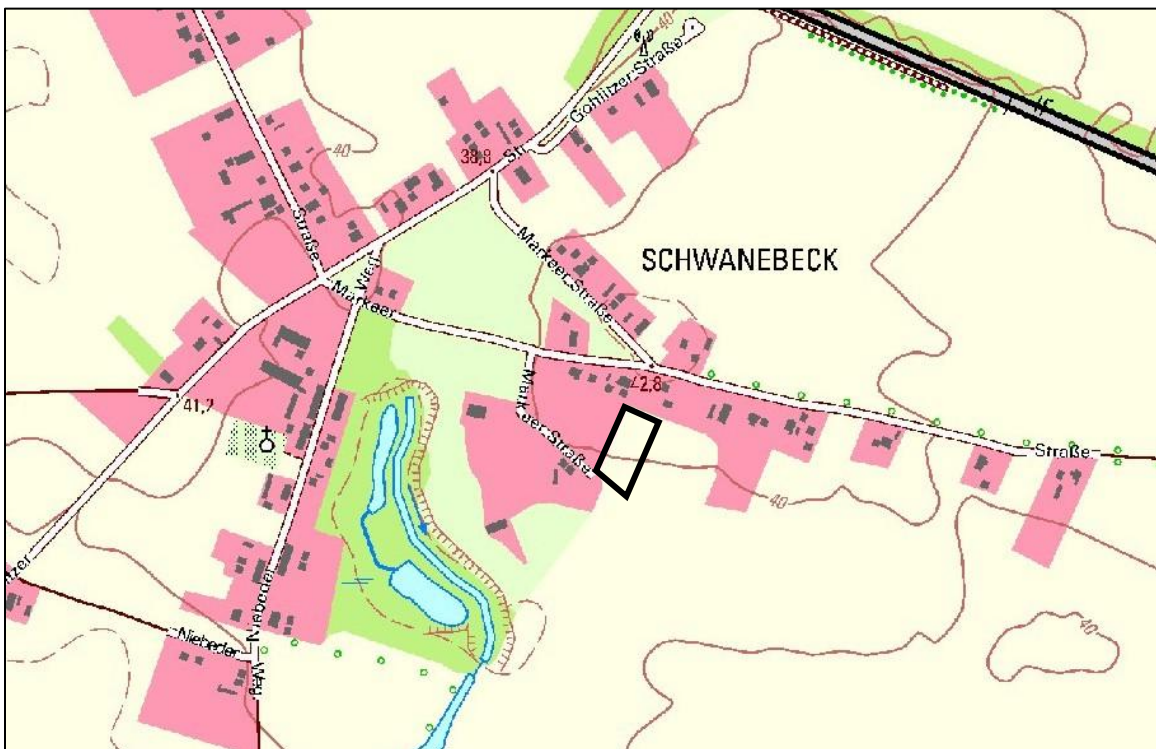


STADT Nauen

Ortsteil Schwanebeck

Zusammenfassende Erklärung Zum Bebauungsplan „Schwanebeck Flurstück 1205“ (nach Teilung: Flurstücke 1209, 1210)



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches

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

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

INHALTSÜBERSICHT

1. Verfahrensablauf

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 zusammenfassende Bestandsbewertung

3.2 nicht technische Zusammenfassung

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

5. Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

1. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2022 gefasst. Das Planverfahren sollte gem. § 13 b BauGB -Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren- erarbeitet werden. Der Landkreis Havelland hat am 20.07.2023 die kommunalen Planungsämter darüber informiert, dass das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 18.07.2023 den § 13 b BauGB als mit dem Unionsrecht unvereinbar erklärt hat. Bebauungspläne können daher nicht mehr auf der Grundlage von § 13b BauGB aufgestellt werden. Daher erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans folgerichtig 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

Stand der Flächennutzungsplanänderung zum vorliegenden Bebauungsplan:

- Beschluss zur Änderung durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.05.2024
- Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 03.06.2024 (Jahrgang 31, Nr. 7)
- Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen am 16.12.2024 (Jahrgang 31, Nr. 13)
- Offenlage des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2025 bis einschließlich 10.02.2025
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.01.2025 bis 10.02.2025

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der vorliegenden Satzungsfassung wurde das Planungsverfahren abgeschlossen. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt worden. Dabei wurde eine private Grünfläche, überlagernd mit "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB als Kompensation für den Eingriff in den Boden festgesetzt (Fläche A). Zudem wurde die Fläche B als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB als Kompensation für den Eingriff in den Boden festgesetzt (überlagernd mit WA-Fläche). Weiter wurden die aus dem Bebauungsplan resultierenden Beeinträchtigungen durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensiert.

Die Sicherung eines Ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch entsprechende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es wurden spezifische Grundflächen für eingeschossige oder zweigeschossige Gebäude, eine Grundflächenzahl ebenso wie die höchstzulässige Anzahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Das Einfügen der künftigen Bebauung in das Ortsbild von Schwanebeck wurde über die Festsetzung einer Traufhöhe sichergestellt. Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit

Wendemöglichkeit sichert die Erschließung des Plangebietes. Weitere Belange wurden unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 zusammenfassende Bestandsbewertung

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 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 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/Landschaftsbild

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 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 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 Kultur- und Sachgüter

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

3.2 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 Bastellenverkehr im Bereich der umliegenden Siedlungsflächen wahrgenommen, da von hier aus die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt (Markier 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.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Es erfolgten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger, die zu einer Modifizierung bzw. Aktualisierung des Bebauungsplanes führten.

Vorentwurf

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (21.09.2023) wurden die Unterlagen zum Bebauungsplan um die folgenden Inhalte ergänzt/angepasst:

- Ergänzung allgemeiner Hinweise, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind und zu keiner Planänderung führten
- Klarstellung, dass die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt, mit der der Grundstückseigentümer einverstanden ist
- Korrektur der Aussagen in der Begründung zur notwendigen FNP-Änderung im sog. Parallelverfahren
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzung eines vollständigen Umweltberichtes mit Eingriffsregelung/Kompensation und Artenschutzfachbeitrag
- Ergänzung textlicher Festsetzung zum naturschutzfachlichen Ausgleich
- Einarbeitung externer Ausgleichflächen

Stellungnahmen von Bürgern gingen zum Vorentwurf nicht ein.

Entwurf

Im Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Entwurf (21.02.2024) wurden die Unterlagen zum Bebauungsplan um die folgenden Inhalte ergänzt/angepasst:

- Ergänzung allgemeiner Hinweise, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind und zu keiner Planänderung führten
- Aufnahme einer schallschutztechnischen Festsetzung zum Schutz vor Schienenlärm durch die Bahnstrecke Berlin-Hamburg (nördlich des Plangebietes)
- Sprachliche Anpassung/Überarbeitung des Planungsziels, so dass es zu den getroffenen Festsetzungen im B-Plan passt
- Konkretisierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzen der max. zulässigen Grundfläche je eingeschossigem und je zweigeschossigem Wohnhaus
- Konkretisierung des Begriffes „Widmungsfiktion“ für die Markeer Straße
- Festlegung eines grundstücksbezogenen Ausgleichs/Aufteilung des internen Ausgleiches (Fläche A und B) auf die künftigen Baugrundstücke, zum Zweck der Eindeutigkeit im Baugenehmigungsverfahren

Stellungnahmen von Bürgern gingen zum Entwurf nicht ein.

Überarbeiteter Entwurf

Im Ergebnis aus der eingeschränkten Beteiligung der Behörden zum überarbeiteten Entwurf (19.11.2024) wurden die Unterlagen zum Bebauungsplan um die folgenden Inhalte ergänzt/angepasst:

- Klarstellung, dass die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet erfolgt
- Ergänzung eines eindeutigen Höhenbezugspunktes (bzgl. der festgesetzten Traufhöhe)

- Redaktionelle Ergänzung der Kartengrundlage um die Fichtenbaumreihe im Plangebiet
- Ergänzung einer eindeutigen Vermaßung zur Breite des Baufeldes
- Streichung des Kapitels „Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen“ aus der Begründung, da das Plangebiet de facto nicht landwirtschaftlich genutzt wird

Satzungsfassung

Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 12.02.2025 als Satzung beschlossen. Der Beschluss über die Satzung wurde im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 03.03.2025 (Jahrgang 32, Nr. 1) ortsüblich bekannt gemacht.

5. Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten stellten im Verfahren und auch vorab keine Option dar, da der Vorhabenträger ausschließlich über die Flurstücke im Geltungsbereich des B-Plans verfügt. Für den Zweck der Errichtung von zwei Wohnhäusern (Einfamilienhäusern) bot sich das Plangebiet im Ortsteil Schwanebeck prioritär an.