanerischen Belange entgegen.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 ist zudem der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) in Kraft getreten. Die Stadt Nauen und der Ortsteil Schwanebeck werden nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

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. In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt sowie beschlossen, für diesen 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 10. Oktober 2023 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland- Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt. Für den Ortsteil Schwanebeck werden keine Festlegungen getroffen.²⁶

²⁶ Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 30.10.2023, Az.: 5nz_9989_xh; Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 06.06.2024, Az.: 5nz_10178_xh

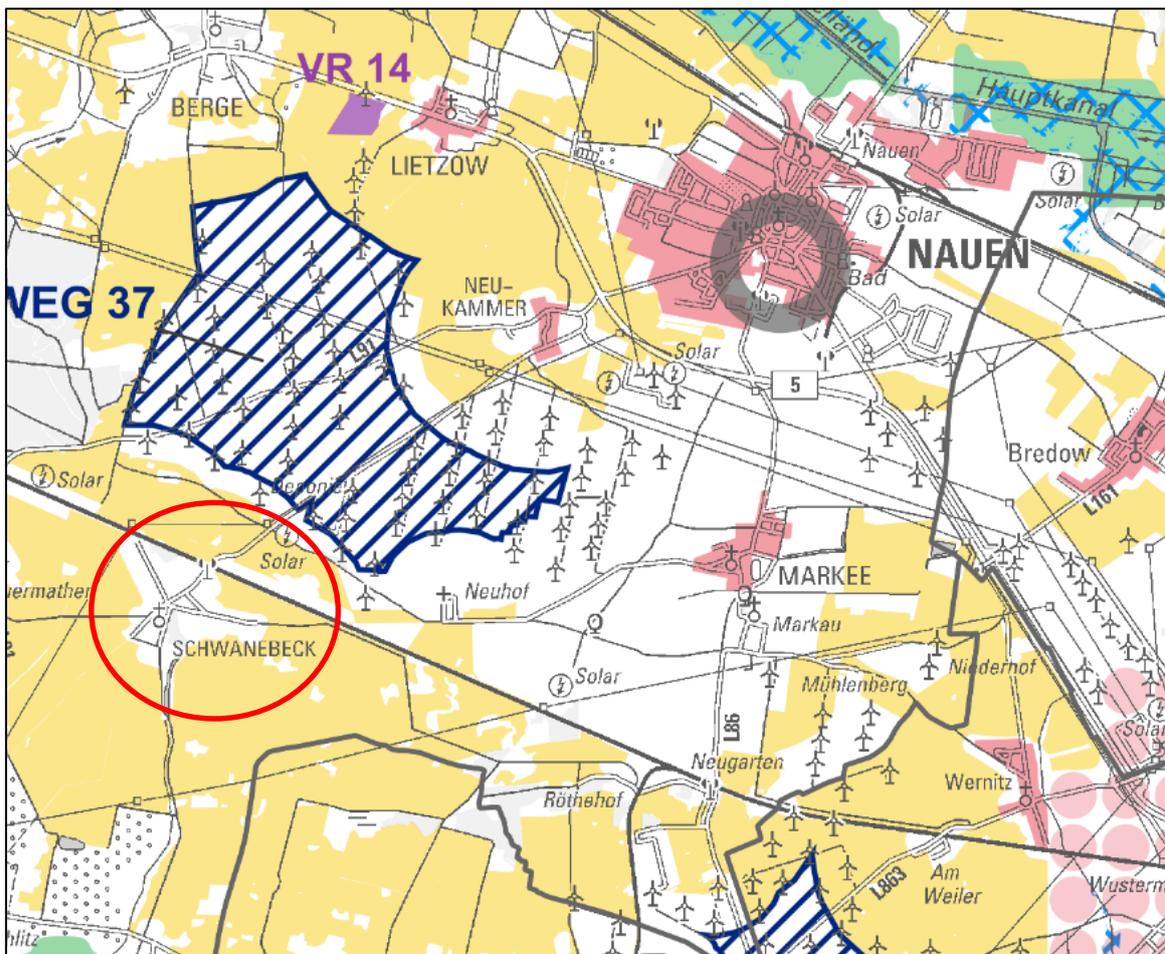


Abbildung 5: Auszug aus der vorläufigen Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 mit Markierung des Ortsteils Schwanebeck (roter Kreis)

Im Ergebnis ist nach aktuellem Kenntnisstand kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erkennen.

Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt (siehe folgende Abbildung zum FNP mit der Eintragung des Geltungsbereiches in magenta). Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren, hier gemäß § 13 BauGB, in Wohnbaufläche zu ändern. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen in ihrer Sitzung am 15.05.2024 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst. Die Entwurfsunterlagen befinden sich derzeit in der Erarbeitung durch ein beauftragtes Planungsbüro.

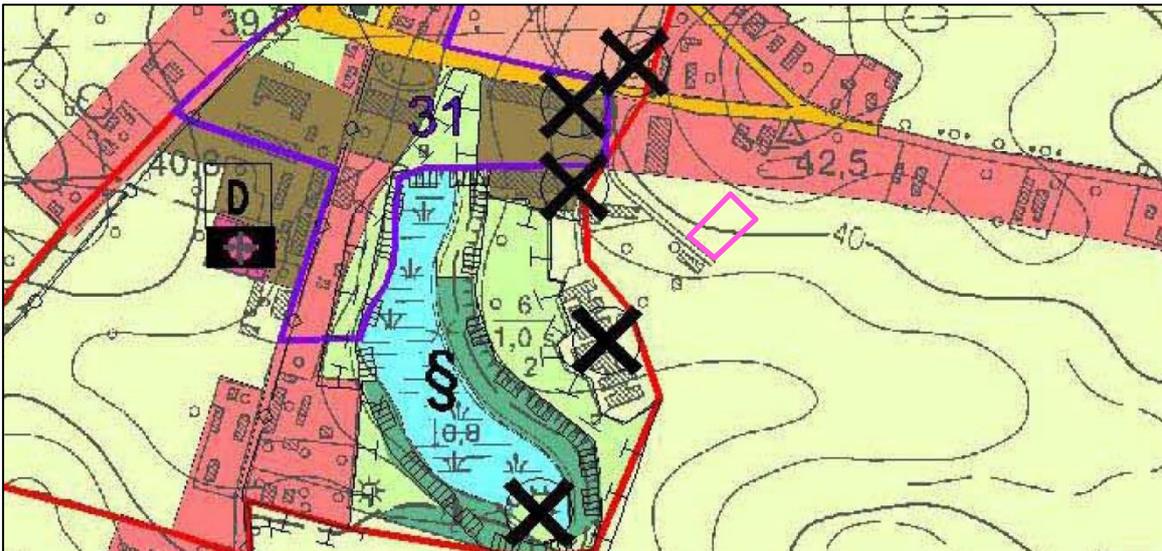


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile mit ungefährender Eintragung des Geltungsbereiches (in magenta)

3.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch freie Grünlandflächen und einige Gehölzbereiche geprägt. Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es findet jedoch keine landwirtschaftliche Nutzung statt, weshalb die Umwandlung in Wohnbaufläche nicht gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders zu begründen ist.²⁷

²⁷ Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Landkreis Havelland, 04.12.24, Az.: 63.3-03279-24

4 Städtebauliche Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Plangebiet dem Wohnen gewidmet, d. h., dass das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Stadt Nauen ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets in Schwanebeck vorgesehen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur und bieten sich im Plangebiet nicht an.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, weil im Plangebiet neben den Wohngebäuden auch ein Teil der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen regelmäßig zulässig sind (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die in Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe). Dies entspricht dem planerischen Ziel und Willen der Stadt Nauen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt in Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. 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 Zulässige Grundfläche (GR)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden zusätzlich zur Festsetzung der GRZ maximal zulässige Grundflächen für die künftigen Hauptanlagen festgesetzt, um ein Einfügen der Bebauung in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten und, um den Bau von unverhältnismäßigen Gebäuden zu verhindern. Dabei orientieren sich die in der textlichen Festsetzung festgesetzten Angaben zu den maximal zulässigen Grundflächen an der Bestandsbebauung in der Ortslage Schwanebeck (vgl. z.B. Wohnhäuser in der Markeer Straße, Haus-Nr. 12 und 12 B, nördlich vom Plangebiet).

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit einer Gebäudegrundfläche von max. 140 m² oder die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit einer max. Grundfläche von jeweils 120 m² zulässig.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Bebauung im Ortsteil Schwanebeck sichergestellt (s. hierzu auch 4.4 Örtliche Bauvorschriften).

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Maßgebend für den Begriff „Vollgeschoss“ ist der § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008). Gemäß § 88 Abs. 2 BbgBO (in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018) gilt, solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

4.2.4 Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes im Ortsteil Schwanebeck sind Einzelhäuser als Einfamilienhäuser mit einem sogenannten ausgebauten Dachgeschoss als Gebäudetypologie vorherrschend. Der Gebäudetyp der Stadtvilla, mit zwei ausgebauten Vollgeschossen, bildet im Ortsteil noch eine bauliche Ausnahme. Da sich auch die zukünftige Bebauung in die bestehende Gebäudestruktur im Ortsteil einfügen soll, wird im vorliegenden B-Plan eine max. zulässige Traufhöhe von 4,5 m für bauliche Anlagen festgesetzt. Dies schließt die Errichtung von Stadtvillen im vorliegenden B-Plangebiet aus und sichert die Errichtung eines bestimmten Gebäudetyps, zum Zweck des Erhalts der bestehenden baulichen Struktur im Ortsteil. Mit dieser Festsetzung orientiert sich der B-Plan ebenfalls am benachbarten B-Plangebiet NAU 41/01 „Am Gutshaus“ (2. Änderung), in dem die gleiche Festsetzung getroffen worden ist.

Die Traufhöhe ist wie folgt definiert:

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe von 4,50 m ist als Planeinschrieb in der Nutzungsschablone im B-Plan eingetragen und wird darüber hinaus wie folgt ergänzend festgesetzt:

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50m für bauliche Anlagen festgesetzt. Dabei ist der im Plangebiet festgesetzte Höhenbezugspunkt anzunehmen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude

4.3.1 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand, hier als Einzelhäuser, errichtet. Die festgesetzten Baufelder regeln im vorliegenden B-Plan die maximalen Außenmaße der geplanten Gebäude und verhindern so den Bau von unverhältnismäßig großen Baukörpern im Plangebiet.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit dem ausgewiesenen Baufeld im allgemeinen Wohngebiet (WA) den Rahmen, in dem die Errichtung der geplanten Hauptanlagen sowie von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig sind. Die Maße der Baufelder berücksichtigen dabei die Maße der geplanten Bebauung und den Brandschutz.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich zulässig, sofern ihre Zulässigkeit nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen ist. Solche Einschränkungen oder Ausschlüsse sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Ergänzend wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

4.3.3 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude

Im Geltungsbereich des B-Plans sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig (z.B. für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung). Die Festsetzung regelt den maximalen Zuzug von neuen Einwohnern im Ortsteil Schwanebeck und ermöglicht dabei gleichzeitig die Umsetzung von alternativen Wohnformen, z.B. „Mehrgenerationenhaus“.

Es wird die folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4.4 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 bzw. 45 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

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.

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Die „Markeer Straße“ liegt südlich des Plangebietes. Hier findet bisher kaum Durchfahrtsverkehr statt, da Schwanebeck nicht an den Hauptverkehrsachsen der Landesstraße 91 im Nordwesten (ca. 2 km) und Westen (1,8 km) und der Landesstraße 86 östlich von Schwanebeck (5 km) liegt. Hauptsächlich findet auf den Straßen im Ortsteil Schwanebeck, so auch auf der „Markeer Straße“, Anliegerverkehr statt. Aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse ist derzeit nicht davon auszugehen, dass es durch den Fahrverkehr auf der „Markeer Straße“ zu einer Überschreitung der zuvor genannten Orientierungswerte im Plangebiet kommt.²⁸

Der motorisierte Individualverkehr wird sich durch die geplante Wohnbebauung geringfügig erhöhen, hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet. Die erwähnten Landesstraßen liegen weit genug entfernt, um keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet auszuüben.

- Die Bahnstrecke 6100 Berlin - Hamburg befindet sich in ca. 8 km Entfernung, nordöstlich des Plangebiets und damit ebenfalls weit genug entfernt, um keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet auszuüben.
- In ca. 535 m Luftlinie nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 6107 Berlin Hbf- Lehrte bei Hannover bzw. die Schnellfahrstrecke Hannover- Berlin. Diese ist durch eine Lärmschutzwand auf Höhe des Ortsteils Schwanebeck

²⁸ Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Immissionsschutz 2, 22.11.2023, Gesch.-Z.: LFU-TOEB-3700/616+110#395425/2023

umgeben, dennoch gehen von ihr Immissionen aus, die als Vorbelastung für das Plangebiet gewertet werden können. Aufgrund der Entfernung zwischen der Bahnstrecke und dem Geltungsbereich des B-Plans ist zum derzeitigen Kenntnisstand nicht von Beeinträchtigungen in Form von Lärm auszugehen. Seitens des Landesamtes für Umwelt, Belang Immissionsschutz, wird jedoch empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der Bahnstrecke abgewandten Seite anzuordnen. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen²⁹:

- 5.1 Zum Schutz gegen Schienenlärm müssen im allgemeinen Wohngebiet Schlaf- und Kinderzimmer mit einem zum Lüften notwendigen Fenster vom Bahndamm abgewandt orientiert sein. Von der Bahndammseite abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Bahndammachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt. Alternativ sind Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die gesunden Wohnverhältnisse auch ohne deren Umsetzung gewährleistet sind.**

ZUSATZIMMISSIONEN

Durch die Planung ergeben sich geringfügige Zusatzimmissionen auf die umliegenden Nutzungen durch die Erhöhung des Individualverkehrs, den die zukünftige Wohnbebauung auslöst. Es handelt sich hierbei jedoch um mit der Wohnnutzung zusammenhängenden Individualverkehr, der umgebungsverträglich sein wird.

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV9 unterliegen. Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.³⁰

ZUSAMMENFASSUNG

Die auf das Plangebiet immissionsrelevanten Einflüsse durch Straßenverkehr wirken sich nicht negativ auf das Planungsvorhaben aus. Der immissionsrelevante Einfluss der am und in der nordwestlichen Umgebung des Plangebietes verlaufenden „Markeer Straße“ hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet und steht dem Planungsvorhaben nicht entgegen. Zurzeit wird die Straße hauptsächlich durch Bewohner des Ortsteils genutzt. Die sich durch die im Norden des Plangebietes gelegene Bahnstrecke Berlin-Hannover ergebenden Immissionen überschreiten die einschlägigen Grenzwerte der 16. BImSchV nachzeitigem Kenntnisstand nicht. Eine textliche Festsetzung zur Ausrichtung der Schlaf- und Kinderzimmer von der bahnabgewandten Seite ist auf Empfehlung des

²⁹ Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Immissionsschutz 2, 19.06.2024, Gesch.-Z.: LFU-TOEB-3700/616+110#224692/2024

³⁰ Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Immissionsschutz 2, 22.11.2023, Gesch.-Z.: LFU-TOEB-3700/616+110#395425/2023

Landesamt für Umwelt in den B-Plan aufgenommen und mit Schreiben vom 11.12.24 bestätigt³¹ worden.

Des Weiteren ergeben sich durch die Umsetzung der Planung sehr geringfügige zusätzliche Immissionen auf die umliegenden Nutzungen. Vom Plangebiet gehen jedoch bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.³² Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nichts entgegensteht. Dem Vorhaben kann hinsichtlich der zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange zugestimmt werden.

³¹ Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Immissionsschutz 2, 11.12.2024, Gesch.-Z.: LFU-TOEB-3700/616+110#458753/2024

³² Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Immissionsschutz 2, 22.11.2023, Gesch.-Z.: LFU-TOEB-3700/616+110#395425/2023

5 Umweltbericht – Auszug

5.1 Zusammenfassende Bestandsbewertung

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

Laut Landschaftsplan der Stadt Nauen und geologischer Karte von Preußen (1938) liegt im Plangebiet Lehm, oft mit lehmig-sandiger Rinde und in der Tiefe sandiger Mergel vor. 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 0807-1/2, Nennhausen/Nauen, Maßstab 1:50.000 mit der Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen liegt das Grundwasser im Bereich Schwanebeck als gespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen von > 80 % vor. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Flurabstand des Grundwasser liegt bei > 5-10 m. 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 ist eine unbebaute aufgelassene Graslandfläche, die eine ganzjährige geschlossene Vegetationsdecke aufweist und durch Gehölzstrukturen an den Plangebietsgrenzen stellenweise eingegrünt wird, was sich positiv auf das Klima im Plangebiet auswirkt. Somit ist innerhalb des Plangebiets von einem ausgeglichenen Klima auszugehen. Aufgrund der Lage am Ortsrand im Siedlungsbereich von Schwanebeck und der vorgefundenen Nutzungsstrukturen wird das Plangebiet als gering klimatisch vorbelastet eingeschätzt. Als vorhandene geringfügige Vorbelastung für die Luftqualität sind hier die Verkehrsimmissionen durch die unmittelbar südlich und weiter nördlich des Plangebiets verlaufende Markeer Straße (Anliegerstraße) sowie Immissionen durch Hausbrand in der kalten Jahreszeit zu nennen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist eine unregelmäßig gemähte Graslandfläche mit ruderalen Pflanzen, die sich gut in die dörflich geprägten Strukturen des Siedlungsbereiches von Schwanebeck einfügt. Landschaftsbildprägende Elemente finden sich stellenweise in Form der Gehölzstrukturen an den Plangebietsgrenzen (Baumreihen, Hecken). Aufgrund des jungen Alters der Gehölze ist die Höhe und Ausprägung jedoch noch relativ gering. Landschaftlich negativ wirkende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gebäude und baulichen Anlagen der umliegenden Siedlungsflächen sind jedoch aus dem

Plangebiet sichtbar und wirken negativ auf das Landschaftsbild, so dass hier Vorbelastungen bestehen. Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung kann demnach als anthropogen geprägt und somit als vorbelastet bezeichnet werden.

Schutzgut Mensch

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nicht vorgefunden. Die derzeitige Ausstattung dient dem Vorhabenträger zur Freizeitgestaltung. Es kann festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen und der Bahn vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Schwanebeck und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Das Plangebiet ist aufgrund der Freizeitnutzung eine anthropogen beeinträchtigte Fläche. Das Areal befindet sich außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Natura 2000 Gebieten (FFH, SPA). Der OT Schwanebeck liegt jedoch komplett innerhalb des Großtrappenschongebietes Markee-Wachow-Tremmen. Somit gelten die Verbote des § 14 1. DVO/LKG. Geschützte Biotope nach § 29 und § 30 des BNatSchG sowie Arten der Roten Liste des Landes Brandenburgs wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine erheblichen Beeinträchtigungen der Tierwelt inner- und außerhalb des Plangebiets.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind nach derzeitigem 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 wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die ökologische Baubegleitung sollte die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen kontrollieren.

Regelung bei Entfernung von Gehölzen und Bodenvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen und Entfernung der Bodenvegetation im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie der Bodenvegetation und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten (hier Beginn

Brutzeit Amsel ab 01. Februar), in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen oder die Beseitigung der Bodenvegetation innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann (ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie auf jeder Teilfläche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.

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 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

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarnschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtmissionen beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtmissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

5.3 Kurze nicht technische Zusammenfassung

Mit der Planung soll die Nachfrage nach Wohnraum im Nauener OT Schwanebeck gedeckt werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit Baufeld und einer Straßenverkehrsfläche 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 Gebäuden, Nebenanlagen und die Verkehrsfläche 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 Wertigkeit bis maximal mittlerer 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 umliegenden Siedlungsflächen wahrgenommen, da von hier aus die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt (Markter Straße).

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, bei Umsetzung der Vermeidungs- und Schallschutzmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.4 Kompensationskonzept

Aufgrund der vorliegenden Planung wurden unerhebliche Auswirkungen für Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Vegetation/Tierwelt, festgestellt.

Erhebliche Auswirkungen können durch das Bauvorhaben für das Schutzgut Boden (Bodenversiegelung) entstehen, da 640 m² Fläche neuversiegelt werden.

Nach den o. g. Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen kommt als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden nur eine Aufwertung im Plangebiet oder aber an anderer Stelle in Frage. Da der Ausgleich laut HVE möglichst funktional gleichartig sein soll, jedoch nicht unbedingt die Wiederherstellung identischer Elemente beinhalten muss, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, auch zukünftig gewährleistet sein sollen, besteht laut HVE die Möglichkeit der Kompensation durch Anlage einer Streuobstwiese und der Anpflanzung von Gehölzen.

Die Anlage einer Streuobstwiese aus heimischen, standortgerechten Obstbäumen mit Extensivierung des Unterwuchses und die Anpflanzung von Gehölzen trägt entschieden zur Aufwertung bei. Streuobstwiesen und Gehölzpflanzungen besitzen eine hohe Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht, da sie

- sich positiv auf das Klima und den Boden auswirken (eigenes Kleinklima, Reduzierung der Windgeschwindigkeit, Auskämmen von Nebel u. Regen, Raureif und Taubildung, Bodenbeschattung, Schutz vor Bodenerosion, Bodenauflockerung durch Wurzeln, organische Düngung mit Laub usw.),
- bieten einen Sicht-, Wind- und Lärmschutz für das Plangebiet,
- verschiedenen Pflanzen und Tieren den notwendigen Lebensraum bieten (Nahrungs- u. Brutrevier, Deckung vor Feinden, Orientierungshilfe für freifliegende Organismen, Aussichtspunkt und Singwarte usw.),
- der Landschaft ein individuelles Aussehen geben (Auflockerung und Gliederung der Landschaft, unterschiedliche Färbung im Frühling und Herbst usw.) und somit das Landschaftsbild prägen.

Des Weiteren gewährleisten sie eine Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Weiterhin wird der Bodenerosion entgegengewirkt und der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation wieder abgibt. Des Weiteren wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichervermögen erhöht.

Die Extensivierung der Unterwuchse der Streuobstwiese bewirkt die Entwicklung einer Artenvielfalt aus pflanzlicher und faunistischer Sicht im Gegensatz zu Intensivkulturen. Hinzu kommt die naturschutzfachliche Aufwertung von Biotopen geringer Bedeutung.

Somit werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Baumaßnahme, die vorhandenen wesentlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor dem Eingriff wiederhergestellt.

Hinzu kommt, dass die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets in der naturräumlichen Einheit der mittleren Mark, im Landkreis Havelland liegen. Somit entsprechen die Ausgleichsmaßnahmen den räumlichen Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE und sind zur Kompensation des Eingriffs geeignet.

5.5 Kompensationsermittlung

Schutzgut Boden

Aufgrund der vorliegenden Planung können im Plangebiet insgesamt 640 m² Fläche vollversiegelt werden. Davon entfallen 383 m² Vollversiegelung auf das Flurstück 1209 (233 m² max. versiegelbare Fläche nach GRZ inkl. Überschreitung + 150 m² Anteil Straßenverkehrsfläche) und 257 m² Vollversiegelung auf das Flurstück 1210 (232 m² max. versiegelbare Fläche nach GRZ inkl. Überschreitung + 25 m² Anteil Straßenverkehrsfläche).

Da es sich hier um erhebliche Auswirkungen handelt sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Es wird in Anlehnung an die HVE ein Kompensationsverhältnis von 1:2 festgesetzt, so dass insgesamt 1.280 m² Fläche auszugleichen sind.

Da eine Streuobstwiese (Flächen A, B) im Nordteil des Plangebiets auf insgesamt 424 m² Fläche angelegt werden soll, werden 60 m²/Baum angesetzt, so dass hier 7 Obstbäume

anzupflanzen sind. Grundstücksbezogen sind auf Flurstück 1209 anteilig 5 Obstbäume (Fläche A) und auf dem Flurstück 1210 anteilig 2 Obstbäume (Fläche B) zu pflanzen. Der Kompensationsbedarf ermittelt sich wie folgt:

Eingriffsart	Flächeninanspruchnahme	Kompensationsbedarf nach HVE	Kompensation
Flurstück 1209 Vollversiegelung durch geplante Bebauung	383 m ²	766 m ² (1:2)	<p><u>Pflanzstreifen A:</u> Anpflanzung von 5 Obstbäumen der Sortierung 2 xv, 10-12 als Streuobstwiese auf insgesamt 275 m² Fläche, Extensivierung des Unterwuchses</p> <p><u>Flächenpool Nauen:</u> Anpflanzung von Gehölzen auf 491 m² Fläche</p>
Flurstück 1210 Vollversiegelung durch geplante Bebauung	257 m ²	514 m ² (1:2)	<p><u>Pflanzstreifen B:</u> Anpflanzung von 2 Obstbäumen der Sortierung 2 xv, 10-12 als Streuobstwiese auf insgesamt 149 m² Fläche, Extensivierung des Unterwuchses</p> <p><u>Flächenpool Nauen:</u> Anpflanzung von Gehölzen auf 365 m² Fläche</p>
Gesamt	640 m²	1.280 m²	1.280 m²

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit ausgeglichen.

5.6 Darstellung Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets durchzuführen. Bei den Gehölzpflanzungen sind alle Pflanzflächen dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Sind die folgenden Maßnahmen aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu benennen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Fall neu zu definieren.

- ① Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche A), ist auf einer Fläche von 275 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind insgesamt 5 Obstbäume der Sortierung 2 xv, 10-12, anzupflanzen und zu erhalten.

Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Der Unterwuchs der Streuobstwiese ist in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln und durch eine extensive Nutzung in Form einer jährlichen Mahd ab 15. Juli zu pflegen. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen. Alternativ kann auch eine Beweidung erfolgen. Es besteht ein generelles Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs des Unterwuchses. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

- ② Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche A), ist auf einer Fläche von 149 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind insgesamt 2 Obstbäume der Sortierung 2 xv, 10-12, anzupflanzen und zu erhalten.

Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Der Unterwuchs der Streuobstwiese ist in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln und durch eine extensive Nutzung in Form einer jährlichen Mahd ab 15. Juli zu pflegen. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen. Alternativ kann auch eine Beweidung erfolgen. Es besteht ein generelles Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs des Unterwuchses. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

- ③ 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.

5.7 Darstellungen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die Kompensationsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet umgesetzt werden können, werden außerhalb des Plangebiets im Bereich des Flächenpools "An der alten Ziegelei" in Nauen vorgenommen. Der Flächenpool wird von der Flächenagentur Brandenburg GmbH, Neustädtischer Markt 22, 14776 Brandenburg/Havel, vertreten, die die Verfügbarkeit sicherstellt.

Innerhalb des Flächenpools "An der alten Ziegelei" wird die folgende Kompensationsmaßnahme festgesetzt:

Als Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben sind 856 m² Kompensationsfläche im Flächenpool "An der alten Ziegelei" in Nauen mit Gehölzen, gemäß den Vorgaben der Flächenagentur Brandenburg GmbH, zu bepflanzen.

Davon entfallen 491 m² Kompensationsfläche auf das Flurstück 1209 bzw. 365 m² Kompensationsfläche auf das Flurstück 1210

Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

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.

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.

Aufgrund der vorliegenden Planung können im Plangebiet 640 m² Fläche neu vollversiegelt werden, was erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Es wurde ein Kompensationsbedarf von 1.280 m² Fläche ermittelt.

Die Kompensation für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens soll im Verhältnis 1:2 im Plangebiet innerhalb der Pflanzstreifen A und B in Form einer Streuobstwiese auf 424 m² Fläche und im Bereich des Flächenpools "An der alten Ziegelei" in Nauen durch Gehölzanzpflanzungen auf 856 m² Fläche umgesetzt werden, so dass hier insgesamt auf 1.280 m² Fläche kompensiert werden.

Aufgrund der o. g. Vermeidungs-, Verminderung- und Ausgleichsmaßnahmen, kann der Eingriff durch die geplante Baumaßnahme als kompensiert gelten, was in der Bilanzierung im Umweltbericht nochmals deutlich wird.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die eine Nutzung als Wohnbaufläche vorsieht. Die Planung fügt sich in die Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen ein, die zur Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung bevorzugt und die Nutzung vorhandener Strukturen vorsieht. Die Stadt Nauen strebt die Entwicklung von Wohnbebauung im Planbereich an. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung wird Wohnraum im Nauener Ortsteil Schwanebeck geschaffen. Die geplante Bebauungsstruktur soll sich behutsam in die Umgebung einfügen, die durch Wohnnutzung und gärtnerisch genutzten Anlagen sowie Ackerland geprägt ist. Dies wurde bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt.

Verkehr und Immission

Es ist mit einem Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen, der von den umliegenden Straßen aufgenommen werden kann. Damit werden Zusatzimmissionen auf die Umgebung ausgelöst, die sich jedoch nicht erheblich auf die Nachbarschaft auswirkt, da es sich um Anliegerstraßen handelt und damit zusätzlicher Fremdverkehr nahezu ausgeschlossen ist, der höchstens in Form von Besucherverkehr im üblichen Rahmen auftreten wird. Der Verkehr auf der „Markeer Straße“ hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Auch schienenbezogener Verkehrslärm hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet. Vorsorglich wurde eine textliche Festsetzung zur Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer von der bahnabgewandten Seite aufgenommen.

Umwelt

Mit Umsetzung der Planung kann eine Neuversiegelung auf den Flächen des Plangebiets einhergehen. Die Neuversiegelung hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Das Schutzgut Boden ist durch den Ausgangszustand nicht beeinträchtigt. Durch die zulässigen Versiegelungsmaßnahmen des Plangebiets tritt nach Fertigstellung eine Veränderung im Vergleich zum Ausgangszustand ein. Diesen wird durch Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Kompensation entgegengetreten.

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.

Nachstehend wird die festgesetzte Bebauung in Relation zum § 17 BauNVO gebracht:

Plangebietsgröße	ca. 2.000 m²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 1.549 m ²
davon Flurstück 1209	ca. 775 m ²
davon Flurstück 1210	ca. 774 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (0,2)	ca. 310 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ inkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (0,3)	ca. 465 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 175 m ²
Fläche A (überlagernd mit privater Grünfläche)	ca. 275 m ²
Fläche B (überlagernd mit WA)	ca. 149 m ²

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

7 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der Lageplan vom 21.03.2023, angefertigt durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ÖbVI Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen. Dieser ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen.

8 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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])