



STADT NAUEN
Landkreis Havelland

Flächennutzungsplan – Änderung 03-2023
im Planbereich des Bebauungsplans „Schwanebeck Flurstück 1205“ im Ortsteil Schwanebeck der Stadt Nauen

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss - Februar 2025

Stand: 11.02.2025

STADT NAUEN

Landkreis Havelland

Flächennutzungsplan – Änderung 03-2023 im Planbereich des Bebauungsplans „Schwanebeck Flur- stück 1205“ im Ortsteil Schwanebeck der Stadt Nauen

Verfahrensträger: **Stadt Nauen**
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Ansprechpartner: **Stadtverwaltung Nauen**
Fachbereich 60: Bau, SG Stadtentwicklung
Telefon: 03321 / 408-0
www.nauen.de

Bearbeitung:



Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A), 13355 Berlin
Tel.: 030 / 86 47 39 0 **Mail:** buero@szsp.de
Web: www.szsp.de

Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn
Teresa Barnick, M.Sc.

Bearbeitungsstand: Februar 2025

Stand: 11.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG	2
1.3	ANWENDUNG DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13 BAUGB	3
2	BESTANDSSITUATION IM ÄNDERUNGSBEREICH	4
3	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	7
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	7
3.2	KOMMUNALE PLANUNGEN	8
3.2.1	<i>Flächennutzungsplan der Stadt Nauen</i>	8
3.2.2	<i>Landschaftsplan der Stadt Nauen</i>	9
3.2.3	<i>Bebauungsplan „Schwanebeck Flurstück 1205“</i>	9
3.3	FACHPLANUNGEN	10
3.3.1	<i>Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Havelland (Entwurf)</i>	10
3.3.2	<i>Weitere Fachplanungen</i>	10
4	INHALT DER ÄNDERUNG 03-2023 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	11
5	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	13
5.1	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	13
5.2	AUSWIRKUNGEN AUF INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN	13
5.3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERKEHRSSITUATION	13
5.4	AUSWIRKUNGEN AUF UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	13
5.4.1	<i>Auswirkungen auf das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000</i>	13
5.4.2	<i>Schutzgut Boden</i>	14
5.4.3	<i>Schutzgut Wasser</i>	14
5.4.4	<i>Schutzgut Klima und Luft</i>	14
5.4.5	<i>Schutzgut Arten und Biotope</i>	15
5.4.6	<i>Belange des besonderen Artenschutzes</i>	15
5.4.7	<i>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</i>	15
5.4.8	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation</i>	16
6	VERFAHRENSVERMERKE	17
7	RECHTSGRUNDLAGEN	18

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 28.11.2022 die Aufstellung des **Bebauungsplans „Schwanebeck Flurstück 1205“** im Ortsteil Schwanebeck der Stadt Nauen beschlossen (Beschluss Nr. 428/2022). Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Einzelhäusern als Einfamilienhäuser mit den entsprechenden Nebenanlagen und Stellplätzen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der Beschluss zur **Änderung des Flächennutzungsplans in Bezug auf den Bebauungsplan „Schwanebeck Flurstück 1205“** erfolgte am 15.05.2024.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung der Stadt Nauen nicht berührt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (vgl. Kap. 1.3). Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Flächen der Änderung 03-2023 des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen befinden sich im Ortsteil Schwanebeck, im Westen des Stadtgebietes. Die Flächen befinden sich im Osten der Ortslage von Schwanebeck, außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches.

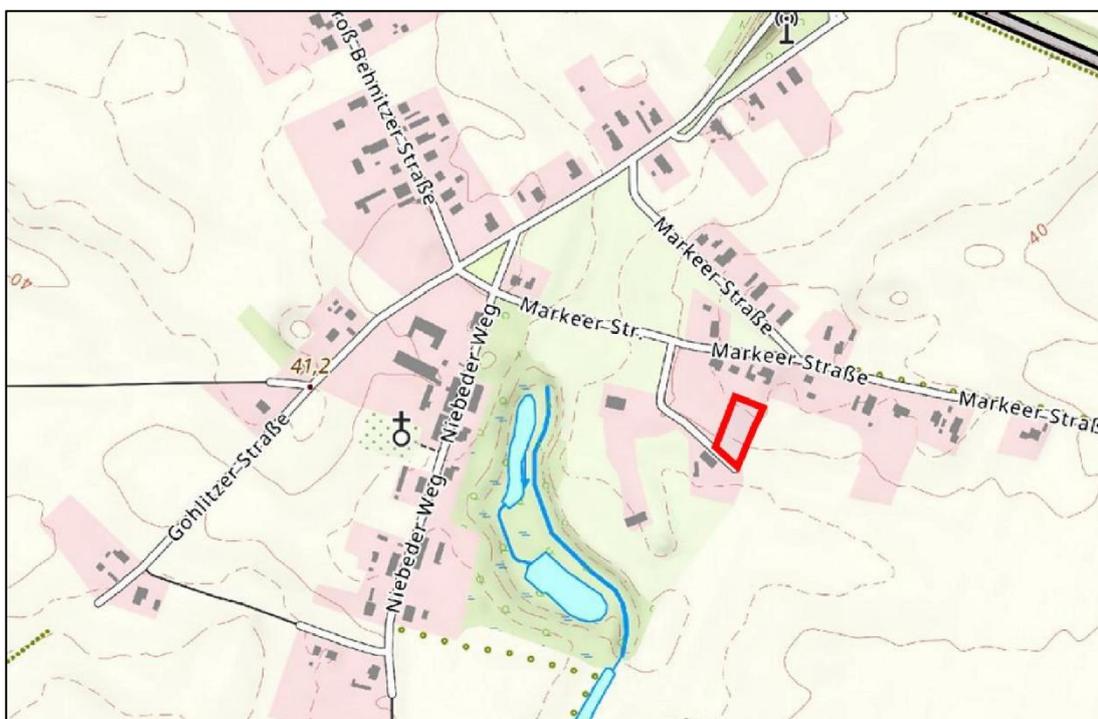


Abb. 1: Änderungsbereich 03-2023 des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen (DTK10 © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-de/by-2-0)

Der Änderungsbereich 03-2023 umfasst mit Katasterstand vom 02.09.2024 die Flurstücke 1209 und 1210 der Flur 29 in der Gemarkung Schwanebeck (vormals Flurstück 1205). Die Größe des Änderungsbereichs beträgt rund **0,2 ha**.

Die straßenseitige Erschließung erfolgt von Süden über einen bislang noch nicht ausgebauten Stichweg, der innerhalb der Ortslage an die Markeer Straße anbindet. Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen Stadtzentrum von Nauen beträgt rund 7 km (Luftlinie).

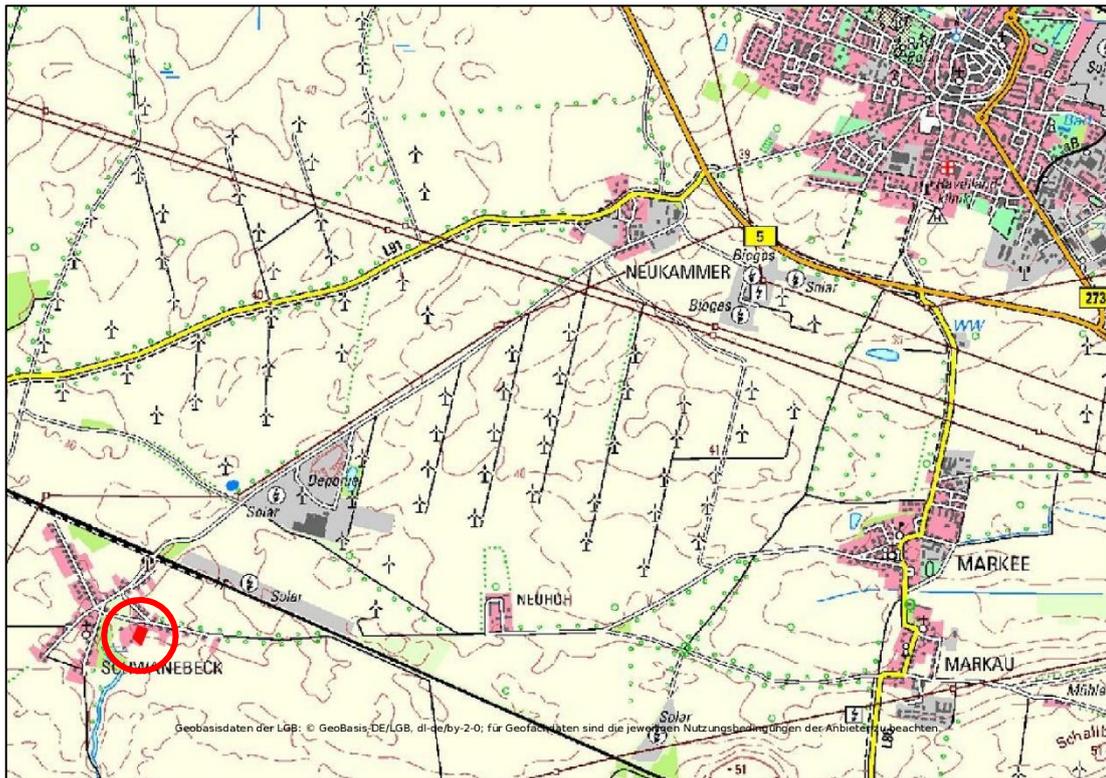


Abb. 2: Lage der Änderungsflächen im Stadtgebiet von Nauen © GeoBasis-DE/LGB 2024 dl-de/by-2-0)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Änderung 03-2023 des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen erfolgt in Bezug auf den Bebauungsplan „Schwanebeck Flurstück 1205“. Dieser sieht die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vor. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich um die gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans als verbindlichem Bauleitplan aus dem Flächenplan als vorbereitenden Bauleitplan zu gewährleisten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Mit der Änderung sollen die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans kann gemäß § 8 Absatz 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Absatz 3 Satz 2 BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungs-

plan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Bebauungspläne nach § 8 Absatz 3 Satz 2 BauGB bedürfen nach § 10 Absatz 2 Satz 1 BauGB jedoch der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Die Änderung 03-2023 des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans nach Einschätzung der Stadt Nauen als Plangeber nicht berührt. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallschutz) zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger sowie der Nachbargemeinden erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entbindet nicht von der Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1a Abs. 7 BauGB. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt eine überschlägige Ermittlung der, mit Umsetzung der Planung zu erwartenden, Eingriffe sowie möglicher Ausgleichsmaßnahmen.

Die Festlegung der konkreten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die erforderliche Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

2 Bestandssituation im Änderungsbereich

Bei den Flächen im Änderungsbereich (Plangebiet) handelt es sich um bislang als Wiese bzw. Grünland genutzte Flächen im **Siedlungsrandbereich** entlang der Markeer Straße. Die östlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt, die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind siedlungsgeprägt mit lückiger, straßenbegleitender Einzelhausbebauung und daran anschließenden Gärten. Die südliche Begrenzung bildet ein bislang unbefestigter Fahrweg.

Die **verkehrliche Anbindung** erfolgt über einen bislang unbefestigten Fahrweg, der innerorts an die Markeer Straße anbindet. In Richtung Neukammer ist die Ortslage von Schwanebeck über eine Gemeindestraße mit Bahnüberführung in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen im Busnetz der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH befinden sich im Ortszentrum von Schwanebeck (Buslinie 660, 666). In der rund 7 km entfernten Kernstadt Nauen besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz. Nördlich verläuft in rund 500 m Entfernung die als Schnellbahnstrecke ausgebauten Bahnstrecke Berlin - Hamburg.

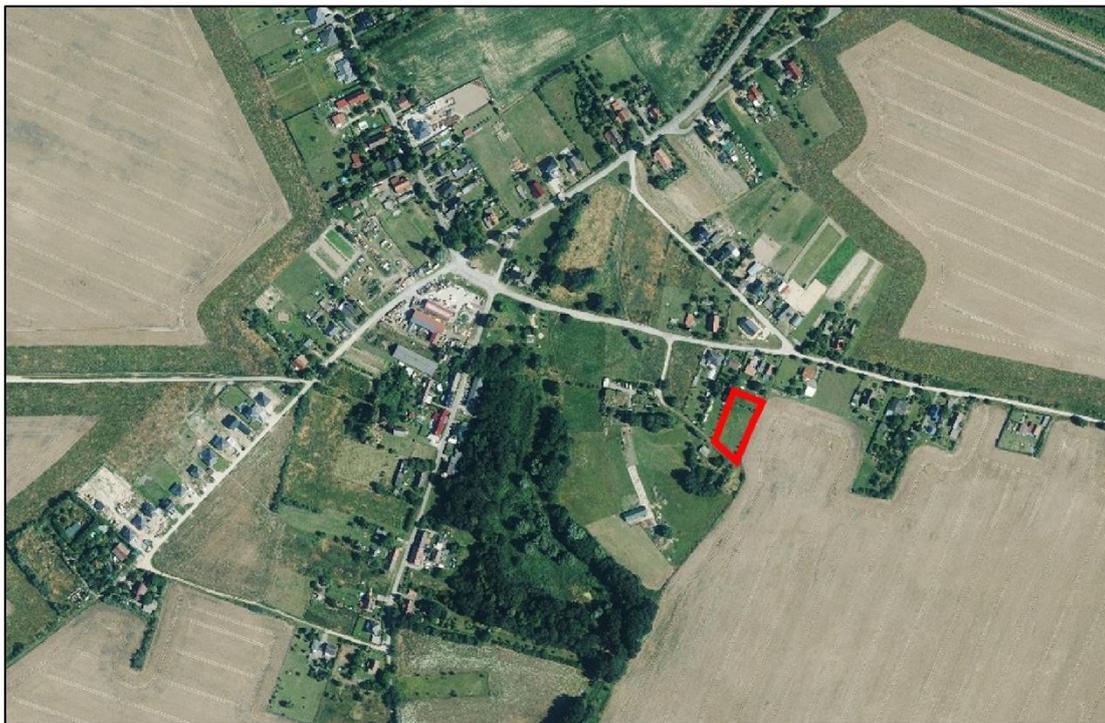


Abb. 3: Luftbild der Änderungflächen und umgebende Flächen (DOP10 Befliegung 08.07.2023 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Immissionskonflikte sind nicht bekannt. Das Landesamt für Umwelt wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bereits an der Planung beteiligt. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen danach keine Bedenken.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen oder eine **Kampfmittelbelastung** der Flächen sind nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan bereits an der Planung beteiligt.

Belange des **Denkmalschutzes** werden nach derzeitigem Stand nicht berührt. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland sowie die Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird für die erforderlichen Erdarbeiten auf die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Hingewiesen wird auf die Nachbarschaft zum Bodendenkmal Nr. 51054 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter“ in einer Entfernung von rund 50 m westlich.

Im Plangebiet befinden sich keine **Hauptversorgungsleitungen**. Die im Stadtgebiet vertretenen Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Im Bereich der Wegetrasse verläuft eine **Versorgungsleitung Elektro**. Im Straßenraum der Markeer Straße verläuft eine **Versorgungsleitung Gas**.

Für die Versorgung mit **Trinkwasser** besteht bislang kein Anschluss an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen. Möglich ist gemäß Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes „Havelland“ eine Anbindung an eine vorhandene Trinkwasserleitung DN80 im Straßenraum der Markeer Straße.

Für die **Abwasserentsorgung** existiert in der Ortslage Schwanebeck gemäß Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes „Havelland“ kein Leitungsbestand zum Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage. Daher ist eine dezentrale Lösung in Form einer Sammelgrube bzw. Kleinkläranlage erforderlich.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft (HAW) auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Havelland. Zu beachten sind die Anforderungen an die Gewährleistung der Abfallentsorgung gemäß Informationsblatt der HAW zur verkehrstechnischen Erschließung von Wohngebieten sowie für die Gestaltung von Straßen und Zufahrten.

Die Belange der **Löschwasserversorgung** und der **Niederschlagswasserbeseitigung** sind im Vorfeld der Umsetzung der Planung mit der Stadt Nauen abzustimmen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss gemäß Stellungnahme der Dienstleistungsgesellschaft Nauen (DLG) Vorort zur Versickerung gebracht werden oder anderweitig genutzt werden. Vorzugsweise sollten Mulden zur Anwendung kommen. Beim Einsatz von Rigolen ist eine Vorreinigung zu realisieren.

Umwelt, Natur und Landschaft

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich im **Naturraum** der „**Nauener Platte**“, einem Untergebiet der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen, innerhalb eines großflächig zwischen den Ortslagen von Wachau, Gohlitz, Schwanebeck, Neukammer, Markee und Neugarten-Röthehof ausgewiesenen **Großtrappenschongebietes** (Trappenschongebiet Markee – Wachow - Tremmen). Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung steht die Änderung des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen des Trappenschongebietes nicht entgegen (vgl. Kap. 5.4.5). Das nächstgelegene Schutzgebiet des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ ist das **SPA-Gebiet „Mittlere Havelniederung“** (DE 3542-421) in einer Entfernung von rund 3 km westlich. Eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele ist unter Berücksichtigung der Entfernung sowie der geringen Flächeninanspruchnahme nicht zu erwarten.

Gemäß Biotoptypenkartierung zum Umweltbericht des Bebauungsplans sind die Flächen im Änderungsbereich vorwiegend dem **Biotoptyp 05132 aufgelassenes Grasland frischer Standorte** und **05162 Rasen, artenarm** zuzuordnen. **Geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die **potentiell natürliche Vegetation** entspricht einem Traubeneichenwald, Stieleichen-Hainbuchenwald, Stieleichen-Birkenwald und Buchen-Stieleichenwald.

Die Bedeutung der Flächen für **besonders geschützte Tierarten** wurde durch faunistische Kartierungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Im Plangebiet wurden 2023 keine Brutvögel festgestellt. Im Umfeld des Plangebietes wurden 11 Brutvogelarten festgestellt. Brutplatz und Revier lagen bei allen Brutvögeln außerhalb des Plangebietes. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Ein Vorkommen von Amphibien oder Reptilien sowie von besonders geschützten Säugetierarten und Insektenarten wurde nicht festgestellt.

Ein Vorkommen **besonders geschützter Pflanzenarten** wird ausgeschlossen.

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Belange des Wasser- und Bodenverbandes sind gemäß Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer (Schwanebecker Teiche) befinden sich rund 200 m südwestlich. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Bestandskarte zum Landschaftsplan (Karte 9 Wasserpotential) bei über 10 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gering. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von **Wasserschutzgebieten**. Das Plangebiet liegt außerhalb von **Hochwasserrisikogebieten**.

Die gemäß Bestandskarte zum Landschaftsplan (Karte 8 Bodenpotential) von sickerwasserbestimmten Tieflehmen geprägten **Böden** im Plangebiet sind bislang unversiegelt. Die Böden sind von allgemeiner Funktionsausprägung. Eine Archivfunktion ist nicht bekannt.

Die bislang unversiegelten und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke versehenen Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für die **Kalt- und Frischluftentstehung** und damit für die kleinklimatischen Verhältnisse im Siedlungszusammenhang. Erhebliche **Luftverunreinigungen** sind nicht bekannt.

Das **Orts- und Landschaftsbild** im Plangebiet und dessen Umgebung ist siedlungsgeprägt. Die Ausstattungsqualität des umgebenden Landschaftsteilraums ist gemäß Bestandskarte zum Landschaftsplan (Karte 10 Bodenpotential) mäßig.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für den Flächennutzungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35).

Der **Sachliche Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte** vom 23. Dezember 2020 (ABl. Nr. 5) ist für das Stadtgebiet Nauen ohne Festlegung. Die Stadt Nauen ist Mittelzentrum.

Der **Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027** wurde mit Bescheid der Landesplanungsbehörde vom 26.09.2025 genehmigt und ist mit Bekanntmachung der Genehmigung am 23.10.2024 in Kraft getreten. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 in Einklang steht. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vorranggebieten für die Windnutzung.

Der **Regionalplan Havelland-Fläming 3.0** liegt im Entwurf vor. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von potentiellen Vorranggebieten Landwirtschaft.

Die **Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** ist für die Flächen im Änderungsbereich ohne Festlegungen.

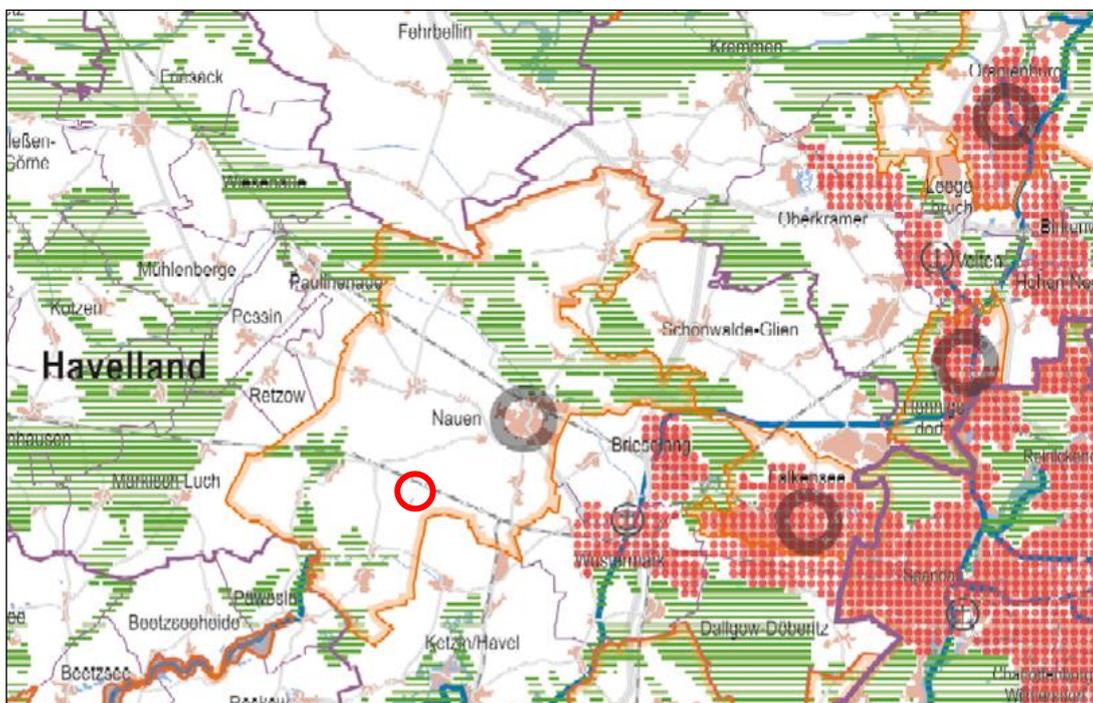


Abb. 4: Ausschnitt aus der Festlegungskarte (Anlage 1) zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) mit Kennzeichnung der Lage der Änderungsflächen (rot umrandet)

Die Flächen befinden sich außerhalb des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 LEP HR.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung **stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.**

Belange der Regionalplanung werden gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming nicht berührt. Im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind für das betreffende Gebiet keine Festlegungen vorgesehen.

3.2 Kommunale Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Nauen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen werden die Flächen im Änderungsbereich als **Flächen für die Landwirtschaft** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

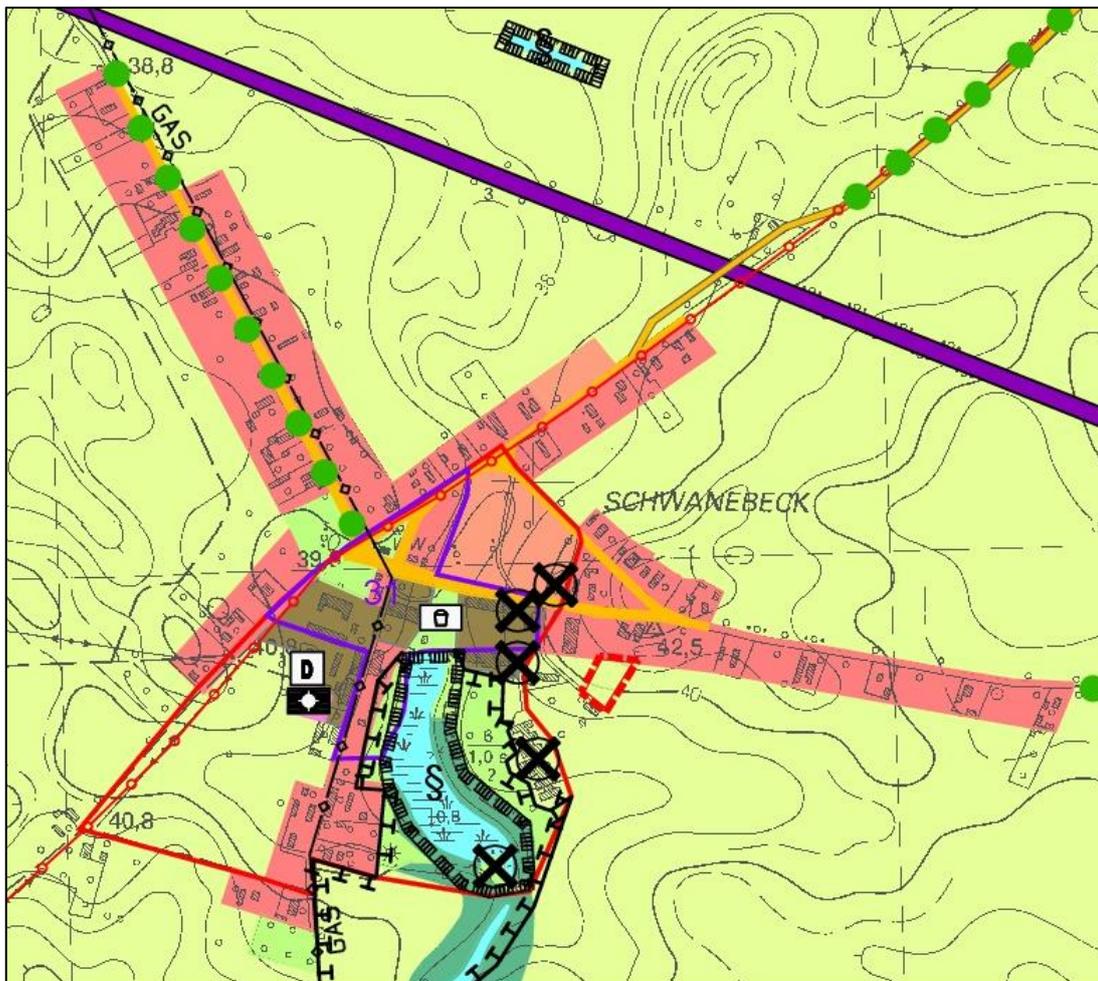


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen in der Fassung des Änderungsverfahrens 2010, Blatt 2 Ortslage Schwanebeck, Maßstab 1 : 10.000 mit Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans „Schwanebeck Flurstück 1205“ aus dem Flächennutzungsplan ist mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO, nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Bezug auf den Bebauungsplan „Schwanebeck Flurstück 1205“ geändert.

3.2.2 Landschaftsplan der Stadt Nauen

Für das Stadtgebiet Nauen einschließlich der ehemaligen Gemeinden des Amtes Nauen-Land und heutigen Ortsteile der Stadt Nauen liegt der fortgeschriebene Landschaftsplan im Entwurf mit Stand August 2006 vor.

Für die im Großtrappenschongebiet gelegenen Flächen südlich der Schnellbahnstrecke sieht der Landschaftsplan ein **Vorranggebiet Naturschutz** als Entwicklungsziel vor (Karte 13 Entwicklungsziele für Teilräume). Zielstellungen sind

- die Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung an die Anforderungen des Großtrappenschutzes,
- der Erhalt der großen unzerschnittenen Feldfluren,
- die Vermeidung von Störungen durch Fremdnutzungen (Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen),
- die Erhöhung des Brachflächenanteils, sowie
- eine Extensive Bewirtschaftung der Ackerrandstreifen

Die Schwanebecker Rinne ist als Vorranggebiet für den **Biotopverbund** vorgesehen.

Die Flächen im Änderungsbereich werden als Landwirtschaftsflächen dargestellt (Karte 14.3 Landschaftsplan Entwurf – Süden). Für Wohnbauflächen sieht das Maßnahmenkonzept **Erhalt und Entwicklung typischer Grünstrukturen** vor.

3.2.3 Bebauungsplan „Schwanebeck Flurstück 1205“

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Einzelhäusern als Einfamilienhäuser auf bisher im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Flächen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 28.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwanebeck 1205“ im Ortsteil Schwanebeck der Stadt Nauen beschlossen (Beschluss Nr. 428/2022). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Umweltbericht.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 5 BauNVO mit zwei Baukörperausweisungen für Einzelhäuser. Eine Teilfläche wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen für eine Wendeanlage am Ende der Stichstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (vgl. Abb. 6).

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schwanebeck 1205“ ist für Februar 2025 vorgesehen. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Absatz 3 Satz 2 BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, da er aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, bedarf jedoch der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

4 Inhalt der Änderung 03-2023 des Flächennutzungsplans

Mit der Änderung 03-2023 des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen werden die im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellten Flächen im Änderungsbereich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als **Wohnbaufläche**“ dargestellt. Die Größe der neu dargestellten Wohnbaufläche beträgt rund 0,2 ha.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird maßstabsbedingt nicht als Verkehrsfläche dargestellt. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB grundsätzlich nur die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

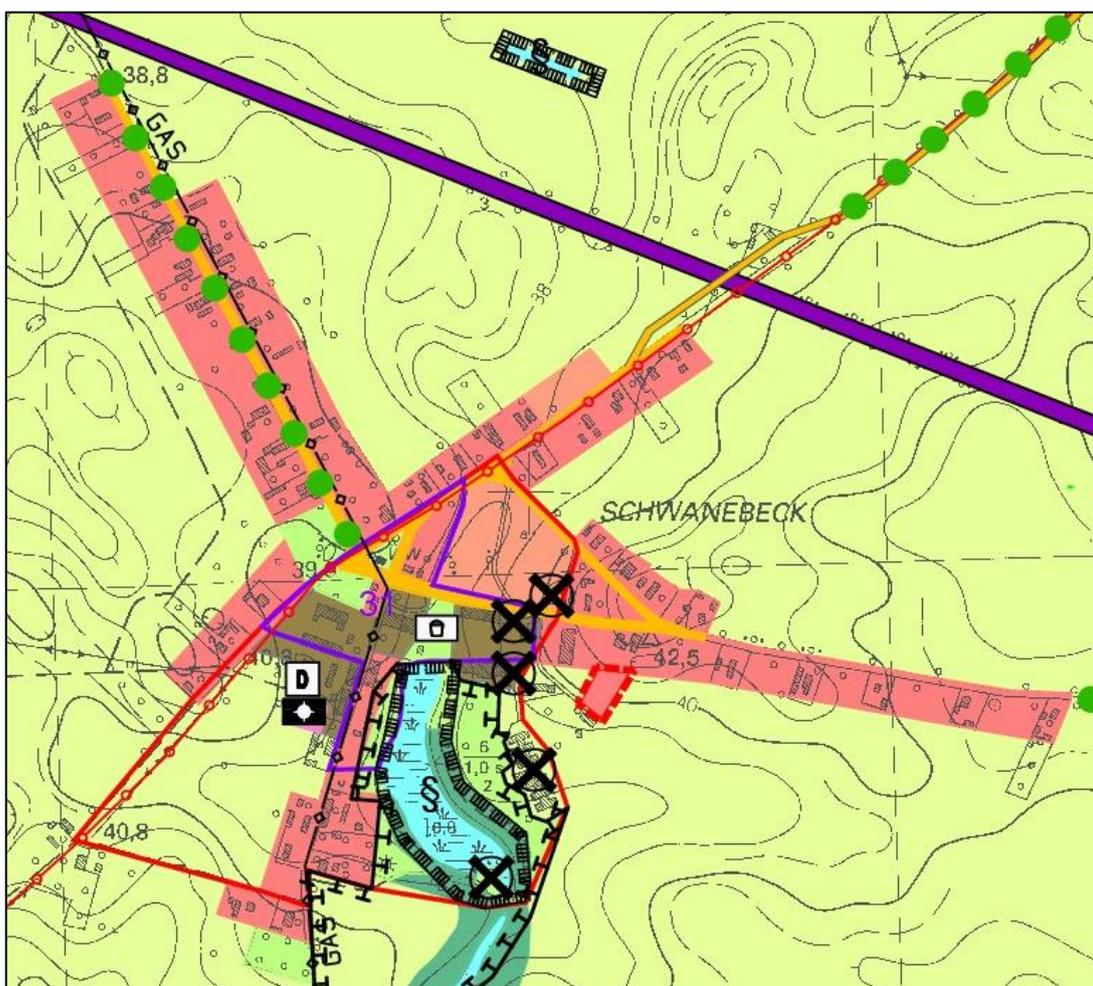


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen in der Entwurfsfassung der Änderung 03-2023 vom September 2024, Ausschnitt Ortslage Schwanebeck, Maßstab 1 : 10.000, mit Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die Flächennutzungsplanänderung 03-2023 erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen in der Fassung des Änderungsverfahrens 2010. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 mit Einarbeitung aller

seit 2010 erfolgten Änderungen und aktualisierter Planunterlage hat nach Hinweis des Landkreises Havelland als Genehmigungsbehörde nur deklaratorische Wirkung. Rechtlich maßgebend sind weiterhin der wirksame Ursprungsbebauungsplan und die wirksamen einzelnen Änderungen.

5 Mögliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung erfolgt eine Stärkung der Wohnfunktion für den Ortsteil Schwanebeck der Stadt Nauen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption.

5.2 Auswirkungen auf Infrastruktureinrichtungen

Mit Umsetzung der Planung sind keine relevanten Auswirkungen auf Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet zu erwarten.

5.3 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erkennbar.

5.4 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Dennoch sind die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange in Abschiebung zur Umweltprüfung des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens sachgerecht darzustellen und die Abwägung der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entbindet nicht von der Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1a Abs. 7 BauGB. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt eine überschlägige Ermittlung der, mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe sowie möglicher Ausgleichsmaßnahmen. Die Festlegung der konkreten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

5.4.1 Auswirkungen auf das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des europäischen Vogelschutzgebietes (**SPA-Gebiet**) „**Mittlere Havelniederung**“ (DE 3542-421) sind unter Berücksichtigung der Entfernung zum Baugebiet von rund 3 km, der geringen Größe des Baugebiets sowie der Siedlungsrandlage der Flächen nicht zu erwarten. Eine diesbezügliche SPA-Verträglichkeits-Vorprüfung erfolgt zum parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Schwanebeck 1205“ auf der Grundlage der konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.4.2 Schutzgut Boden

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung von Flächen mit baulichen Anlagen und eine Befestigung der Erschließungsflächen. Unter Berücksichtigung der Flächengröße der neu dargestellten Wohnbauflächen von rund 0,2 ha sowie der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,2 ist – unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten - mit einer maximalen Neuversiegelung von 600 m² zu rechnen.

Die mit Umsetzung der Planung unvermeidbare Neuversiegelung von Boden stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Dieser lässt sich durch eine Entsiegelung von Flächen oder eine sonstige Aufwertung von Bodenfunktionen z.B. durch flächige Gehölzpflanzungen ausgleichen.

Für die Erschließungsflächen ist zur Minimierung der Neuversiegelung ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau mit der damit verbundenen Teilversiegelung vorzusehen.

5.4.3 Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung von Boden ist grundsätzlich eine verminderte Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Diese Eingriffsfolgen können durch eine Versickerung des auf den Flächen anfallenden Niederschlagswassers sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Schichtaufbauten, Materialien und Verlegearten zur Befestigung von Zufahrten und Wegen vermieden bzw. minimiert werden.

Die mit Umsetzung der Planung unvermeidbare Neuversiegelung von Boden stellt potentiell einen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar. Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung auf den Flächen ist unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers auszuschließen. Eine Störung der Grundwasserverhältnisse oder eine Veränderung der Grundwasserströmungsverhältnisse kann ausgeschlossen werden.

5.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Die mit Umsetzung der Planung unvermeidbare Überbauung und Neuversiegelung von Boden sowie der dauerhafte Verlust von Vegetationsflächen stellen einen potentiellen Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft dar. Eine negative Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, eine Beeinträchtigung des Luftaustausches oder Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag sind unter Berücksichtigung der lockeren Bebauung nicht zu erwarten.

Zur Minimierung der Eingriffe ist die Versiegelung von Boden und der damit verbundene der Verlust von klimawirksamen Vegetationsflächen sowie der Verlust von klimawirksamen Gehölzstrukturen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

5.4.5 Schutzgut Arten und Biotope

Mit Umsetzung der Planung ist ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen sowie eine Veränderung der Lebensraumstrukturen im Plangebiet verbunden. Damit verbunden ist eine Veränderung der Artenzusammensetzung der Flora und Fauna im Plangebiet.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Biotopverbundes oder eine Zerschneidung von Lebensräumen und funktionalen Beziehungen sind nicht zu erwarten.

Der Verlust von Vegetationsflächen und Gehölzstrukturen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die mit Umsetzung der Planung unvermeidbaren Gehölzverluste sind Ersatzpflanzungen auf der Grundlage der Bestimmungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland bzw. der Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen erforderlich.

Im Hinblick auf die Lage der Flächen innerhalb des großflächig zwischen den Ortslagen von Wachau, Gohlitz, Schwanebeck, Neukammer, Markee und Neugarten-Röthehof ausgewiesenen Großtrappenschongebietes (Trappenschongebiet Markee – Wachow - Tremmen) ist davon auszugehen, dass die Schutzziele des Großtrappenschongebietes der Planung nicht entgegenstehen. Bei den Schongebieten handelt es sich um übergeleitete Schutzgebiete nach dem Landeskulturgesetz der DDR. Die für die übergeleiteten Trappenschongebiete zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde reproduziert die geschützte Art im Bereich der Flächennutzungsplanänderung nicht. Der Bereich hat keine Bedeutung für das Schongebiet mehr, so dass die Regelungen zum Großtrappenschutz ins Leere laufen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes können hier demnach auch nicht den Verboten zuwiderlaufen. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes steht den Festsetzungen des Trappenschongebietes damit nicht entgegen.

5.4.6 Belange des besonderen Artenschutzes

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Kartierungen zum Umweltbericht des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans kann auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung davon ausgegangen werden, dass der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegenstehen, die nicht im Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen, bestandserhaltende Maßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen lösbar sind.

5.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die mit Umsetzung der Planung unvermeidbare Inanspruchnahme von kulturlandschaftlich geprägtem Freiraum stellt einen Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild dar. Der Verlust von Gehölzstrukturen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Ein Ausgleich für die Überprägung der Flächen kann durch Heckenpflanzungen sowie die Anlage von Streuobstwiesen zur Eingrünung des Siedlungsrandes erfolgen.

5.4.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens sowie von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen erforderlich.

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung können durch flächige Gehölzpflanzungen und die damit verbundene deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden.

Zur Vermeidung von Störungen des Brutgeschehens ist in den Bebauungsplan ein Hinweis auf eine Bauzeitenregelung mit Durchführung von Baumaßnahmen ausschließlich außerhalb der Brutperiode aufzunehmen.

Mit der Anlage einer Streuobstwiese und der damit verbundenen Ausgleichs- und Vermeidungsfunktion für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, sind auch positive Wirkungen für das Schutzgut Arten und Biotop im Sinne eines multifunktionalen Ausgleichs verbunden. Anhand einer Pflanzliste kann im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölzarten mit ökologischer Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze geregelt werden.

Neben der Bedeutung als Nist- und Nahrungshabitat, kann die Streuobstwiese mit den entstehenden Saumstrukturen auch ein wichtiges Strukturelement für den Biotopverbund darstellen.

6 Verfahrensvermerke

Die Änderung 03-2023 des Flächennutzungsplanes der Stadt Nauen im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schwanebeck Flurstück 1205“ im Ortsteil Schwanebeck der Stadt Nauen wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 15.05.2024 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung 03-2023 des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist am 03.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung der Entwurfsfassung vom September 2024 im Rathaus der Stadt Nauen in der Zeit vom 07.01.2025 bis 10.02.2025. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 07.01.2025. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats bis zum 10.02.2025 aufgefordert.

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am ...2025 (Beschluss-Nummer ...-2025).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat die Änderung 03-2023 des Flächennutzungsplanes der Stadt Nauen am ...2025 beschlossen (Beschluss-Nummer ...-2025 - Feststellungsbeschluss).

Der Plan und der zugehörigen Verwaltungsvorgang (Verfahrensakten) wurde beim Landkreis Havelland als höhere Verwaltungsbehörde mit dem Antrag auf Genehmigung eingereicht.

Der Landkreis genehmigte die Änderung 03-2023 des Flächennutzungsplanes der Stadt Nauen mit Schreiben vom (Az.:), sie wurde mit Bekanntmachung vom wirksam.

7 Rechtsgrundlagen

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

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

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

