

# STADT NAUEN

**Bebauungsplan NAU 23/96**

**„Wohngebiet Am Mahlbusen“**

## BEGRÜNDUNG

Ausschnitt aus der topographischen Karte (Maßstab 1 : 50 000) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Städtebau und Architektur Niemann & Weineck, Berlin  
in Zusammenarbeit mit  
Ökologie & Planung, Berlin

Planentwurf überarbeitet durch:

IGF Ingenieurgesellschaft, Falkenrehde mbH, Potsdamer Straße 31, 14641 Falkenrehde

# Stadt Nauen

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NAU 23/96 „Wohngebiet Am Mahlbusen“**

**Planungsstand:   Satzungsfassung, April 2004**

**Planbereich:       Gemarkung Nauen**

**Flur 20: Flurstücke:**

342, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 398, 344, 343, 399,  
401, 402, 397, 359, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362,  
363, 354, 380, 410, 372, 379, 374, 375, 371, 370, 377, 369, 378,  
368, 367, 365, 366, 384, 385, 392, 393, 411, 391, 390, 394, 389,  
388, 395, 408, 409, 383, 386, 387

**Flur 18: Flurstücke:**

437, 438, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 452, 453, 454,  
455, 456, 457, 458, 459, 443, 473, 530, 472, 465, 471, 464, 470,  
468, 459, 462, 461, 457, 475, 440, 476, 477, 441, 478, 479, 480,  
442.

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>A AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>5</b>
0. Rechtsgrundlagen .....	5
1. Kartengrundlage.....	5
2. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung .....	5
3. Allgemeine Zielsetzung der Planaufstellung.....	6
4. Planungsvorgaben .....	7
5. Geltungsbereich .....	8
6. Bereichsräumliche Einordnung des Plangebiets .....	9
7. Bestand im Plangebiet .....	9
<b>B PLANINHALT</b> .....	<b>13</b>
1. Städtebauliches Leitbild .....	13
2. Darstellung der wesentlichen Planinhalte.....	14
<b>C FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>17</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	17
• Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO).....	17
• Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO).....	19
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
• Bauweise.....	20
• überbaubare Grundstücksflächen.....	20
3. Maß der baulichen Nutzung .....	21
• Zahl der Vollgeschosse .....	21
• Grundflächenzahl (GRZ) .....	21
4. Festsetzungen von und für Grün- und Freiflächen .....	22
• öffentliche Grünflächen.....	23
• private Freiflächen.....	24
5. Verkehrsflächen .....	26
6. Immissionsschutz.....	27
7. Gebietsentwässerung.....	29
8. sonstige Festsetzungen der Grünordnungsplanung.....	30
9. sonstige Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.....	30
10. nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals "Nauen Nr. 30".....	31

---

<b>D AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>31</b>
1. Auswirkungen auf die Umwelt .....	31
2. Auswirkungen auf den Verkehr .....	32
3. Auswirkungen auf die Wirtschaft .....	33
<b>E VERFAHREN.....</b>	<b>34</b>
<b>F Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplanes</b>	<b>35</b>
<b>G Grünordnungsplan (Stand März 1998).....</b>	<b>37</b>
<b>H Beteiligungen.....</b>	<b>40</b>
1. Trägerbeteiligung .....	40
2. Bürgerbeteiligung .....	43

# A AUSGANGSSITUATION

## 0. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, BGBl. I S.137), zuletzt geändert durch Art. 12 des OLGVertrÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (Art. 1 des BNatSchGNeuregG) (BGBl. I S. 1193)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210).

## 1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes diente der Amtliche Lageplan vom 21.07.2003 im Maßstab 1 : 500, angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen.

## 2. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Nauen beabsichtigt, im Rahmen der Stadterweiterung im Westen der Stadt südlich der Hamburger Straße ein Wohngebiet besonderer Lage und Qualität zu entwickeln. So sollen in dieser städtischen Randlage mit unmittelbarem Anschluss an den freien Landschaftsraum überwiegend Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise und mit ausreichend großen Gartenbereichen errichtet werden. Die baulichen und gärtnerischen Nutzungen dieses Randbereichs sollen einen harmonischen und transparenten Übergang von den dichter bebauten, östlich des Märkischen Rings gelegenen Stadtgebieten in den offenen Landschaftsraum des "Mahlbusens" herstellen und auf lange Sicht gewährleisten. Mit der Entwicklung und Vermarktung des Wohngebietes "Am Mahlbusen" wurde die Grundstücksgesellschaft für die Stadt Nauen mbH (GGN) betraut.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das geplante Wohngebiet ist erforderlich, da dieser Bereich bislang als "Außenbereich" gemäß § 35 BauGB gilt und planungsrechtlich verbindliche Regelungen für eine Bebauung und Erschließung dieses Gebietes nicht bestehen.

Grundlage des Bebauungsplanes ist die bereits 1995 abgeschlossene Stadterweiterungsplanung Nauen Süd-West ("koordinierender Stadterweiterungsplan SW A") für den Bereich zwischen der Hamburger Straße, der Heinrich-Heine-Straße, der Brandenburger Straße und der Trasse der Ortsumgehungsstraße. Die vorliegende "koordinierende Stadterweiterungsplanung SW A" gilt zwar als mit den Bürgern, den Trägern öffentlicher Belange und den städtischen Gremien abgestimmte Rahmenplanung, kann jedoch nicht als verbindlicher Bauleitplan, der die geplante Bebauung und Erschließung planungsrechtlich ermöglichen würde, gewertet werden. Somit gilt er als ein von der Stadt beschlossener "sonstiger städtebaulicher Plan", der die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (Näheres siehe Kapitel 4) der Stadt Nauen (vorbereitender Bauleitplan) präzisiert und dessen Inhalte und Ergebnisse gemäß § 1 Abs.5 Nr.10 BauGB bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Deswegen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen in ihrer Sitzung vom 21.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans NAU 23/96 - SW A6 - "Wohngebiet Am Mahlbusen" beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren ist vor dem Stichtag 14.03.1999 eingeleitet worden. Deshalb kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verzichtet werden.

### **3. Allgemeine Zielsetzung der Planaufstellung**

Ziel des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses der Stadt Nauen ist, für diesen Teilbereich des Stadterweiterungsgebiets ein Wohngebiet mit den erforderlichen Erschließungs- und Versorgungsflächen planungsrechtlich zu schaffen und einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen. Hierbei sollen insbesondere die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplans, des Landschaftsplans und der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A" berücksichtigt und präzisiert werden.

Gemäß der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A" soll der überwiegende Teil des Plangebiets als "Reines Wohngebiet" i.S.d. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Ansiedlung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern der offenen Bauweise mit ausreichend großen Grundstücksfreiflächen entwickelt werden. Lediglich ein ca. 30 m tiefer Streifen entlang des Märkischen Rings (s. Bebauungsplan SW A2) soll als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ebenfalls für Einfamilien- bzw. Doppelhäusern genutzt werden. Ebenso hinsichtlich der Verkehrserschließung und Anordnung von öffentlichen Grünflächen sollen die grundsätzlichen Inhalte der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A" in den Bebauungsplan übernommen werden.

Mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet Am Mahlbusen" soll ein Siedlungsgebiet geschaffen werden, das im Sinne einer verträglichen und bedarfsorientierten Stadtentwicklung gegenüber den dichter besiedelten Stadtbereichen eine naturnahe, aufgelockerte und weitgehend individuelle Wohn- und Erholungsnutzung im Rahmen des Eigenheimbaus gewährleistet. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des auch zukünftig von Bebauung freigehaltenen Landschaftsraums der natürlichen Senke des "Mahlbusens", aufgrund der starken landschaftlichen Prägung des Plangebiets bzw. seiner Einbettung in geplante öffentliche Parkanlagen und angesichts der hervorragenden Verkehrsanbindung und der Nähe zum Stadtzentrum (1.200 -1.400m) soll sich das Plangebiet zu einem bevorzugten Wohngebiet hoher Qualität entwickeln. Nach außen wird sich das Wohngebiet als in sich abgeschlossene, in Grün- und Naturflächen eingebettete Siedlung präsentieren, die in stadtgestalterisch harmonischer Weise den westlichen Stadtrand markiert und einen behutsamen Übergang der Stadt in den freien Landschaftsraum herstellt. Diese städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele entsprechen den Inhalten und Zielsetzungen der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A", des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Nauen.

#### 4. Planungsvorgaben

Zur Planungsabsicht wurde die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg - Berlin (GL) eingeholt. Mit Schreiben vom 29.11.1996 wurde die Planungsabsicht aus landesplanerischer Sicht akzeptiert.

Als planungsrechtlich relevante Vorgaben für das Bebauungsplanverfahren NAU 23/96 sind der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Nauen, der Landschaftsplan der Stadt Nauen sowie der "koordinierende Stadterweiterungsplan Nauen Süd-West A", der als Rahmenplan die Darstellungen des Flächennutzungsplans präzisiert, zu nennen.

Der *Flächennutzungsplan* stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als "Reines Wohngebiet" i.S.d. § 3 BauNVO und einen Teil entlang der Westseite des Märkischen Rings als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO dar. Östlich des Plangebiets schließt nach dem FNP eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an, die im Grenzbereich zum vorliegenden Plangebiet zudem den Hinweis auf ein Bodendenkmal enthält. Die Ausdehnung der Bodendenkmalsfläche ist bei dieser Darstellung nicht bestimmt.

Der *Landschaftsplan* weist bis auf eine reliefbedingte "Luftleitbahn", die in West-Ost-Richtung über das südliche Drittel des Plangebiets verläuft, keine Besonderheiten für das Plangebiet auf.

Eine weitere reliefbedingte Luftleitbahn verläuft westlich des Plangebiets in Süd-Nord-Richtung über das Gelände des "Mahlbusens". Die auch im Flächennutzungsplan enthaltenen Bodendenkmale befinden sich laut Landschaftsplan außerhalb bzw. westlich des Plangebiets. Für den Bereich des "Mahlbusens" westlich des Plangebiets hat der Landschaftsplan das Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tierarten festgestellt. Dies sind die Graumammer, der Neuntöter und die Zauneidechse.

Der "*koordinierende Stadterweiterungsplan SW A*" für den Bereich zwischen der Hamburger Straße, der Heinrich-Heine-Straße, der Brandenburger Straße und der Ortsumgehungsstraße beinhaltet die genaue Lage und Verläufe der vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, sowie die sich daraus ergebende Lage und Ausdehnung der Baugebiete mit ihren zulässigen Nutzungsarten. Für das vorliegende Plangebiet legt der Stadterweiterungsplan die Anordnung einer Ringstraße mit zwei Anschlüssen an den Märkischen Ring, zweier öffentlicher Grünflächen in den nördlichen und südlichen Randbereichen des Plangebiets sowie einer öffentlichen Parkwegeverbindung mit zentraler Ausweitung mittig durch das Plangebiet in Verlängerung der Schützenstraße bis hin zum äußeren Landschaftsraum fest. Die im Flächennutzungsplan bzw. "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A" beabsichtigten öffentlichen Grünflächen wurden grundsätzlich übernommen. Für die zwischen den Straßen und Grünflächen liegenden Bauflächen wird die Nutzungsart: "Reines Wohngebiet" bestimmt. Des Weiteren resultieren Lage und Ausdehnung des vorliegenden Bebauungsplans aus dem "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A". Somit bildet der die allgemeinen Darstellungen des Flächennutzungsplans weitreichend präzisierende "koordinierende Stadterweiterungsplan SW A" die städtebaulich wichtigste Planungsvorgabe dar, zumal seine genauen Inhalte mit den verschiedenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange im Abwägungsprozess berücksichtigt worden sind.

Der aus der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A" entwickelte *Nachbarbebauungsplan NAU 0015/93 "SWA2"* ist hinsichtlich seiner Festsetzungen für die Straßenverkehrsfläche des Märkischen Rings als zwingende Planungsvorgabe zu beachten. So bildet der Märkische Ring, der in seiner gesamten Breite und über seine gesamte das vorliegende Plangebiet berührende Länge im Bebauungsplan "SWA2" festgesetzt ist, die einzige Haupteinschließung bzw. Anbindung an bestehende Straßen (Hamburger Straße und Schützenstraße). Die Anbindungspunkte der im vorliegenden Bebauungsplan "Wohngebiet Am Mahlbusen" geplanten Ring-Erschließungsstraße (Planstraße A) an den Märkischen Ring sind

im Bebauungsplan "SW A2" bereits eindeutig festgelegt. Als weitere Planungsvorgaben sind der *Generalentwässerungsplan*, der *Lärminderungsplan* Stadt Nauen und die Wirkungsuntersuchung zur Ortsumfahrung Nauen (LUA, Referat Gebietes- und verkehrsbezogener Immissionsschutz, Stand: Mai 2003) zu nennen. Während die Grundlagen des Generalentwässerungsplans bereits bei der Aufstellung des "koordinierenden Stadterweiterungsplans SW A2" berücksichtigt wurden und ansonsten bei infrastrukturellen Fachplanungen außerhalb der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind die Inhalte und Zielsetzungen des Lärm- und Schadstoffminderungsplans sowie die Wirkungsuntersuchung zur Ortsumfahrung Nauen bei der das Bauleitplanverfahren begleitenden Fachplanung zum Immissionsschutz und ggf. im Bebauungsplan selbst zu beachten.

## 5. Geltungsbereich

Die Bestimmung der Lage und Ausdehnung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs NAU 23/96 resultiert aus den Planungsvorgaben des "koordinierenden Stadterweiterungsplans SW A", aus den bestehenden Geltungsbereichsgrenzen benachbarter Bebauungspläne sowie aus den allgemeinen Anforderungen an die Erschließung des Plangebiets.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Hamburger Straße und daran anschließend durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des festgesetzten Bebauungsplans für das Einkaufszentrum Hamburger Straße, im Osten von der westlichen Straßenbegrenzungslinie des Märkischen Rings bzw. der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 0015/93 "SW A2", im Süden von einem mittig im "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A" geplanten Grünzug entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 436 der Flur 18 sowie im Westen von der von Süd nach Nord verlaufenden Linie entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 460, 436 der Flur 18 und des Flurstückes 341 der Flur 20. Diese westliche Geltungsbereichsgrenze bildet gleichzeitig die äußere westliche Grenze des bebaubaren Stadterweiterungsgebiets und berücksichtigt die dort bestehende Geländeabbruchkante, an die das tiefer gelegene Gelände des Feuchtgebiets "Am Mahlbusen" angrenzt. Die südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen sind vermessungstechnisch ermittelt und definiert.

Somit umfasst der Geltungsbereich in der Gemarkung Nauen:

### **Flur 20: die Flurstücke:**

342, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 398, 344, 343, 399, 401, 402, 397, 359, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 354, 380, 410, 372, 379, 374, 375, 371, 370, 377, 369, 378, 368, 367, 365, 366, 384, 385, 392, 393, 411, 391, 390, 394, 389, 388, 395, 408, 409, 383, 386, 387

und

### **Flur 18: die Flurstücke:**

437, 438, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 443, 473, 530, 472, 465, 471, 464, 470, 468, 459, 462, 461, 457, 475, 440, 476, 477, 441, 478, 479, 480, 442.

Die flächenmäßige Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,3 ha.



## 6. Bereichsräumliche Einordnung des Plangebiets

Das Plangebiet NAU 23/96 "Wohngebiet Am Mahlbusen" bildet den westlichen Abschluss des Nauener Stadterweiterungsgebiets Süd-West an der vom Zentrum nach Westen verlaufenden Hamburger Straße. Es liegt unmittelbar westlich der öffentlichen Straße Märkischer Ring. Mit seinem mittig zwischen den Richtungsfahrbahnen gelegenen ca. 30 m breiten Grünstreifen soll der stadträumliche Abschluss der dichter bebauten Siedlungsgebiete städtischer Ausprägung bilden. Der „koordinierende Stadterweiterungsplan“ sieht vor, dass die westlich des Märkischen Rings gelegenen Baugebietssegmente demgegenüber einer nur geringen und stark durchgrüneten Bebauung zugeführt werden sollen und so einen behutsamen Übergang von den städtischen Siedlungsgebieten in den freien und unbebaubaren Landschaftsraum herstellen. Das vorliegende Plangebiet ist das nördlichste dieser äußeren Bauflächensegmente des Stadterweiterungsgebiets Süd-West und liegt in einer Entfernung von ca. 1,4 km vom Altstadt-Zentrum bzw. 1,2 km vom Rathausplatz (Luftlinie) entfernt.

Zur weiter westlich gelegenen Trasse der Ortsumgehungsstraße der B5 hält die westliche Geltungsbereichsgrenze des Plangebiets einen Abstand von ca. 500 m ein. Zwischen dem Plangebiet und der Ortsumgehungsstraße liegt die gemäß dem "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A" geplante Kompensationsfläche "Mahlbusen", die als Niederungsbereich renaturiert und als naturnahe Parkanlage mit einem größeren Regenwassersammelteich gestaltet werden soll. Diese ökologischen Maßnahmen erfolgen als Ersatz für Eingriffe, die durch die Erschließung und Bebauung des Stadterweiterungsgebiets über die einzelnen Bebauungspläne ermöglicht und verursacht werden.

Die im Plangebiet liegenden nördlichen und südlichen öffentlichen Grünflächen sind Teil des weitreichenden Grünflächennetzes des gesamten Stadterweiterungsgebiets, das die innerstädtischen Grün- und Freiflächenbereiche mit den äußeren Landschaftsräumen verbinden soll. So liegt das Plangebiet unmittelbar am für den Stadterweiterungsbereich SW A zentralen Grünflächenkeil, der vom äußeren Landschaftsraum kommend radial auf den Altstadtkern zuläuft.

Nördlich der Hamburger Straße befindet sich ein großflächiges Einkaufszentrum. Dessen Verkehrserschließung erfolgt über eine von der Hamburger Straße abgehende Zufahrtsstraße, die zusammen mit der Einmündung des Märkischen Ring in die Hamburger Straße einen vierarmigen Knotenpunkt bildet (s.a. Nachbarbebauungsplan "SW A2" und Bebauungsplan "Einkaufszentrum").

Östlich gegenüber dem Plangebiet sind an der Schützenstraße und am Märkischen Ring verschiedene, zwei- bis viergeschossige Wohngebäude im Rahmen des Nachbarbebauungsplans "SW A2" errichtet worden. Etwas weiter östlich davon, ca. 200 m vom geplanten "Wohngebiet Am Mahlbusen" entfernt, besteht bereits seit mehreren Jahren eine kompakte Wohnsiedlung mit ca. 450 Wohneinheiten ("Wohnpark Hamburger Straße"). Somit sind die nördlich und südlich an die Hamburger Straße anschließenden Bereiche vom Stadtkern bis hin zum Plangebiet des "Wohngebiets Am Mahlbusen" bis auf untergeordnete Abschnitte durchgehend bebaut. Das geplante "Wohngebiet am Mahlbusen" wird den äußeren Abschluss der bereits bestehenden Siedlungsachse entlang der Hamburger Straße bilden.

## 7. Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet NAU 23/96 umfasst überwiegend ehemalige oder noch bestehende Baumschulflächen und Brachflächen einer ehemaligen Landwirtschaftsnutzung. Der gesamte Planbereich ist unversiegelt.

Folgende Einzelheiten des Bestandes im Plangebiet sind festzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

- Topographie

Der Geltungsbereich weist eine schwach wellige Oberflächenstruktur auf. Die beiden höchsten Punkte mit 36,2 m und 36,5 m ü. NN befinden sich im zentralen Bereich des Plangebiets. Von dort fällt das Gelände nach Osten auf 35 m ü. NN und nach Westen (Niederung des "Mahlbusen") auf 33 m ü. NN ab. Dieses Gefälle setzt sich bis zum Gewässer im "Mahlbusen" (31 m ÜNN) fort.

- Geologie und Bodenbeschaffenheit

Wie aus der geologischen Karte des Grünordnungsplans zu entnehmen ist, befinden sich im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebiets lehmige Hochflächenböden einer Stärke von 50 bis 110 cm. Unter dieser Lehmschicht liegt überwiegend sandiger Mergel. Im mittleren Bereich des Plangebiets befindet sich ein Keil mit sandigem Substrat. Es handelt sich hier um einen im Relief nicht mehr erkennbaren Ausläufer der Mahlbusenniederung, in dem während der Eiszeit die in den Schmelzwasserströmen mitgeführten Sande abgelagert wurden. Der vorherrschende Bodentyp sind Parabraunerden, die oberflächlich durch die langandauernde landwirtschaftliche Nutzung geprägt und in ihrem Aufbau verändert sind. Durch die Befahrung mit schweren Landwirtschaftsmaschinen sind die Böden stellenweise stark verdichtet.

Die Wasserleitfähigkeit in den unteren Bodenschichten ist aufgrund des hohen Feinporenanteils gering. So ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gering, weswegen nach länger andauernden Niederschlägen mit auftretendem Stauwasser zu rechnen ist.

- Wasser

Laut Landschaftsplan der Stadt Nauen liegt der Grundwasserspiegel im Bereich der Hochfläche der Nauener Platte durchschnittlich 10 m -15 m unter der Geländeoberfläche. Aufgrund des hohen Anteils bindiger Substrate in den Böden besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe (s. Grünordnungsplan – Hydrogeologische Kartierung, Karte der potentiellen Grundwassergefährdung). Oberflächen-gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Erst westlich des Plangebiets liegt innerhalb der Niederungsfläche des "Mahlbusen" ein ca. 1.300 m<sup>2</sup> großer oberirdischer Wasserspeicher.

- Klima und Luftqualität

Die Region um Nauen liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Die durchschnittlichen Temperaturen betragen 0,6°C im Januar als kältestem Monat und 18,3°C im Juli als wärmstem Monat. Die mittlere, jährliche Niederschlagshöhe beträgt 580 mm. Lokalklimatische Besonderheiten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Eine reliefbedingte Luftleitbahn verläuft westlich des Plangebiets von Süd nach Nord und von West nach Ost über den südlichen Teil des Plangebiets (s.a. Landschaftsplan der Stadt Nauen).

Schadstoffbelastungen des Plangebiets können durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Hamburger Straße und durch Heizungsemissionen (Hausbrand) im Winter auftreten. Schadstoffbelastungen durch andere, gewerbliche Emittenten in der Umgebung des Plangebiets sind nicht bekannt.

- Altlasten und Kampfmittelbelastung

Laut Altlastenverzeichnis des Landkreises Havelland (Stand Juni 1995) befinden sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.

Der staatliche Munitionsbergungsdienst geht in seiner im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahme vom 12.08.1997 von einer

zumindest teilweisen Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel aus. Eine genauere Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen von Bautätigkeiten über Einzelanträge auf Kampfmittelfeststellung erfolgen.

In der Stellungnahme vom 19.11.2003 des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes wird nach Prüfung mitgeteilt, dass eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des Vorhabens nicht bekannt ist. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es 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. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

- Technische Infrastruktur

Die Versorgung kann über einen Anschluss an die vorhandene DN 100 PE – Gasleitung im Märkischen Ring der Erdgas Mark Brandenburg erfolgen. Dabei sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Vor Baubeginn ist eine Vororteinweisung erforderlich.
2. Im Bereich der Gasleitung ist Handschachtung gefordert.
3. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen ist eine Überbauung sowie die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen nicht zulässig.

- Vegetation (s.a. Grünordnungsplan - Karte "Vegetations- und Nutzungsstrukturen")

Das bebaute Grundstück an der Hamburger Straße, das sich außerhalb des Plangebietes befindet, ist von dichten und hohen Hasel- und Ligusterhecken eingefasst. Des Weiteren befinden sich auf den Gartenflächen des bebauten Grundstücks diverse Bäume überwiegend heimischer Art (Obstbäume, Birken). Die nicht gehölzbestandenen Gartenflächen sind mit Zierrasen bepflanzt.

Alle weiteren Bereiche des Plangebiets - bis auf zwei kleine, untergeordnete Brachflächen - werden bzw. wurden bisher als Baumschulflächen genutzt. Auf dem noch bewirtschafteten nördlichen Teil befinden sich ca. 20-30 cm hohe Jungpflanzungen von Strauchgehölzen. Auf der brachliegenden südlichen Hälfte der Baumschulfläche herrschen vorwaldartige Strukturen vor. Sie werden hauptsächlich durch Reihenpflanzungen ausgewachsener Laubbäume mit dazwischenliegenden Sträuchern gebildet. In ihrer Artenzusammensetzung sind die Baumpflanzungen mehr heterogen. Neben verschiedenen Gehölzen heimischer und standortgerechter Art sind auch verschiedene Ziergehölze vertreten.

Die bereits genannten Brachflächen geringer Größe befinden sich zum einen westlich des bebauten Grundstücks an der Hamburger Straße und zum anderen am östlichen Rand des Plangebiets auf der Höhe der zentralen Geländeerhebung. Während die Brachfläche an der Hamburger Straße als aufgelassenes Grasland keine nennenswerte Vegetation enthält, beinhaltet die zweite Brachfläche am Ostrand des Plangebiets eine ruderale Hochstaudenvegetation sowie zwei Säulenpappeln.

- Fauna

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Nauen sind im Plangebiet Vorkommen besonderer bzw. gefährdeter Tierarten nicht zu verzeichnen. Jedoch hat der brachliegende Teil der Baumschulfläche als Biotoptyp faunistische Bedeutung. Die Gehölzbestände bieten Rast-, Schutz- und Nahrungsmöglichkeiten für Kleinsäuger, Vögel, Reptilien und Insekten. Dieser faunistische Wert wird jedoch eingeschränkt durch die fehlende Vertikalstruktur der Gehölzbestände.

- Gebäude und bauliche Anlagen

Die einzige Bebauung im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 342 der Flur 20. Sie besteht aus einem Nebengebäude (Altbestand). Das Gebäude wird entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt.

- Denkmale

Das im Plangebiet liegende Gebäude ist nicht denkmalgeschützt und kann auch nicht als denkmalwert bezeichnet werden. Naturdenkmale im Plangebiet sind ebenso nicht zu verzeichnen.

Der westliche Teil des Plangebiets ist als flächiges Bodendenkmal Nr. 30 ermittelt worden. In der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahme vom 23.06.1997 stellt das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte fest, dass es sich hier um einen Siedlungsplatz aus der römischen Kaiserzeit (ca. 1.- 5. Jh. n. Chr.), sowie um einen Siedlungsplatz der späten Slawenzeit (ca. 10.-12. Jh. n. Chr.) handelt. Nach den §§ 12 und 13 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg (BbgDSchG) sind Bodendenkmale zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Eine Zerstörung oder Teilzerstörung des Bodendenkmals ist nur zulässig, wenn ein öffentliches Interesse an einer denkmalzerstörenden Baumaßnahme vorliegt und gerechtfertigt werden kann. Vor einer Zerstörung durch Baumaßnahmen ist jedoch durch den Vorhabenträger eine fachgerechte archäologische Dokumentation (Ausgrabung) der zu zerstörenden Bodendenkmalbereiche zu finanzieren und durchzuführen.

Eine genaue Lage- und Flächenbestimmung des Bodendenkmals lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange noch nicht vor. Im Rahmen der geforderten Voruntersuchung konnte in der Zeit vom 11.03 - 13.03.1998 die Ausdehnung des Bodendenkmals innerhalb des Vorhabengebietes abschließend ermittelt werden. Im Sinne der erforderlichen Planklarheit und zur Sicherung der erforderlichen Dokumentation des Bodendenkmals bei künftigen Bautätigkeiten wurde die ermittelte Fläche des Bodendenkmals nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Die im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung des Vorhabengebietes eintretenden Teilzerstörungen des Bodendenkmals bedürfen der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland.

- Verkehrsflächen

Über der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Straßenverkehrsfläche der "Hamburger Straße", die das Nauener Innenstadtgebiet radial durchschneidet.

Laut den Aussagen des Generalverkehrsplans und auch des Lärminderungsplans der Stadt Nauen wurden im Jahre 1991 für die Hamburger Straße folgende Verkehrsbelegungszahlen ermittelt:

ca. 10.000 Kfz pro 24 Std. im Stadtinnenbereich

ca. 7.500 Kfz pro 24 Std. im Außenbereich - so auch im Bereich des Plangebiets.

Für das Jahr 2010 wurde ein Anstieg auf

ca. 18.500 Kfz pro 24 Std. im Stadtinnenbereich

ca. 12.100 Kfz pro 24 Std. im Außenbereich prognostiziert.

Allerdings ist bei der genannten Prognose 2010 sowie bei den Angaben von 1991 die entlastende Wirkung der Ortsumgehungsstraße B5 noch nicht berücksichtigt. Zwischenzeitlich wurde die Ortsumgehungsstraße (B5) realisiert und somit sind die zuvor genannten Daten nicht mehr aktuell. Es wurde eine Wirkungsuntersuchung zur Ortsumfahrung Nauen (LUA, Referat Gebietes- und verkehrsbezogener Immissionsschutz, Stand: Mai 2003) durch das Landesumweltamt Brandenburg erstellt. Bei dieser Studie wurde die aktuelle Verkehrs-

belastung auf der Hamburger Straße nach der Freigabe der Ortsumfahrung anhand von Verkehrszählungen ermittelt. Somit ergeben sich für die Hamburger Straße, die sich nördlich des Plangebietes befindet, folgende Verkehrsbelastungen:

ca. 5700 Kfz pro 24 Std. (DTV).

Im vom Büro Kötter Beratende Ingenieure erstellten Gutachten, Stand: 19.07.1996, Änderung vom 17.02.1998, wurde für den Ringboulevard eine Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1.250 Kfz/24 h pro Richtung ermittelt.

Jedoch ist von einem DTV-Wert von 500 Kfz/24 h pro Richtung auszugehen.

## **B PLANINHALT**

### **1. Städtebauliches Leitbild**

Wie bereits unter A (Ausgangssituation) dargestellt, bildet der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte und von der Gemeinde als Rahmenplan beschlossene "koordinierende Stadterweiterungsplan SW A" mit seinen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Inhalten die wesentlichste und detaillierteste Grundlage für die planungsrechtlich zu sichernde städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans NAU 0023/96.

Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Inhalte und Zielsetzungen der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung Nauen Süd-West" beziehen sich im wesentlichen auf ein schlüssiges und den örtlichen Bedingungen gerecht werdendes Straßen- und Grünflächennetz zur Erschließung der künftigen Bauflächen des Stadterweiterungsgebietes, für die im einzelnen die künftig zulässigen Nutzungsarten festgelegt werden.

Das Straßenerschließungsnetz der gesamten Stadterweiterungsplanung Nauen Süd-West nimmt die das Stadtgebiet prägende Radialanordnung der Hauptverkehrsstraßen auf und ergänzt diese durch zusätzliche, radial auf den Stadtkern zulaufende Straßen sowie durch konzentrisch auf den Stadtkern bezogene Ringstraßen analog der historischen Straßenanordnung des alten Stadtkerns und seiner Umgebung. Vervollständigt wird dieses radiale und konzentrische Erschließungssystem durch Grünflächenradialen und -ringe, die das Stadterweiterungsgebiet gliedern und nach außen erkennbar abschließen. Verlauf und Größe dieser zusammenhängenden Grünradialen und -gürtel sind geeignet, umfangreiche ökologische Kompensationsmaßnahmen für die künftigen Eingriffe in Natur und Landschaft aufzunehmen, zusätzliche Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer außerhalb der Straßenverkehrsflächen herzustellen, sowie Durchlüftungsschneisen und Sichtachsen sicherzustellen. Die zwischen den Straßen und Grünflächen liegenden Bauflächen sollen im Sinne der Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans überwiegend als "Allgemeine Wohngebiete" entwickelt werden, wobei einzelne Flächen hinsichtlich ihrer besonderen Lage an Haupterschließungsstraßen als "Mischgebiete" oder in den äußeren Randgebieten als "Reine Wohngebiete" genutzt werden sollen. Die im Flächennutzungsplan bzw. "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A" beabsichtigten öffentlichen Grünflächen wurden grundsätzlich übernommen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans NAU 0023/96 liegt am äußeren, westlichen Rand des Stadterweiterungsgebiets und soll nach dem "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A" überwiegend als "Reines Wohngebiet" mit ausgeprägtem landschaftlichen Bezug entwickelt werden. Es gehört zu den äußeren, von Grünflächen eingefassten Baufeldsegmenten, die einen behutsamen Übergang von den dichter bebauten städtischen Gebieten in den freien Landschaftsraum herstellen sollen. Als äußere Ringstraße mit direkter Anbindung an die Hamburger Straße bildet der Märkische Ring (Ringboulevard) die Haupteerschließung des Plangebiets.

Lage, Größe und Nutzungseinteilung des Plangebiets resultieren unmittelbar aus der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A", so also auch die geplante Ringschließung des

künftigen Wohngebiets sowie Verlauf und Größe der geplanten öffentlichen Grünflächen. Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist somit die differenzierte städtebauliche Ausgestaltung der sich aus der Lage der Straßen und Grünflächen ergebenden Baufelder hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Lage der künftigen Gebäude auf den Grundstücken. Darüber hinaus sollen weitergehende und differenzierte Maßgaben zur Gestaltung und Nutzung der Straßenverkehrsflächen und Grünflächen getroffen werden, insbesondere um den besonderen Standortqualitäten und -erfordernissen des Wohngebiets sowie den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden. Geringfügige Lage- und Größenveränderungen einzelner Flächen im Plangebiet gegenüber der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A" resultieren aus der differenzierten städtebaulichen Betrachtung des Plangebiets und aus genaueren vermessungstechnischen Erkenntnissen.

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist, im Rahmen der genannten Planungsvorgaben ein Wohngebiet zu entwickeln, das angesichts seiner besonderen Standortqualitäten gut erschlossene und attraktive Baugrundstücke vorwiegend für den individuellen Einfamilienhausbau in naturnaher Umgebung der Nauener Bevölkerung zur Verfügung stellt. Im Sinne der Stadterweiterungsplanung sollen die künftigen Baugrundstücke in diesem äußeren Baufeldsegment eine nur geringe Dichte aufweisen und großzügige Gartenbereiche, die einen harmonischen Übergang in die anschließenden Parkanlagen und Landschaftsräume herstellen, beinhalten. Die Anordnung der Baufelder, deren Einbettung in die sie umgebenden großflächigen Parkanlagen und deren Erschließung sollen den Charakter einer in sich abgeschlossenen und ruhigen Wohnsiedlung mit ausgeprägten Identitätsmerkmalen herstellen. Gleichzeitig aber sollen öffentlich nutzbare Wegeverbindungen die Wohnsiedlung auch für die Allgemeinheit transparent und erlebbar machen und den direkten Zugang in den äußeren Landschaftsraum des "Mahlbusen" gewährleisten.

Des Weiteren sollen zum Schutz der Wohnsiedlung vor störenden und die Wohnqualität herabsetzenden Auswirkungen infolge des Kfz-Verkehrs auf den das Plangebiet umgebenden Straßen geeignete Maßnahmen der Abschirmung getroffen werden. Der Schutz der Wohnsiedlung vor schädlichen Umwelteinflüssen soll allerdings im Einklang mit der natürlichen und baulichen Umgebung stehen und dementsprechend über städtebauliche und landschaftsplanerische Maßnahmen erreicht und gewährleistet werden. So soll in der nördlichen, an die Hamburger Straße südlich anschließenden Grünfläche ein Lärmschutzwall als integrativer Bestandteil der Landschaftsgestaltung und -modellierung angelegt werden. Entlang des Märkischen Rings sollen durch geeignete zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung des bewerteten Schalldämmmaßes (gemäß DIN 4109) und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (gemäß VDI 2719)) der erforderliche Lärmschutz des "Allgemeinen Wohngebietes" erzielt werden.

Neben der baulichen Gestaltung des Plangebiets soll der Bebauungsplan die Anlage und Entwicklung ökologisch und gestalterisch wertvoller Grünflächen mit einem hohen Nutzungswert für die Anwohner sicherstellen. Dieses Ziel soll sowohl für die privaten, als auch für die verschiedenen öffentlichen Grünflächen erreicht werden.

## **2. Darstellung der wesentlichen Planinhalte**

Die Lage und Einteilung des Plangebiets in Bauflächen, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen, sowie die Festlegung der Nutzungsart "Reines Wohngebiet" für den Großteil der Baugrundstücke sind aus der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A" und den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Nauen entwickelt. Die weitergehenden und von den Vorgaben geringfügig abweichenden Maßgaben der städtebaulichen Ordnung resultieren aus der Notwendigkeit der differenzierteren Betrachtung des Plangebiets im Sinne der erforderlichen Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange und im Interesse des Vorhabenträgers an der Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets für eine überwiegende

Einfamilienhausbebauung individueller Prägung. Die im Flächennutzungsplan bzw. "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A" beabsichtigten öffentlichen Grünflächen wurden grundsätzlich übernommen.

Im Sinne der auch aus wirtschaftlichen Gründen gebotenen Optimierung der von der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A" vorgegebenen Flächenaufteilung, wurde parallel zur Bebauungsplanaufstellung ein Parzellierungsplan entwickelt, der eine differenzierte Betrachtung der genauen Lage und Größe der Grünflächen, Verkehrsflächen und Bauflächen ermöglichte und somit städtebauliche Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurde.

Aus dieser differenzierten städtebaulichen Betrachtung ergeben sich für den Bebauungsplan die folgenden Flächenwerte:

Private Bauflächen:	ca. 42.305 m <sup>2</sup>
Anpflanzfläche:	ca. 2.092 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	ca. 6.408 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	ca. 21.928 m <sup>2</sup>

Geltungsbereich: ca. 72.733 m<sup>2</sup>

Die genannten Flächenwerte bzw. -anteile an der Geltungsbereichsfläche entsprechen einerseits der besonderen Lage des Plangebiets im landschaftlich geprägten Umfeld und den damit verbundenen besonderen Anforderungen an einen schonenden Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen, sowie andererseits den allgemeinen Zielsetzungen der Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit der angestrebten offenen Bebauung.

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans beziehen sich auf die städtebauliche Ausgestaltung und Ordnung der privaten Bauflächen und deren Erschließung, sowie auf die grünordnungsplanerische Gestaltung der verschiedenen Grünflächen. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan notwendige Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner vor schädlichen Umwelteinflüssen bestimmen und sicherstellen.

#### • Bauflächen

Ausgehend von der Planungsvorgabe des "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A", hier ein "Reines Wohngebiet" zu entwickeln, werden im Bebauungsplan die privaten Bauflächen hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungsarten horizontal gegliedert. So wird entlang des Märkischen Rings kein "Reines Wohngebiet", sondern vielmehr ein "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Tiefe von 32 m angeordnet, wie es bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Erst die dahinter liegenden Bauflächen werden als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Mit dieser Gebietsgliederung soll erreicht und sichergestellt werden, dass eventuell notwendig werdende Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung, wie Läden und kleinere, nicht störende Handwerksbetriebe störungsfrei entlang der Haupteerschließungsstraße ("Märkischer Ring") untergebracht werden können, das dahinter liegende "Reine Wohngebiet" jedoch von derartigen Einrichtungen, die insbesondere zusätzliche Verkehrsbelastungen verursachen, freigehalten wird.

Entsprechend dieser horizontalen Nutzungsartgliederung werden auch die zulässigen Nutzungsmaße differenziert festgelegt. So werden für die am Märkischen Ring gelegenen Bauflächen des "Allgemeinen Wohngebiets" höhere Nutzungsmaße als für die Bauflächen des "Reinen Wohngebiets" zugelassen bzw. vorgeschrieben, um der städtebaulichen Situation des Märkischen Rings und seiner baulichen Umgebung gerecht zu werden. Angesichts der gemäß dem Nachbarbebauungsplan "SW A2" geplanten Bebauung mit 4 - 5 geschossigen Wohngebäuden entlang der Ostseite des Märkischen Rings sind im Plangebiet 2 Vollgeschosse zulässig.

- Straßenverkehrsflächen

Die im Bebauungsplan angeordnete Ringstraße (Planstraße A) mit ihren beiden Anschlusspunkten an den Märkischen Ring und ihren beiden platzartigen Eckausformungen entspricht der von der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A" vorgegebenen Erschließungssystematik für das vorliegende Plangebiet "SW A6". Die genaue Lage und Dimensionierung dieser inneren Ringstraße (Planstraße A) ergeben sich aus der im Rahmen der Parzellierungsplanung vorgenommenen genauen Ermittlung bzw. Anordnung der zu erschließenden Baufelder sowie aus der das Verfahren begleitenden Fachplanung zum Straßenausbau und zur technischen Infrastruktur. Daraus ergab sich auch die Notwendigkeit der Anordnung zusätzlicher Stichstraßen (2 Anliegerstraßen) zur Erschließung des Innenbereichs.

Entsprechend ihres untergeordneten Erschließungscharakters, und um ortsfremden Verkehr aus dem Wohngebiet weitgehend herauszuhalten, sollen die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich als verkehrsberuhigte Wohnstraßen gestaltet werden.

- Grünflächen

Die im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Grünflächen sind Bestandteil des Grünflächennetzes des Stadterweiterungsgebiets Süd-West und entsprechen den Inhalten und Zielen der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A". Die im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegende öffentliche Grünfläche ist Teil des großen, radial auf den Stadtkern zulaufenden Grünzugs, der den äußeren Landschaftsraum mit den innerstädtischen Grün- und Erholungsflächen verbindet, und soll im Sinne des landschaftsplanerischen Gesamtkonzepts als öffentliche Parkanlage gestaltet werden. Sie führt direkt in den Landschaftsbereich des "Mahlbusen" und beinhaltet neben öffentlich nutzbaren Wegen auch eine unterirdische Leitung zur Ableitung sowohl des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers, als auch des Niederschlagswassers, das in den weiter östlich gelegenen Baugebieten (Bereiche "SW A1" und "SW A2") anfällt und im Regenrückhaltebecken des Märkischen Rings zwischengelagert wird. Die nördliche, zwischen der Hamburger Straße und den privaten Bauflächen liegende öffentliche Grünfläche wurde bereits im "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A" in erster Linie als grüne Abstands- bzw. Abschirmfläche zwischen der belasteten Hauptverkehrsstraße und den künftigen "Reinen Wohngebieten" des äußeren Siedlungsgürtels mit einer durchgängigen Tiefe von 50 m definiert. Aufgrund der detaillierten Ausgestaltung der Baufelder und ihrer Erschließung im Plangebiet, sowie wegen der erforderlichen Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (Unterbringung eines wirksamen und landschaftsplanerisch verträglich modellierten Lärmschutzwalles) wurde eine Überarbeitung dieser Grünfläche hinsichtlich ihrer genauen Anordnung und Ausformung erforderlich. So weist sie gegenüber der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A" insgesamt eine geringere Tiefe auf (30 - 40 m), im westlichen Bereich jedoch wird sie auf ca. 60 - 70 m aufgeweitet, um die am westlichen Rand des Plangebiets liegenden Baufelder mit dem Lärmschutzwall schützend zu umschließen. Durch eine standortgemäße Gestaltung und Bepflanzung soll die Grünfläche mit dem darin enthaltenen Lärmschutzwall zudem den Charakter und die Funktion eines landschaftlich gestalteten Eingangsbereichs der Stadt Nauen erhalten.

Im Zentrum des Plangebietes wird entsprechend den Vorgaben der Stadterweiterungsplanung und des Flächenutzungsplanes eine dritte öffentliche Grünfläche angeordnet. Sie dient vorwiegend als öffentlich nutzbare Grünwegeverbindung. Zudem soll sie mit ihrer zentral gelegenen platzartigen Ausweitung einen grünen Gebietsmittelpunkt und Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Gebiets herstellen. Mit ihren zusätzlichen Wegeanbindungen an die benachbarten Stichstraßen unterstützt und gewährleistet die zentrale Parkanlage die gebotene standortgerechte Gebietstransparenz und steigert Erlebniswert und Aufenthaltsqualität der Wohnsiedlung nicht nur für die Anwohner. Die im Flächennutzungsplan bzw. "koordinierenden



Stadterweiterungsplan SW A" beabsichtigten öffentlichen Grünflächen wurden grundsätzlich übernommen.

## C FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans NAU 0023/96 erfolgen im Sinne der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und werden aus den Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Nauen sowie des "koordinierenden Stadterweiterungsplans SW A" als städtebaulicher und landschaftsplanerischer Rahmenplan entwickelt. Hinsichtlich der baulichen Nutzung der Grundstücke (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen) werden die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beachtet und eingehalten.

Die planungsrechtlich relevanten Maßgaben der verfahrenszugehörigen Fachplanung zur Grünordnung (Grünordnungsplan) werden im Sinne des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) als Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Des weiteren werden die immissionsschutzrechtlichen Belange, wie sie im Rahmen des verfahrensbegleitenden Fachgutachtens zum Schallschutz ermittelt wurden, mit entsprechenden Festsetzungen von Maßnahmen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) berücksichtigt. Schließlich wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auch das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, sowie der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken berücksichtigt.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der Herstellung und Sicherung einer verträglichen städtebaulichen Ordnung im Rahmen der Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans und des "koordinierenden Stadterweiterungsplans SW A", zur Bewältigung nachbarlicher Konflikte und im Interesse einer störungsfreien Erschließung der verschiedenen Baufelder werden die privaten Bauflächen hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungsarten horizontal gegliedert.

So wird der überwiegende Teil der geplanten Bauflächen (78%) als "Reines Wohngebiet" i.S.d. § 3 BauNVO, und ein kleinerer 32 m tiefer Bereich entlang des Märkischen Rings (22%) als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Darüber hinaus werden zur Konfliktminimierung für beide Gebietsarten zusätzliche Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO vorgenommen. Dies geschieht mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2.

#### • Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Die Ausweisung des überwiegenden Teils der Bauflächen als "Reines Wohngebiet" entspricht den genannten Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans und des "koordinierenden Stadterweiterungsplans SW A". Mit dieser Festsetzung sollen der Charakter und die besondere Wohnqualität der künftigen Einfamilienhaussiedlung (Einzel- und Doppelhäuser) im Übergangsbereich zum äußeren Landschaftsraum gewährleistet werden. Im gesamtstädtischen Zusammenhang werden mit der Ausweisung eines "Reinen Wohngebiets" und der auf diesem Wege angestrebten Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets der Nauener Bevölkerung neue Möglichkeiten des individuellen Eigenheimbaus in besonderer Lage eröffnet und

damit die städtebauliche Entwicklung des Mittelzentrums Nauen in verträglicher Form gefördert. Einseitige Bevölkerungsstrukturen werden durch die Ausweisung eines "Reinen Wohngebiets" nicht erzeugt, da die Lage und Abmessungen der verschiedenen Baufelder die Parzellierung von Grundstücken unterschiedlicher Größe und Lage erfordern und somit auch unterschiedlichen Einkommensgruppen den Erwerb und die Bebauung von Grundstücken ermöglichen. Einseitige Bevölkerungsstrukturen sind zudem angesichts der Gliederung des gesamten Stadterweiterungsgebiets Süd-West und der geringen Größe des Plangebiets im Verhältnis zur Gesamtfläche des Stadterweiterungsgebiets nicht zu erwarten.

Die zeichnerische Ausweisung des "Reinen Wohngebiets" wird ergänzt durch die *textliche Festsetzung Nr. 1*. Danach sind im "Reinen Wohngebiet" ausschließlich Wohngebäude zulässig. Alle anderen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Im Einzelnen sind dies:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der generelle Ausschluss der genannten Anlagen und Betriebe erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

1. Die genannten Anlagen und Betriebe verursachen zusätzlichen Verkehr (Kunden-, Besucher- und Lieferverkehr), der von der eng bemessenen Planstraße A nicht zusätzlich zum Anliegerverkehr des "Reinen Wohngebiets" aufgenommen werden kann. Des weiteren würden insbesondere von Läden und auch kleineren Handwerksbetrieben Beeinträchtigungen der für das Einfamilienhausgebiet angestrebten hohen Wohnqualität durch die betriebsspezifische Außendarstellung (Werbung) und Freiflächennutzung (Lagerung, erhöhter Stellplatzbedarf) verursacht. Zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner der „Reinen Wohngebiete“ sind diese hier nicht zulässigen Anlagen und Betriebe in den „Allgemeinen Wohngebieten“ entlang des Märkischen Rings (Ringboulevard) allgemein zulässig.
2. Eine Unterbringung der betreffenden Einrichtungen ist im "Allgemeinen Wohngebiet" am Märkischen Ring allgemein zulässig. Im Gegensatz zur gebietsinternen Planstraße A ist der Märkischen Ring eine Haupteinfahrstraße für das gesamte Stadterweiterungsgebiet und kann hinsichtlich seiner Dimensionierung und Anbindung an überörtliche Verkehrswege auch einen entsprechenden Liefer- und Kundenverkehr aufnehmen. Deswegen sind insbesondere Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleinere Handwerksbetriebe im "Wohngebiet" des Plangebiets besser und störungsfreier untergebracht als im dahinter liegenden "Wohngebiet" und können aufgrund ihrer Nähe zum "einen Wohngebiet" der Deckung des täglichen Bedarfs für die künftigen Bewohner der Einfamilienhaussiedlung dienen.
3. Auch die genannten Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im "Allgemeinen Wohngebiet" allgemein zulässig und können dementsprechend auch den Bedürfnissen der Bewohner des gesamten Plangebiets dienen. Dies gilt auch für die weiter östlich liegenden Wohngebietsflächen des Stadterweiterungsgebiets, die aufgrund ihrer Nähe zum Plangebiet und angesichts

der geplanten Grünwegevernetzung für die künftigen Bewohner des Plangebiets auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen sind.

Somit dient der Ausschluss der genannten Anlagen und Betriebe der sinnvollen städtebaulichen Gebietsgliederung und dem besonderen Schutz des "Reinen Wohngebiets" vor Störungen und Beeinträchtigungen, die die angestrebte hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität der Einfamilienhausbebauung herabsetzen würden. Durch den Ausschluss eventuell eintretende Versorgungsmängel werden an anderer Stelle des Plangebiets ausgeglichen.

#### • Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Den Vorgaben des Flächennutzungsplanes folgend wird entlang des Märkischen Rings bzw. der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein 32 m tiefer Baufeldstreifen als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient der bereits im Abschnitt zum "Reinen Wohngebiet" beschriebenen und begründeten städtebaulichen Gliederung des Plangebiets zur Vermeidung bzw. Minimierung von verkehrlichen und nachbarlichen Störungen. So sollen hier - an gut erschlossener Stelle - neben Wohngebäuden z.B. auch Läden, Gaststätten und kleinere Handwerksbetriebe untergebracht werden können (s. allgemeine Zulässigkeiten des § 4 Abs.2 BauNVO), um die Versorgung des gesamten Plangebiets besser zu gewährleisten. Mit der Ausweisung des "Allgemeinen Wohngebiets" sollen die durch die für das "Reine Wohngebiet" getroffenen Nutzungsausschlüsse eventuell eintretenden Versorgungsmängel ausgeglichen bzw. behoben werden.

Wie auch im "Reinen Wohngebiet" wird die zeichnerische Ausweisung des "Allgemeinen Wohngebiets" ergänzt durch eine textliche Festsetzung zum Ausschluss einzelner Nutzungsarten. So werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO mit der *textlichen Festsetzung Nr.2* alle i.S.d. § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Einzelnen sind dies:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der generelle Ausschluss der genannten Anlagen und Betriebe erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

1. Alle o.g. Anlagen und Betriebe verursachen ein besonders hohes Aufkommen an Kunden- und Lieferverkehr. Als weitgehend ortsfremder Verkehr würde er die am Märkischen Ring gelegenen Wohngebiete in einem für diesen Bereich zu starkem Maße belasten. Aus diesem Grunde wurde bereits mit dem Bebauungsplan NAU 0015/93 "SW A2" für das östlich des Märkischen Rings gelegene "Allgemeine Wohngebiet" der generelle Ausschluss der genannten Einrichtungen festgeschrieben.
2. Auch aus gesamtstädtischer Sicht ist der Ausschluss der genannten Anlagen und Betriebe begründet. Da sie in der Regel eine zentrale Versorgungs- und / oder Dienstleistungsfunktion für größere Einzugsbereiche oder sogar das gesamte Stadtgebiet haben, sollen sie vorwiegend in innerstädtischen oder in eigens für sie vorgesehenen Bereichen untergebracht werden. So sind auch im "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A" an den überörtlichen Erschließungsachsen "Mischgebiete" angeordnet, in denen zumindest ein Teil der betreffenden Nutzungen untergebracht werden können.

## 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung, diesen äußeren Siedlungsbereich vorwiegend als Einzel- und Doppelhausgebiet niedriger Dichte mit starker Durchgrünung zu entwickeln. Dementsprechend soll für das gesamte Plangebiet die "offene Bauweise" gelten und die überbaubaren Grundstücksflächen in der Weise angeordnet werden, dass auf den privaten Baugrundstücken ausreichend große und zusammenhängende Gartenflächen entstehen und gestaltet werden können. Weiterhin wurde im Plangebiet das Vortreten von Dachüberständen und Terrassen bis 1,0 m über die Baugrenze zugelassen. Dadurch wird ein ausreichender Spielraum für die Eigentümer zur individuellen Gestaltung der Gebäude beabsichtigt.

### • Bauweise

Die für das gesamte Baugebiet geltende "offene Bauweise" wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in der Weise gegliedert und weitergehend definiert, als für sämtliche Baufelder des "Reinen Wohngebiets" und "Allgemeinen Wohngebiets" ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen werden. Reihenhäuser oder andere Formen von sog. Hausgruppen sind auf diesen Flächen somit unzulässig. Mit dieser Beschränkung der "offenen Bauweise" soll sichergestellt werden, dass die angestrebte Einfamilienhausbebauung individueller Ausgestaltung und das dadurch geprägte Siedlungsbild nicht von kompakteren Gebäudezeilen - in der "offenen Bauweise" wären ansonsten auch Reihenhäuser bis zu einer Länge von 50 m zulässig - gestört, und die erwünschte Gebietstransparenz mit Blickmöglichkeiten auf die privaten Gärten und den freien Landschaftsraum nicht blockiert wird. Durch eine Errichtung von Doppelhäusern wird die angestrebte Gebietstransparenz nicht gefährdet, da diese mit ihrer üblichen Breite zwischen 12 m und 16 m die häufige Folge von Gebäuden und dazwischenliegenden Freiflächen (seitliche Grenzabstände) gewährleisten.

### • überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durchweg mit straßenseitigen (vorderen) und gartenseitigen (rückwärtigen) Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Weitergehende Regelungen zulässiger Bebauungstiefen werden deswegen nicht getroffen, zumal die Abstände zwischen den vorderen und hinteren Baugrenzen (Baufenster) relativ eng gefasst sind und angesichts der geplanten Einfamilienhausbebauung und der gemäß den Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung einzuhaltenen Grenz- und Gebäudeabstände nicht gewollte "Hinterlandbebauungen" in zweiter Baureihe ausgeschlossen sind. Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet werden die vorderen und hinteren Baugrenzen in der Weise angeordnet, dass zum einen ausreichend große Vorgartenbereiche gebildet und einer standortgerechten gärtnerischen Nutzung zugeführt werden, und zum anderen große und zusammenhängende Gartenbereiche auf den hinteren Grundstücksflächen geschaffen und von Bebauungen freigehalten werden. Die Abstände zwischen den vorderen und hinteren Baugrenzen lassen einen angemessenen Spielraum der Gebäudelage auf dem Grundstück zu und stellen gleichzeitig ein weitgehend einheitliches Siedlungs- und Straßenbild sicher.

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

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Grundflächenzahl festgesetzt. Dabei werden die im § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten und im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen deutlich unterschritten.

- Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der städtischen Randlage des Plangebiets und im Sinne des beschriebenen städtebaulichen Leitbildes (Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets mit landschaftlicher Prägung) wird für die geplanten Bauflächen bzw. für sämtliche Bauflächen des "Reinen Wohngebiets" und "Allgemeinen Wohngebiets" eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen vorgeschrieben. Weitergehende Höhenbegrenzungen für Gebäude (Trauf- und Firsthöhen) werden nicht getroffen. Die vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse erlaubt bei Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl die Unterbringung ausreichend großer Wohnungen und berücksichtigt zudem die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse und Finanzierungsmöglichkeiten im Einfamilienhausbau.

- Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO erfolgt im Sinne der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen für die geplante "Wohnsiedlung am Mahlbusen". Je nach ihrer Lage im Plangebiet werden für die einzelnen zusammenhängenden Baufelder Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 oder 0,25 oder 0,35 als zulässige Höchstmaße festgesetzt. Dabei gilt für alle Baufelder, dass durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um maximal 50 % erreicht werden darf. Da diese Überschreitung der GRZ als maximaler Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich zulässig ist und im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt werden soll, ist eine ausdrückliche Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeit um 50 % nicht erforderlich. Die dadurch erreichbaren maximalen Versiegelungsgrade von 0,3 (bei GRZ = 0,2), von 0,375 (bei GRZ = 0,25) und von 0,525 (bei GRZ = 0,35) reichen aus, um die geplante Wohnsiedlung mit ihren privaten Erschließungsanlagen (insbesondere Stellplätze und Zufahrten) ohne einschränkende Härten zu errichten und stellen eine weitgehende gärtnerische Gestaltung und Nutzung der privaten Grundstücksfreiflächen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen sicher.

Für den Baugebietsstreifen westlich der Planstraße A wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, da die hier am Rande des Plangebiets liegenden Grundstücke eine deutlich größere Tiefe und somit auch größere Fläche aufweisen als die im Innenbereich liegenden Grundstücke. Um also vergleichbare Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen des geplanten Einfamilienhausbaus zu sichern, müssen die größeren Baugrundstücke eine niedrigere GRZ als die kleineren Baugrundstücke ausweisen, wobei lagebezogene Unterschiede der Bebauungsmöglichkeiten in einem angemessenen Rahmen bewusst herbeigeführt werden, um unterschiedlichen Einkommensgruppen gerecht zu werden.

Für die im Siedlungsinnenbereich und an den nördlichen und südlichen Gebietsrändern liegenden Baugrundstücke wird, da diese in der Regel kleiner sind als die o.g. äußeren Baugrundstücke, eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Mit dieser geringfügigen Erhöhung der GRZ gegenüber den äußeren, westlich gelegenen Baufeldern soll ein Ausgleich der Bebauungsmöglichkeiten hergestellt werden.

Die beiden folgenden Fallbeispiele sollen die Bebauungsmöglichkeiten hinsichtlich der o.g. unterschiedlichen GRZ-Festsetzungen verdeutlichen und die vorgenommene Nutzungsmaßdifferenzierung begründen.

#### Fallbeispiel 1:

Auf einem z.B. 750 m<sup>2</sup> großen Grundstück im äußeren Randbereich mit einer zulässigen GRZ von 0,2 kann ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von max. 150 m<sup>2</sup> errichtet werden. Bei einer Grundstücksbreite von 16 m und der festgesetzten Bebauungstiefe von 20 m kann bei Beachtung der landesrechtlichen Abstandflächenregelungen ein zweigeschossiges Haus mit Grundflächenmaßen von 10 m x 15 m errichtet werden. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie für Nebenanlagen stehen zusätzlich noch 75 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

#### Fallbeispiel 2:

Auf einem z.B. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Innenbereich (an einer der beiden Stichstraßen) mit einer zulässigen GRZ von 0,25 kann ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von maximal 112,5 m<sup>2</sup> errichtet werden. Bei einer Grundstücksbreite von 16 m und der festgesetzten Bebauungstiefe von 15 m kann bei Beachtung der landesrechtlichen Abstandflächenregelungen ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Grundflächenabmessungen von 10 m x 11,25 m errichtet werden. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie für Nebenanlagen stehen zusätzlich noch 60 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

In beiden Fällen ist somit eine reguläre und ausreichend große Bebauung im Sinne des Einfamilienhausbaus gegeben. Die jeweils erreichbaren Gebäudegrundflächen erlauben die Unterbringung zeitgemäßer Wohnungen individueller Ausgestaltung. Auch die zur Wohnnutzung gehörenden Folgeeinrichtungen (Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) lassen sich problemlos auf den Grundstücken unterbringen.

Für die einzelnen Baufelder des "Allgemeinen Wohngebiets" wird eine zulässige GRZ von 0,35 festgesetzt. Die gegenüber den Bauflächen des "Reinen Wohngebiets" höhere GRZ resultiert aus der hier geplanten kompakteren und dichteren Bebauung unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung. Wie auch in den beiden o.g. Fallbeispielen dargestellt, wurde auch für die Bauflächen des "Allgemeinen Wohngebiets" die erreichbare GRZ über die Berechnung der möglichen bzw. städtebaulich angestrebten Baukörper bezogen auf die jeweiligen Grundstücksgrößen ermittelt. So reicht auch hier eine 50 % - ige Überschreitung der GRZ als Gesamtversiegelungsgrad aus, um die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen (Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) unterzubringen.

## **4. Festsetzungen von und für Grün- und Freiflächen**

Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zur Anordnung und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken getroffen. Sie resultieren zum einen aus den Vorgaben des "koordinierenden Stadterweiterungsplans SW A" (Lage und Verlauf der öffentlichen Grünflächen) sowie des Flächennutzungsplanes und zum anderen aus den Inhalten und Zielen des Grünordnungsplans (Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen, Maßgaben zum Schutz der Umwelt sowie zur Erhaltung und Entwicklung von Natur- und Landschaft).

## • öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden ein nördlicher, ein zentraler und ein südlicher Bereich als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Lage, Anordnung und Ausdehnung dieser öffentlichen Grünflächen resultieren aus den Inhalten des "koordinierenden Stadterweiterungsplans SW A" sowie des Flächennutzungsplanes und sind in den Kapiteln A2, A3 und A5 sowie B1 und B2 bereits näher beschrieben und begründet.

Die nördliche öffentliche Grünfläche (Fläche A) umfasst ein Gelände von ca. 8.900 m<sup>2</sup> und dient in erster Linie der Anlegung eines Lärmschutzwalls, der sich mit einer Höhe von 4,50 m parallel zur Hamburger Straße zum Schutz der südlich anschließenden Baugrundstücke des "Reinen Wohngebiets" erstrecken soll. Nach dem Grünordnungsplan soll der Lärmschutzwall an seiner Nordseite mit einer Hangneigung von ca. 1:2 angelegt und an seiner Südseite mit unterschiedlichen und flacheren Hangneigungen landschaftsgerecht modelliert werden. Die Bepflanzung und gärtnerische Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und des Lärmschutzwalls erfolgt nach den in den Bebauungsplan übernommenen Maßgaben des Grünordnungsplans (s. *textliche Festsetzung Nr. 7*) und dazugehörige Begründung der textlichen Grünfestsetzungen). Die Art der Bepflanzung und die nördliche Hangneigung von ca. 1:2 sollen neben den landschaftsgestalterischen Zielen auch dazu beitragen, dass die Begehbarkeit des Walls wirksam erschwert oder gar verhindert wird und problematische Nutzungen (z.B. Rodelbahn) aus Gründen des Erosionsschutzes ausgeschlossen bleiben.

Die ca. 500 m<sup>2</sup> und ca. 2.890 m<sup>2</sup> großen zentralen, inneren Grünflächen (Fläche B und C) werden mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" festgesetzt und dient zum einen der zentral durch die geplanten Baugebiete verlaufenden Wegeverbindung (Gebietstransparenz zugunsten der Allgemeinheit) und zum anderen der wohnungsnahen Grünversorgung des geplanten Siedlungsgebiets. Art und Umfang der Bepflanzung dieser Grünflächen werden nach den Maßgaben des Grünordnungsplans mit der *textlichen Festsetzung Nr. 8* sichergestellt (s. Begründung der textlichen Grünfestsetzungen). Die platzartige Erweiterung dieser öffentlichen Parkanlage soll mit ihren Rasenflächen den Bewohnern des Plangebiets einen zentralen und ruhigen Bereich für Erholung und Freizeitbetätigungen bieten.

Die ca. 9.700 m<sup>2</sup> große, südlich der Bauflächen gelegene Grünfläche (Fläche D) ist - wie bereits dargestellt - Teil des großen, das Stadterweiterungsgebiet SW A mittig durchlaufenden Grünzugs und führt unmittelbar in den freien Landschaftsraum des "Mahlbusen". Im Sinne ihrer Bedeutung und Funktion wird sie im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Im Gegensatz zur intensiv nutzbaren Parkanlage inmitten des Plangebiets soll sie vorrangig Ausgleichsfunktionen für die durch die Siedlungsentwicklung verursachten Eingriffe übernehmen. Wege sollen zudem den Erholungs- und Freizeitwert dieser in den Landschaftsraum führenden Parkanlage sichern.

Für die drei genannten öffentlichen Grünflächen des Plangebiets werden im Bebauungsplan verschiedene textliche Festsetzungen nach den Maßgaben des Grünordnungsplans zur gärtnerischen Anlegung und Gestaltung getroffen. Diese textlichen Festsetzungen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

### *textliche Festsetzung Nr. 7*

Diese Festsetzung dient der Durchsetzung ökologischer und gestalterischer Mindestanforderungen bei der Anlage von Freiflächen. Durch die Festschreibung des Gehölzanteils wird eine strukturelle Vielfalt gewährleistet, die den ökologischen Wert der Grünfläche steigert. Dabei kann der Gehölzanteil an der beschatteten Nordseite des Walls höher liegen als auf der besonnten Südseite in Nachbarschaft zu den privaten Baugrundstücken. Hier haben besonnte, wiesenartige Biotopstrukturen einen besonderen Wert für die Fauna. Durch einen Wechsel von Gehölzbeständen und Wiesenflächen werden unterschiedlichste Lebensräume geschaffen, die einer Vielzahl an Tieren Nist-, Nahrungs- und Schutzmöglichkeiten geben. Gleichzeitig entsteht ein abwechslungsreiches Landschaftsbild.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Stadtrand Nauens im Übergang zur freien Landschaft wird zur Entwicklung naturnaher Vegetationsstrukturen für die dortigen Gehölzpflanzungen die ausschließliche Verwendung von gebietstypischen, standortgemäßen Arten vorgeschrieben. Die Schaffung dieser ökologisch wertvollen Strukturen dient zugleich dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Plangebiet durch die Baugebietsausweisungen zu erwarten sind.

#### *textliche Festsetzung Nr. 8*

Diese Festsetzung dient der Durchsetzung ökologischer und gestalterischer Mindestanforderungen bei der Anlage öffentlicher Grünflächen. Durch die Festschreibung des Gehölzanteils wird eine strukturelle Vielfalt gewährleistet, die den ökologischen Wert der Grünflächen steigert und die Erholungseignung erhöht. Durch einen Wechsel von Gehölzbeständen und Wiesenflächen werden unterschiedlichste Lebensräume geschaffen, die einer Vielzahl an Tieren Nist-, Nahrungs- und Schutzmöglichkeiten bieten. Gleichzeitig entsteht ein abwechslungsreiches Landschaftsbild, das die öffentlichen Parkanlagen für die Erholungsnutzung attraktiv macht.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Stadtrand Nauens im Übergang zur freien Landschaft wird zur Entwicklung naturnaher Vegetationsstrukturen für die dortigen Gehölzpflanzungen die ausschließliche Verwendung von gebietstypischen, standortgemäßen Arten vorgeschrieben. Die Schaffung dieser ökologisch wertvollen Strukturen dient zugleich dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Plangebiet durch die Baugebietsausweisungen zu erwarten sind.

Sowohl der festgelegte Gehölzanteil als auch der angegebene Stammumfang für Baumpflanzungen stellen regelmäßig angewendete Mindestgrößen dar, um die zuvor genannten Ziele mit zumutbarem Kostenaufwand zu erreichen. Die Verwendung geringfügig größerer Pflanzstärken für die Gehölze der inneren Parkanlage begründet sich mit ihrem prägenden Charakter für das Wohngebiet.

#### *textliche Festsetzung Nr. 10*

Mit dieser Festsetzung, die für die Anlegung von Wegen (Fuß- und ggf. Radwege) sowohl innerhalb öffentlicher Grünflächen als auch auf den privaten Baugrundstücken gilt, soll sichergestellt werden, dass vollversiegelte Flächen möglichst gering gehalten werden und eine möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort erreicht wird. Somit können wichtige Bodenfunktionen wie z.B. die Versickerung und die Grundwasserneubildung erhalten werden. Zugleich dient diese Maßnahme der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Plangebiet durch die Baugebietsausweisungen zu erwarten sind.

#### • private Freiflächen

Für die in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten nicht überbaubaren Freiflächen werden im Bebauungsplan nach den Maßgaben des Grünordnungsplans verschiedene textliche Festsetzungen zur gärtnerischen Anlegung und Gestaltung getroffen.

Darüber hinaus wird in der Planzeichnung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein 9 m breiter, über die hinteren Grundstücksbereiche der privaten Baugrundstücke verlaufender Streifen als "Fläche zum Anpflanzen" festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass der Übergang von den privaten Baugrundstücken mit ihren entsprechenden Gartennutzungen in den freien Landschaftsraum in harmonischer Weise erfolgt. Innerhalb dieser Fläche werden dementsprechend besondere Anforderungen an die Art und den Umfang der Bepflanzung gestellt (s. *textliche Festsetzung Nr. 9*), und bauliche Anlagen jeder Art - so auch Nebenanlagen und Befestigungen sind hier unzulässig. Besondere Einschränkungen der Gartennutzung sind dadurch nicht gegeben, da die betreffenden Baugrundstücke angesichts ihrer großen Tiefe genügend Freiraum für eine individuelle Ziergartennutzung außerhalb der Fläche mit Bindung an Bepflanzung zulassen.



Die einzelnen textlichen Festsetzungen zur Grünordnung der privaten Freiflächen werden wie folgt begründet:

#### *textliche Festsetzung Nr. 9*

Diese Festsetzung dient der Entwicklung eines angemessen gestalteten äußeren Siedlungsrandes. Auf dieser äußeren Fläche des "Reinen Wohngebiets" soll eine vollständig bepflanzte Gartenzone einen harmonischen Übergang zur naturnahen Parkanlage bilden.

Die Festsetzung eines Gehölzanteils dient der Schaffung höherwüchsiger Vegetationsstrukturen, die die wesentlichen Elemente einer gründominierten Siedlungskante darstellen. Zur Aufrechterhaltung von Blickbeziehungen in die freie Landschaft sollen die Gehölzflächen 30% der Gesamtfläche nicht überschreiten. Notwendig ist diese gärtnerische Gestaltungsanforderung auch aus gesamtstädtischer Sicht, da diese Grundstücke zukünftig den äußeren Siedlungsrand und damit auch den westlichen Eingangsbereich der Stadt Nauen darstellen werden.

Die ausschließliche Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer Arten begründet sich mit der angrenzenden naturnahen Parkanlage. Hierdurch soll die Ausbreitung standortfremder, ökologisch weniger bedeutsamer Pflanzenarten in die Parkanlage verhindert werden. Die Schaffung dieser ökologisch wertvollen Strukturen dient zugleich dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Plangebiet durch die Baugebietsausweisungen zu erwarten sind.

#### *textliche Festsetzung Nr. 10*

Mit dieser Festsetzung, die für die Anlegung von Wegen (Fuß- und ggf. Radwege) sowohl innerhalb öffentlicher Grünflächen als auch auf den privaten Baugrundstücken gilt, soll sichergestellt werden, dass vollversiegelte Flächen möglichst gering gehalten werden und eine möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort erreicht wird. Somit können wichtige Bodenfunktionen wie z.B. die Versickerung und die Grundwasserneubildung erhalten werden.

Zugleich dient diese Maßnahme der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Plangebiet durch die Baugebietsausweisungen zu erwarten sind.

Zugangsbereiche zu Gebäuden und Zufahrtsbereiche zu Stellplätzen werden bewusst aus der Maßgabe der Luft- und Wasserdurchlässigkeit ausgenommen, da es einen erheblichen Kostenaufwand bei der Erstellung für den Bauherren bedeutet. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die nicht versiegelten Grundstücksbereiche zum Versickern abgeleitet. Somit ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück gesichert.

#### *textliche Festsetzung Nr. 11*

Gebietstypische, standortgemäße Laubbäume und Obstbäume bieten vielen, darunter auch gefährdeten Tieren Lebensraum. Die in der Umgebung von Ortschaften früher zahlreichen Laub- und Obstbäume sind entweder vermehrter Bebauung oder veränderter Gartennutzung zum Opfer gefallen, so dass nicht nur die von ihnen abhängigen Tiere gefährdet, sondern insbesondere alte Obstbaumsorten vom Aussterben bedroht sind. In Nauen ist noch ein Grundbestand an Laub- und Obstbäumen in einigen Gärten vorhanden, der auf die ehemals weite Verbreitung gerade in Ortsrandlagen hinweist. Hier sind gehölzbestandene Gärten generell ein wesentliches Element der Siedlungsstrukturen. Somit dient diese Festsetzung der Wiederherstellung dieser Strukturen und der Erhöhung der ökologischen Qualität der privaten Gärten.

Die Pflanzung eines Laubbaumes oder zweier Obstbäume je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche entspricht der in der Regel ermittelten Baumdichte auf

gebietstypischen Grundstücken. Der gewählte Mindeststammumfang gewährleistet bei Laubbäumen die Pflanzung mittelfristig prägender Gehölze und bei Obstbäumen die Pflanzung von Hochstämmen. Die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen ist notwendig, um die ökologischen und ästhetischen Qualitäten eines Obstbaumes vollständig und in angemessenem Zeitraum zur Geltung zu bringen.

#### *textliche Festsetzung Nr. 12*

Diese Festsetzung dient der Aufwertung und Strukturierung des Siedlungsbildes. Aufgrund der nur geringen Breite der beiden Stichstraßen (6,0 m) ist im Straßenraum eine Baumpflanzung nicht möglich. Zur Wahrung des einheitlichen, durch Baumpflanzungen an Straßen geprägten Siedlungsbildes wird deshalb die Obstbaumpflanzung im Vorgartenbereich der angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt.

Da diese spezielle Pflanzbindung auf die generelle Pflicht der Baumanpflanzung auf den Grundstücken (s.a. textliche Festsetzung Nr. 11) anrechenbar ist, werden unnötige Härten für die von dieser Festsetzung betroffenen Grundstückseigentümer vermieden.

## **5. Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke festgesetzt.

### • Planstraße A

Lage und Verlauf der das geplante Baugebiet erschließenden Planstraße A entsprechen den Inhalten der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A". Angesichts ihrer untergeordneten Erschließungsfunktion – sie dient ausschließlich der Erschließung des "Reinen Wohngebietes" - wird sie als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (ohne Straßenbegrenzungslinien) festgesetzt. Ihre besondere Zweckbestimmung ist "verkehrsberuhigter Bereich" und soll sicherstellen, dass außer dem Anlieger- und Besucher-verkehr kein ortsfremder Verkehr die angestrebte hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität des "Reinen Wohngebiets" herabsetzt.

Die Breite von 10 m ist in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt und dem von der Grundstücksgesellschaft für die Stadt Nauen mbH (GGN) beauftragten Fachplanungsbüro für Infrastrukturplanung als ausreichender Querschnitt festgelegt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Fahrbahn außermittig angelegt wird, um zum einen die einseitige Anordnung von Besucherstellplätzen und zum anderen eine einseitige Anordnung von Straßenbäumen zu ermöglichen.

Des Weiteren ist vorgesehen, die Planstraße A als Einbahnstraße (von Süd nach Nord) auszuschildern. Festsetzungen zur Sicherung dieser Erschließungsziele werden jedoch nicht vorgenommen, da sie entweder nicht relevant im Sinne der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB sind, oder eine Festsetzung der Straßenlandseinteilung zu ungewollten Härten und Zwängen führen würde. Die vorgenommene Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung reicht als verbindliche Vorgabe für die geplanten Straßenbaumaßnahmen aus.

Außerdem wird für die Planstraße A eine aus den Maßgaben des Grünordnungsplans resultierende textliche Festsetzung zur Straßenbaumbepflanzung und damit zum geplanten Straßen- und Siedlungsbild getroffen und wie folgt begründet:

#### *textliche Festsetzung Nr. 14*

Diese Festsetzung dient der Aufwertung und Strukturierung des Straßen- und Siedlungsbildes, sowie dem Ausgleich von Eingriffen, die durch die Versiegelung im Zusammenhang mit der Straßenanlage erfolgen werden. Zur Gewährleistung der einheitlichen Gestaltung von

prägenden Strukturen des Plangebiets wird die ausschließliche Verwendung von nur einer Baumart im Bereich der Planstraße A vorgeschrieben. Der gewählte Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume ist notwendig, damit die Bäume die ihnen zugedachten ökologischen Funktionen und Ortsbildfunktionen mittelfristig übernehmen können. Der vorgeschriebene Abstand der zu pflanzenden kleinkronigen Bäume (12 m) soll sicherstellen, dass ein dem Straßencharakter gerecht werdendes durchgängig grünes Straßenbild entsteht, ohne dabei aber nachteilige Verschattungen der anliegenden Wohngebäude zu verursachen. Auch berücksichtigt der gewählte Pflanzabstand die Tatsache, dass die Bauflächen des "Reinen Wohngebiets" im Sinne der geplanten Einfamilienhausbebauung parzelliert werden und dementsprechend Zufahrten in häufiger Folge angelegt werden müssen. Um hierbei ungewollte Härten zu vermeiden, wird mit der textlichen Festsetzung die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Überschreitung der Pflanzabstände eingeräumt.

- Planstraßen B und C

Die gegenüber der "koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A" zusätzlich angeordneten Stichstraßen (Planstraßen B und C) sind erforderlich, um auch die im Siedlungsbereich liegenden Bauflächen störungsfrei zu erschließen, und um konflikträchtige "Hinterlandbebauungen", die über private Zufahrten über vordere Grundstücke erschlossen werden müssten, zu verhindern. So ermöglicht die Anordnung der beiden Stichstraßen eine städtebaulich ordnungsgemäße Erschließung auch der Grundstücke, die nicht direkt an der Planstraße A liegen.

Die Breite der beiden Stichstraßen, die wie auch die Planstraße A als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt werden, reicht aus, um die geplante und erforderliche Erschließungsfunktion zu übernehmen. Die beiden Wendekehren sind so dimensioniert, dass auch dreiaxelige Müllfahrzeuge ordnungsgemäß und störungsfrei wenden können.

## 6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die 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 Schall-Immissionen sein.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen sowohl zum "aktiven" als auch zum "passiven" Lärmschutz angesichts der bestehenden und der zu erwartenden Kfz-Verkehrsaufkommen auf der Hamburger Straße und dem Märkischen Ring erforderlich. Grundlage für die verschiedenen Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bildet das vom Ing. Büro Kötter in Dresden erstellte schalltechnische Gutachten Nr. 31 146 (Schallimmissionsprognose, Erstfassung vom 19.07.1996, Änderung vom 17.02.1998) und die Wirkungsuntersuchung zur Ortsumfahrung Nauen (LUA, Referat Gebietes- und verkehrsbezogener Immissionsschutz, Stand: Mai 2003). Danach sind folgende Maßnahmen planungsrechtlich zu sichern:

- **Lärmschutzwall (aktiver Schallschutz)**

Im Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche an der Hamburger Straße, die schon im "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A" und im Flächennutzungsplan als abschirmende Abstandsgrünfläche enthalten ist, soll ein parallel zur Hamburger Straße verlaufender Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche aufgeschüttet werden, um das dahinter liegende "Reine Wohngebiet" mit seinen hohen Schutzbedürfnissen vor dem Verkehrslärm der stark befahrenen überörtlichen Hauptverkehrsstraße abzuschirmen. Dementsprechend wird der gesamte Bereich dieser Grünfläche als "Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)" festgesetzt und mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" versehen. *Die textliche Festsetzung Nr. 6* bestimmt darüber hinaus die Form der Anlegung des Walls und dessen Höhe über der festgelegten, mittleren Geländeoberfläche (die landschaftsgerechte Gestaltung des Walls wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 - wie bereits begründet - bestimmt). Laut *textlicher Festsetzung Nr. 6* soll der Lärmschutzwall parallel zur Hamburger Straße und dem Verlauf der Grünfläche bzw. Schutzfläche folgend angelegt werden. Dies bedeutet, dass der Wall im westlichen Bereich nach Süden abschnellen soll, um auch den nördlichen Teil des "Reinen Wohngebiets", das zum freien Landschaftsraum ausgerichtet ist, vor seitlich einwirkendem Verkehrslärm zu schützen. In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes ist der Lärmschutzwall gegenüber dem Gutachten Nr. 31 146 in nordöstlicher Richtung gering verkürzt. Dies resultiert aus der Präzisierung der Geltungsbereiche. D.h. die Flurstücke 400 bzw. 474 der Flur 20 der Gemarkung Nauen wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Es besteht in diesen Bereich kein Planungsbedarf. Durch die Verkürzung des Lärmschutzwalls entstehen im Plangebiet keine zusätzlichen Lärmschutzanforderungen für die dahinter liegenden Baugrundstücke. Diese Aussagen lassen sich aus der Variante I des schalltechnischen Gutachtens Nr. 31 146 –3.001 (2.Aktualisierung) entnehmen. Die nach den grünordnungsplanerischen Maßgaben festgesetzten Bepflanzungen des Walls sind geeignet, zusätzlich zur Lärmschutzwirkung des Walls eine zumindest optisch abschirmende Wirkung zu erzeugen. Darüber hinaus trägt die Bepflanzung zur Staubbildung und Luftreinhaltung bei.

- **Festsetzung von Schalldämmmaßnahmen (passiver Schallschutz)**

Für die künftigen Gebäude des Baufeldes 1 im "Allgemeinen Wohngebiet" entlang des Märkischen Rings werden mit der *textlichen Festsetzung Nr. 5* Maßnahmen des "passiven" Schallschutzes getroffen. Mit ihr soll sichergestellt werden, dass die Innenrichtwerte für Lärm in den Gebäuden, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte aufgrund der Verkehrsbelastung überschritten werden, eingehalten werden. Der erforderliche Schallschutz wird erreicht über die Festlegung sog. bewerteter, resultierender Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  für sämtliche Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die besonderen Schalleinwirkungen seitens des Straßenverkehrs ausgesetzt sind. Somit sind nicht nur die straßenseitigen Gebäudefassaden von der schallschützenden Maßgabe erfasst, sondern auch die quer zur Straße liegenden Gebäudeseiten in einer Tiefe, wie sie im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelt wurde. Zusätzlich zu den erforderlichen bewerteten, resultierenden Schalldämmmaßen  $R'_{w,res}$  wurden für die Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Weitere Festsetzungen zur Einteilung der Wohnungsgrundrisse bzw. Anordnung von Kinder- und Schlafzimmern werden nicht getroffen, da durch sie im Einzelfall unzumutbare Härten oder Zwänge entstehen können, die in keinem zu rechtfertigenden Verhältnis zur voraussichtlich entstehenden Lärmbelastung stehen.

Diese Festsetzungen sind bei allen Neu-, Um- und Ausbaubauvorhaben zu befolgen.

## 7. Gebietsentwässerung

Da davon auszugehen ist, dass im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse keine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden kann, besonders wenn jahreszeitlich bedingt große Niederschlagsmengen anfallen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine störungsfreie Entwässerung des Plangebiets sicherstellen. Darüber hinaus sind Maßnahmen der Gebietsentwässerung im Zusammenhang mit den östlich benachbarten Siedlungsgebieten der Bebauungsplanbereiche "SW A1" und "SW A2" erforderlich. So ist das im geplanten Regenrückhaltebecken des Märkischen Rings anfallende Niederschlagswasser aus den östlichen Siedlungsgebieten in geeigneter Weise über das vorliegende Plangebiet in das im Außenbereich des "Mahlbusen" gelegene Rückhaltebecken zu leiten.

Um die genannten Erfordernisse und Belange der Gebietsentwässerung in geeigneter Weise zu bewältigen und zu berücksichtigen, wurde während der Planaufstellung eine Fachplanung zur technischen Ausführung auch der Gebietsentwässerung durchgeführt. Die planungsrechtlich relevanten Einzelheiten dieser Fachplanung sind im Bebauungsplan eingearbeitet und berücksichtigt. Dies sind:

### • Festsetzung einer Leitungstrasse

Im südlichen Bereich des "Reinen Wohngebiets" - zwischen der Planstraße A und der südlichen Parkanlage - wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche auf dem privaten Baugrundstück festgesetzt. Laut *textliche Festsetzung Nr. 4* gilt dieses Leitungsrecht zugunsten des für die Gebietsentwässerung zuständigen Unternehmensträgers und dient der Unterbringung einer unterirdischen Entwässerungsleitung mit Anschluss an die unterirdische Rohrleitung in der südlichen Parkanlage. Über diese Entwässerungsleitung soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser – vor allem das der im Plangebiet liegenden Straßenverkehrsflächen - in das Regenrückhaltebecken im "Mahlbusen" abgeleitet werden. Die Inanspruchnahme einer privaten Baufläche ist erforderlich, da aufgrund der topographischen Verhältnisse eine Ableitung über ausschließlich öffentliche Flächen (z.B. Straßen) nicht möglich, bzw. zu kostenaufwendig ist. Eine besondere Einschränkung der Bebaubarkeit des von der Leitungstrasse betroffenen Grundstücks wird nicht erwartet, da die über einen ausgearbeiteten Parzellierungsplan vorgegebene Grundstücksparzellierung der Bauflächen die geplante 3 m breite Leitungstrasse an einer seitlichen Grundstücksgrenze anordnet, zu der nach Landesrecht ohnehin ein Gebäudeabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten ist. Die Leitungstrasse sollte nur mit flachwurzelnden Pflanzen oder mit leicht zu entfernenden Befestigungen versehen werden. Somit kann dieser mit Leitungsrechten belastete Bereich gärtnerisch oder zur Anlegung eines Stellplatzes mit Zufahrt genutzt werden.

### • unterirdische Versorgungsleitungen

Im Bereich der südlichen Parkanlage wird der Verlauf einer unterirdischen Versorgungsleitung festgesetzt. Diese dient - wie bereits dargestellt - in erster Linie der Ableitung des anfallenden, und im Regenrückhaltebecken des Märkischen Rings zwischengesammelten Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken des "Mahlbusen". Mit dem Anschluss der unterirdischen, aus dem geplanten Siedlungsgebiet kommenden Entwässerungsleitung dient sie zudem der Niederschlagsentwässerung des Plangebiets.

Die ursprünglich geplante Anlegung eines offenen, naturnahen Entwässerungsgrabens anstelle der nunmehr geplanten unterirdischen Leitung konnte nicht weiterverfolgt werden, da die topographischen Gegebenheiten dieses Bereichs und auch die im Bereich "SW A2" vergebenen Anschlusshöhen des dort gelegenen Regenrückhaltebeckens einen zu starken und tiefen Geländeeinschnitt in der südlichen Parkanlage notwendig gemacht hätten. Aus diesen Gründen wird die geplante unterirdische Versorgungsleitung bis hin zum Rückhaltebecken im "Mahlbusen" geführt werden.

## 8. sonstige Festsetzungen der Grünordnungsplanung

Im Bebauungsplan werden weitere Festsetzungen für die privaten Baugrundstücke auf der Grundlage des Grünordnungsplans getroffen. Sie sollen zum einen zur Aufwertung des Orts- und Siedlungsbildes beitragen und zum anderen die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen. Im Einzelnen sind dies folgende textliche Festsetzungen und werden wie folgt begründet:

### *textliche Festsetzung Nr. 13*

Die Begrünung von größeren, fensterlosen und ungegliederten Gebäudefassaden oder Fassadenabschnitten sowie von Nebenanlagen bewirkt eine Harmonisierung von gebauter und natürlicher Umwelt. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von gesunden Wohnbedingungen. Darüber hinaus dient die Fassadenbegrünung aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Plangebiet durch die Baugebietsausweisungen zu erwarten sind. Neben der Wasserspeicherung und -verdunstung und der damit einhergehenden Verbesserung des Kleinklimas sind begrünte Fassadenflächen für die Fauna besonders wertvoll.

### *textliche Festsetzung Nr. 15*

Diese Bepflanzungsmaßgabe dient der Gliederung und Strukturierung größerer, zusammenhängend versiegelter Flächen und damit der Aufwertung des Siedlungsbildes. Darüber hinaus dienen Bäume dem Immissionsschutz (Staubbindung) und tragen zur gestalterischen Einbindung der Stellplätze in die privaten Garten- und Freiflächen bei. Des Weiteren sind die geforderten Baumpflanzungen Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die durch die künftige Bebauung entstehen. Der gewählte Mindeststammumfang ist erforderlich, damit die zu pflanzenden Gehölzarten die ihnen zugedachten ökologischen und gestalterischen Funktionen zumindest mittelfristig übernehmen können.

### *textliche Festsetzung Nr. 16*

Durch die Minimierung versiegelter Flächen soll eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sichergestellt werden. Somit können wichtige Bodenfunktionen wie z.B. die Versickerung und die Grundwasserneubildung erhalten werden. Zugleich dient diese Maßnahme der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Plangebiet durch die Ausweisung von Baugebieten zu erwarten sind.

## 9. sonstige Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Zusätzlich zu den regulären Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Wohngebäude in den Reinen Wohngebieten getroffen.

So soll mit den *textlichen Festsetzungen Nr. 17* sichergestellt werden, dass das Erscheinungsbild der im Reinen Wohngebiet geplanten Siedlung der hohen Standortqualität gerecht wird.

Die festgelegten Anforderungen an die straßenseitigen Einfriedungen sind geeignet, eine der Örtlichkeit angemessene Homogenität der Siedlung und ihres straßenseitigen Erscheinungsbildes zu gewährleisten. Auf weitergehende Gestaltungsanforderungen wird bewusst verzichtet, um die angestrebte Individualität der Bebauung nicht zu behindern, und da das

Plangebiet in keine gebaute Umgebung mit besonderen Gestaltungsmerkmalen eingebettet ist.

Besondere Härten und nicht vertretbare Einschränkungen der Bebaubarkeit und Grundstücksnutzung werden durch die Gestaltungsanforderungen nicht provoziert.

## **10. nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals "Nauen Nr. 30"**

Die nachrichtliche Übernahme der Fläche des Bodendenkmals "Nauen Nr. 30" erfolgt nach den Maßgaben des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Danach ist es grundsätzlich zu schützen und derart zu nutzen, dass ihre Substanz auf Dauer erhalten bleibt. Zerstörungen oder Teilerstörungen können nur dann zugelassen werden, wenn höherrangige öffentliche Interessen an einer das Bodendenkmal zerstörenden Nutzung bestehen. Dann jedoch bedarf es der Zustimmung der für das Bodendenkmal zuständigen Denkmalschutzbehörde und geeigneter Maßnahmen zur archäologischen Dokumentation der Funde vor ihrer Zerstörung durch z.B. Bautätigkeit.

Bei dem Bodendenkmal im Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsplatz der slawischen Periode (ca. 10. bis 12. Jahrhundert n.Chr.).

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans NAU 0023/96 liegt ein höherrangiges öffentliches Interesse gegen die Erhaltung des Bodendenkmals vor. Wie bereits dargestellt, soll hier ein hochwertiges Siedlungsgebiet für den Einfamilienhausbau entwickelt werden. Für dieses Ziel wurden bereits erhebliche Planungs- und auch Erschließungsaufwendungen vollzogen und vorbereitet (s.a. Nachbarbebauungsplan "SW A2"). Außerdem wurde bislang - so auch im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans - davon ausgegangen, dass sich die Fläche des Bodendenkmals "Nauen Nr. 30" weiter westlich, außerhalb des Plangebiets befindet. Das ist auch der Fall, jedoch erstreckt sich das Bodendenkmal weiter nach Osten als bisher angenommen. Die tatsächliche Lage und Ausdehnung des Bodendenkmals konnte erst während des Planverfahrens im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und durch daraufhin auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführte Grabungen im Plangebiet festgestellt werden.

Somit erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Fläche des Bodendenkmals "Nauen Nr. 30" im Sinne der erforderlichen Planklarheit und der erforderlichen Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange mit dem Ziel, die durch die zu erwartende Bautätigkeit eintretende Teilerstörung durch eine fachgerechte archäologische Dokumentation zu kompensieren (s. *Hinweis Nr. 2* im Bebauungsplan). Die erforderliche archäologische Dokumentation der von der Zerstörung bedrohten Areale des Bodendenkmals soll nach den Forderungen des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte durch den Vorhabenträger der Erschließung und Bebauung bereits in der Phase der Erschließung des Gebiets veranlasst und sichergestellt werden.

## **D AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt beziehen sich überwiegend auf die Natur und Landschaft. So sind Auswirkungen insbesondere auf den Boden und Wasserhaushalt, auf das Klima und die Lufthygiene, auf die Flora und Fauna, sowie auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die einzelnen Auswirkungen und ihre Bedeutung werden im Fachplan "Grünordnungsplan" detailliert dargestellt und bewertet und deswegen in der Begründung zum Bebauungsplan nur zusammengefasst.

Die geplante Bebauung und die dadurch entstehende Versiegelung bislang vollständig unversiegelter Landschaftsflächen führt zu einem Eingriff in das Bodengefüge, die Bodenfunktionen und den Grundwasserhaushalt des Gebiets. So kann nach den Festsetzungen des Bebau-

ungsplans eine Versiegelung durch Baukörper, Straßen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen von maximal 22.880 m<sup>2</sup> gegenüber bisher nahezu Null verursacht werden.

Auch wird durch die geplante Bebauung eine Veränderung des lokalen Klimas verursacht. So wird durch die Bebauung und deren Nutzung die Luft stärker erwärmt, wobei die relative Luftfeuchtigkeit durch Verminderung von Verdunstungsflächen abnimmt. Negative Auswirkungen auf die Durchlüftung der Nauener Innenstadt jedoch sind aufgrund der offenen und niedrigen Bebauung des Plangebiets nicht zu erwarten.

Des Weiteren werden die geplanten Wohnnutzungen zu einem Anstieg des Kfz-Verkehrs und einem damit verbundenen Anstieg der Luftschadstoffe führen. Die Lärmbelastung im bisher gegenüber der Hamburger Straße ungeschützten Plangebiet hingegen wird durch die geplante Aufschüttung eines Lärmschutzwalls reduziert werden.

Auswirkungen der Planung sind auch auf die bestehenden Biotoptypen zu erwarten. Auch wenn sie durch die Planung nahezu vollständig verloren gehen, so sind die Auswirkungen jedoch nicht als besonders schwerwiegend zu werten, da die bisherigen Baumschulflächen eine insgesamt nur geringe Struktur- und Artenvielfalt aufweisen. Auch sind die Böden durch Bearbeitung und Düngung sowie durch Pestizideinsatz belastet und in ihrem Gefüge gestört. Nur der im Nordosten des Plangebiets liegende Privatgarten zeichnet sich durch eine hohe Strukturvielfalt aus und stellt einen reichhaltigen, städtischen Lebensraum dar.

Die Auswirkungen der Planung auf die Fauna sind als relativ gering zu bewerten, da für das Plangebiet keine Nachweise gefährdeter Tiere vorliegen. Aufgrund der geringen Naturnähe, der geringen Strukturvielfalt und der fehlenden vertikalen Schichtung der Gehölze bietet das Gelände der bisherigen Baumschule nur eingeschränkt Nahrungs-, Rast- und Nistmöglichkeiten für Kleinsäuger sowie Boden- und Baumbrüter.

Schließlich werden die geplanten Bauungen und Nutzungen des Plangebiets das vorhandene Landschaftsbild vollständig verändern. Da jedoch die bisherigen Baumschulflächen, die den größten Teil des Plangebiets umfassen, eine nur geringe Wertigkeit im Bezug auf das Landschaftsbild der näheren und weiteren Umgebung haben, sind die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild nicht überzubewerten, zumal durch die Planung insbesondere für die öffentlichen Grünflächen neue Qualitäten des Landschaftsbildes geschaffen werden sollen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der verschiedenen Umweltaspekte zum Teil erhebliche Auswirkungen verursacht. Diese könnten jedoch nur vermieden werden, wenn auf die Beplanung des bisher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Gebiets verzichtet würde. Um die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu minimieren und auszugleichen, werden im Bebauungsplan hohe Anforderungen an die städtebauliche und landschaftsplanerische Gestaltung gestellt sowie weitreichende Maßnahmen des Umweltschutzes vorgeschrieben. So ist der Bebauungsplan geeignet, die Belange der künftigen Bewohner des Siedlungsgebiets mit den Belangen des Umweltschutzes in Einklang zu bringen.

## **2. Auswirkungen auf den Verkehr**

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung bzw. Errichtung und Erschließung der geplanten Bauungen wird auf den zum Plangebiet führenden Verkehrsstraßen zusätzlicher Kfz-Verkehr entstehen. Er wird in dem Maße zunehmen, wie das Plangebiet besiedelt wird. Ausgehend davon, dass im Plangebiet insgesamt ca. 90 Wohneinheiten entstehen werden, und das pro Wohneinheit nach dem gegenwärtig aktuellen Motorisierungsgrad 1,5 bis 2 Pkw gerechnet werden, muss mit einer Zunahme um ca. 135 bis 180 Pkw gerechnet werden. Hinzu kommt der nicht abschätzbare Besucherverkehr sowie der Liefer- und Versorgungsverkehr. Kurz- und mittelfristig wird dieser zusätzliche Verkehr hauptsächlich über den Märkischen Ring (Ringboulevard) in die Hamburger Straße fließen, da die Schützenstraße als verkehrsberuhigter Bereich keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann und soll.



Die Verkehrsbelastung kann zudem durch die Einbindung des Plangebiets in das Netz des öffentlichen Personen-Nahverkehrs reduziert werden. Nach der Stadterweiterungsplanung Süd-West soll eine Buslinie auf dem Märkischen Ring verkehren. Die Einrichtung einer Haltestelle auf dem Märkischen Ring im Bereich des Plangebiets würde die verkehrliche Erschließung des geplanten Siedlungsgebiets erheblich verbessern und zur sinnvollen Verringerung des Individualverkehrs beitragen. Eine planungsrechtliche Sicherung zur Erschließung durch den ÖPNV ist jedoch nicht möglich und kann deshalb nur empfohlen werden.

Des Weiteren können die das Plangebiet mit den Innenstadtbereichen verbindenden Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Parkanlagen und entlang der Hamburger Straße dazu beitragen, dass die Bewohner des Plangebiets Kurzstreckenverkehr vermeiden oder auf ein Minimum beschränken. Diese Zielsetzung wird im Rahmen der gesamten Stadterweiterungsplanung durch eine hierfür geeignete Erschließungskonzeption verfolgt, kann jedoch nicht erzwungen werden. Lediglich Anreize können durch die Einrichtung vielfältiger und benutzerfreundlicher Erschließungssysteme geschaffen werden (Stadt der kurzen Wege).

### **3. Auswirkungen auf die Wirtschaft**

Mit der Erschließung und Bebauung des Plangebiets wird das Angebot an individuellen Wohnformen in der Stadt Nauen erhöht. Neben eingesessenen Bürgern Nauens werden möglicherweise Neubürger zuziehen und das Plangebiet besiedeln, da der geplante Einfamilienhausbau auch für bisherige Pendler, die ihren Arbeitsplatz in Nauen haben, attraktiv sein kann. Somit kann auch die Wirtschaft Nauens vom Zuzug neuer Bürger profitieren.

Da im Plangebiet keine besonderen Einrichtungen des Handels, des Gewerbes und der Dienstleistung vorgesehen sind bzw. da derartige Einrichtungen, die die Wohnqualität des "Reinen" und des "Allgemeinen Wohngebiets" herabsetzen würden, sogar ausgeschlossen sind, können negative Auswirkungen der Planung auf die Wirtschaft ausgeschlossen werden. Die im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen kleineren Einrichtungen des Handels und Gewerbes dienen ausschließlich der direkten Versorgung des Plangebiets und seiner Nachbarschaft und tragen allenfalls zur Belebung der wirtschaftlichen Strukturen Nauens bei.

## E VERFAHREN

Gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde vom 21.02.1996 wurde der erste Vorentwurf des Bebauungsplans mit dem Grünordnungsplan-Entwurf und Erläuterungen ausgearbeitet und im April 1997 zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vorgelegt.

Die im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden sodann ausgewertet und abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde bei der Weiterbearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs berücksichtigt und führte zu einer Überarbeitung und Ergänzung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Der in dieser Weise überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans wurden mit der Begründung im Mai 1998 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB bestimmt.

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen führte zu geringfügigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfs. Da diese Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf im März 1999 zur eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Bürger gemäß § 3 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr.2 BauGB bestimmt.

Aufgrund von im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Offenlage seitens einzelner Bürger vorgebrachten Bedenken ergab sich schließlich eine Reduzierung der Gestaltungsanforderungen, um absehbare Harfen des Bebauungsplans hinsichtlich der individuellen Bebauungsabsichten zu vermeiden. Der in dieser Weise geänderte Bebauungsplan-Entwurf (Streichung der bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 27 und 30) wurde schließlich im August/September 1999 erneut öffentlich ausgelegt.

Im August / September 2003 wurde der Entwurf nochmals hinsichtlich seiner aktuellen Planungsvorgaben überarbeitet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 22.10.2003 den Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches, die Überarbeitung des Entwurfes und die erneute Offenlage gefasst. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2003 aufgefordert, ihre Anregungen und Bedenken bis zum 30.12.2003 einzureichen. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2004 bis einschließlich 06.02.2004 in der Stadtverwaltung Nauen zu den üblichen Dienstzeiten. Die Änderung des Geltungsbereiches ergab sich aus der Herausnahme des bebauten Grundstückes an der Hamburger Straße Ecke Märkischer Ring. Der im bisherigen Entwurf ausgewiesene verlängerte Lärmschutzwall ist nach Rücksprache mit dem Amt für Immissionsschutz verzichtbar. Der derzeitige Bestand wurde im Bestand festgesetzt. Weiterhin wurden die textlichen Festsetzungen überarbeitet und angepasst.

## **F Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplanes**

Die vorläufige Planfassung des Grünordnungsplanes unterbreitet Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan in zeichnerischer und textlicher Form. Diese Darstellungen sind nach erfolgter Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 1a BauGB, § 7 BbgNatSchG). Kann den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht Rechnung getragen werden, ist dies nach § 3 BbgNatSchG zu begründen.

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich präzisiert. Dies führte zur Herausnahme der Hamburger Straße (Flurstücke 238 (tw.) der Flur 20 der Gemarkung Nauen) sowie der Flurstücke 400 und 474 der Flur 20 der Gemarkung Nauen. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagene Ausgleichmaßnahme entlang der Hamburger Straße wurde als Ersatzmaßnahme in den Bebauungsplan übernommen. Die Herausnahme der Flurstücke 400 und 474 der Flur 20 der Gemarkung Nauen führte zu einer ausschließlichen flächenmäßigen Reduzierung der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Plangebiet. Die in dieser Grünfläche geplante Maßnahme wurde im vollen Umfang beibehalten.

Der vorgeschlagene öffentliche Spielplatz in der südlichen öffentlichen Grünfläche wird nicht übernommen. Dieser soll bei einer eventuellen Erweiterung der südlichen Wohnbauflächen unterhalb der Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Weiterhin wurde dabei die Ausbildung der Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, die Grün – und Freiflächen, sowie die geringe festgesetzte Grundflächenzahl auf den privaten Bauflächen berücksichtigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen unter Beachtung der zuvor genannten Abweichungen und mit der Ausnahme der Festsetzungen 8, 9, 14 übernommen worden. Die übernommenen Festsetzungen wurden umformuliert, so dass eine eindeutige Umsetzung dieser Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren möglich ist. Die Festsetzung Nr. 14 kann entfallen, weil die Umsetzung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen vertraglich geregelt / gesichert werden. Weiterhin wurde die Festsetzung Nr. 9 nicht übernommen, da die Festsetzung im Bebauungsplan generell unzulässig ist. Ebenfalls wurde die Festsetzung Nr. 8 nicht übernommen. Zum Einen sind in dieser zu viele unbestimmte Begriffe und zum Anderen kann diese Festsetzung zu einer ungewollten Härte für die Eigentümer führen .

<b>Bruttobauland (m<sup>2</sup>) ca.:</b>	<b>72.733</b>
Verkehrsfläche (m <sup>2</sup> ) ca.:	6408
Grünflächen A-D (m <sup>2</sup> ) ca.:	21.928
<b>Nettobauland (m<sup>2</sup>) ca.:</b>	<b>44.397</b>
überbaubare Grundstücksfläche nach GRZ einschl. zul. Überschreitung (m <sup>2</sup> ):	16.472
allgemeines Wohngebiet (GRZ=0,35):	5.030
reines Wohngebiet (GRZ=0,25):	8.107
reines Wohngebiet (GRZ=0,2):	3.335
nicht überbaubare Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> ) ca:	27.925
- Fläche zum Anpflanzen (m <sup>2</sup> ) ca.	2.100
<b>gesamte Versiegelung (m<sup>2</sup>) ca.:</b>	<b>22.880</b>
(Verkehrsfläche, überbaubare Grundstücksfläche nach GRZ einschl. zul. Überschreitung)	

Der Grünordnungsplan enthält Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund einer Versiegelung von 26.051 m<sup>2</sup>. Somit können die Eingriffe innerhalb des Plangebietes auch bei Verzicht auf die Festsetzung Nr. 8 des Grünordnungsplanes und eine flächenmäßige Reduzierung der Grünfläche als ausgeglichen gelten.

## **G Grünordnungsplan (Stand März 1998)**

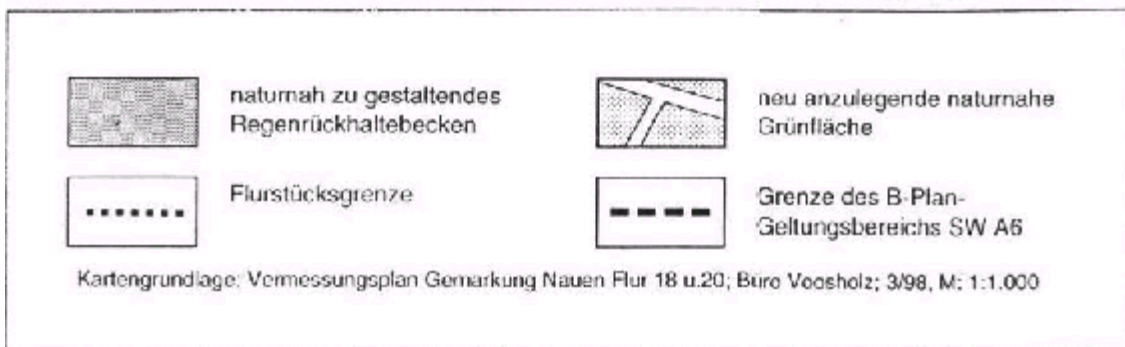
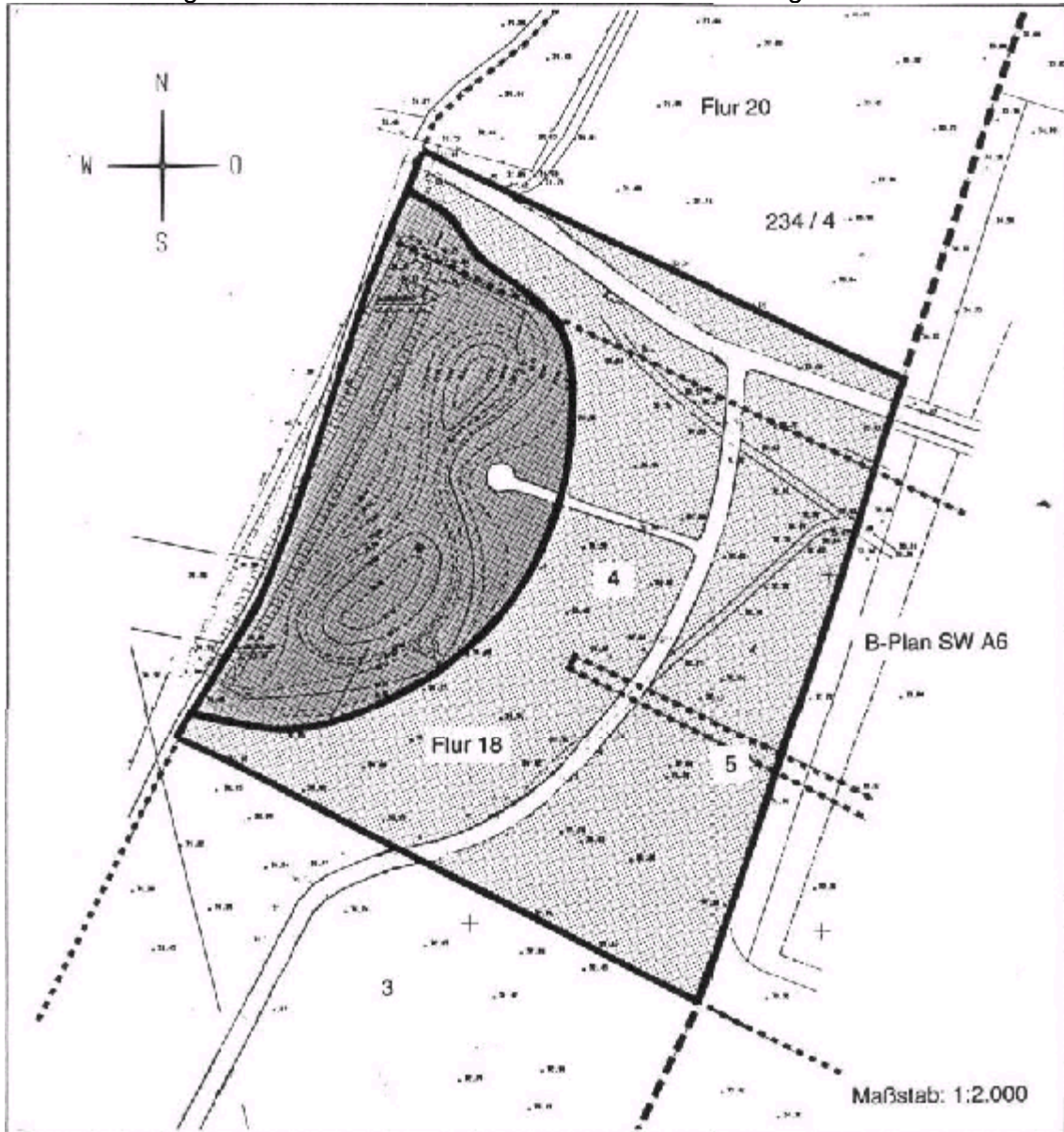
Die durch den Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 10 BbgNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Träger der Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ihren Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation/ Tierwelt sowie Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach den §§ 18 - 21 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nach §§ 10 -18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zu beachten.

Diesem Erfordernis wird durch die Erstellung des Grünordnungsplanes (GOP), in dem die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt, begründet und vorgeschlagen sind und die Integration desselben in den Bebauungsplan unter Wahrung der Erfordernisse nach § 1 Abs. 6 BauGB entsprochen.

Die Vorschläge des Grünordnungsplanes unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Sie sind insbesondere in Einklang mit den übrigen Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zu bringen.

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches



**Lage und Größe der Fläche:**

- westlicher ca. 2.25 ha großer Teil der Flurstücken 4 und 5 der Flur 18 der Gemarkung Nauen (zwischen westlicher Flurstücksgrenze und Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes SW A6)
- südlicher 25 m breiter Streifen des Flurstückes 234 / 4 der Flur 20 der Gemarkung Nauen (ca. 0,375 ha) (zwischen westlicher Flurstücksgrenze und Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes SW A6)

**Durchzuführende Maßnahmen:**

a) Bepflanzung des zur Aufnahme von Siedlungswässern erweiterten und naturnah umgestalteten Meliorationsbeckens am Mahlbusen

- Wiesenansaat im Beckenbereich	ca. 5.700 m <sup>2</sup>
- Strauchgehölzpflanzungen auf der Beckenböschung	ca. 800 m <sup>2</sup>
- Baumpflanzungen auf der Beckenböschung	ca. 20 Stck
- Staudenpflanzung in Flachwasserzone (3 Stück/m <sup>2</sup> )	ca. 150 m <sup>2</sup>

b) Bepflanzung einer neu anzulegenden naturnahen öffentlichen Grünfläche zwischen Meliorationsbecken und B-Plan-Geltungsbereichsgrenze

- Wiesenansaat	ca. 17.810 m <sup>2</sup>
----------------	---------------------------

**Lage und Größe der Fläche:**

- im Bereich der Hamburger Straße nördlich des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 4100 m<sup>2</sup>, Flurstücke 238 (tw.) der Flur 20 der Gemarkung Nauen

**Durchzuführende Maßnahmen:**

a) In der Hamburger Straße sind beidseitig insgesamt 23 großkronige Laubbäume als Allee zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 10 m. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Es ist nur eine Baumart zulässig.

**Hinweis:**

Gemäß § 16 BbgNatSchG werden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Eingriff- und Kompensationskataster (EKIS) erfasst. Die dazu erforderlichen Unterlagen sind der Abteilung Naturschutz des Landesumweltamtes Brandenburg als katasterführende Behörde von der den Eingriff genehmigten Behörde zur Verfügung zu stellen. Die Flächen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden, sind unverzüglich nach der Plangenehmigung dem Landesumweltamt schriftlich mitzuteilen.

## H Beteiligungen

### 1. Trägerbeteiligung

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt und aufgefordert, Anregungen zu geben (Näheres siehe Kapitel F Verfahren).

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Baubauungsplanes mit Begründung fand in der Zeit vom 05.01. bis 06.02.2004 in der Stadtverwaltung Nauen, Rathausplatz 1, 1. OG zu den üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht aus.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2003. Insgesamt wurden 25 Träger beteiligt, von denen 15 eine Stellungnahme abgaben. Von 10 Trägern wurde keine Stellungnahme abgegeben.

In der nachfolgenden Tabelle sind die eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren aufgelistet.

Ifd. Nr.	TöB in Kurzform	Schreiben vom	Belange berührt	
			Ja	Nein
1	Amt für Immissionsschutz Brandenburg	02.12.2003 15.03.2004	X	
2	Landkreis Havelland, Bauordnungsamt, SG Bauleitplanung / Verkehr / Techn. Infrastruktur	18.12.2003	X	
3	Gemeinde Oberkrämer	20.11.2003		X
4	Stadt Kremmen	08.12.2003		X
5	Amt Friesack	08.12.2003		X
6	Amt Beetzsee	24.11.2003		X
7	Stadt Brandenburg an der Havel, Fachbereich VI Stadtplanungsamt	17.12.2003		X
8	Gemeinde Wustermark	12.12.2003		X
9	Erdgas Mark Brandenburg (EMB)	16.01.2004	X	
10	VNG- Verbundnetz Gas AG	25.11.2003		X
11	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege	12.12.2003		X
12	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	12.12.2003		X
13	Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung	11.12.2003		X
14	Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg	19.11.2003	X	
15	Stadt Ketzin	30.12.2003		X



Folgende Träger erklärten, dass ihrerseits **keine Einwände** bestehen bzw. ihre Belange angemessen oder nicht berührt wurden:

- Gemeinde Oberkrämer,
- Stadt Kremmen,
- Amt Friesack,
- Amt Beetzsee,
- Stadt Brandenburg, Fachbereich VI Stadtplanungsamt,
- Gemeinde Wustermark,
- VNG Verbundnetz Gas AG,
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege,
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum,
- Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung Brieselang,
- Stadt Ketzin.

Die folgenden Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden **berücksichtigt** und in den B-Plan eingearbeitet.

Das *Amt für Immissionsschutz* weist darauf hin, dass ein redaktioneller Fehler vorliegen muss: Die Luftwechselrate wird in  $\text{m}^3/\text{h}$ , nicht in  $\text{m}^2/\text{h}$  angegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Sie erfordert jedoch keine Änderung der Planzeichnung. Die TF 5 wird entsprechend korrigiert.

Der *Landkreis Havelland* gibt in seiner Stellungnahme vom 18.12.2003 zunächst keine weiteren Anregungen zum vorgelegten Planentwurf aus naturschutzfachlicher Sicht. Lediglich der Hinweis wird gegeben, dass zur Erfassung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Eingriff- und Kompensationskataster (EKIS) dazu erforderliche Unterlagen der Abteilung Naturschutz des Landesumweltamtes Brandenburg als katasterführende Behörde zur Verfügung zu stellen. Dieser Sachverhalt betrifft das Bebauungsplanverfahren an sich jedoch nicht und ist somit nicht Gegenstand. Erst nach der Plangenehmigung ist dieser Schritt zu tun. Ein Hinweis wird im Kapitel G Grünordnungsplan in der vorliegenden Begründung gegeben.

Weitere Hinweise zum Planentwurf werden folgendermaßen berücksichtigt, die jedoch keiner Planänderung gleichkommen:

- für die Grünflächen B und C wird das Planzeichen „Parkfläche“ verwendet,
- bei der GRZ wird in der Planzeichenerklärung ein Beispiel genannt,
- der Hinweis zu den Baufeldern 1 bis 4 wird nur noch auf das Baufeld 1 reduziert und bezieht sich auf die TF 5,
- die Fläche für das Leitungsrecht zwischen der Grünfläche D und der Planstraße A wird in der Planzeichnung ganz bis zur Planstraße durchgezogen,
- die Einheit der Luftwechselrate wird in  $\text{m}^3$  korrigiert,
- Aktualisierung Rechtsgrundlagen,
- Streichen der Verweise auf das BbgNatSchG.

Außerdem wird bei der TF 10 (alt: TF 10) zu Bedenken gegeben, dass der geforderte Anteil von 30 % für Gehölzflächen allein durch die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen nicht erreicht wird. Statt der absoluten Zahl an zu pflanzenden Sträuchern sollte die Zahl der je einer bestimmten Flächeneinheit zu pflanzenden Sträucher festgesetzt werden, da sonst die Verpflichtung für den Grundstückseigentümer unbestimmt bliebe. Die Festsetzung wird in ihren Formulierungen umgestellt, um einen eindeutigen Festsetzungsinhalt zu erlangen: *Der Anteil der Gehölzflächen hat mindestens 30 % für jedes Baugrundstück zu betragen. Zulässig ist die Bepflanzung mit Gehölzen und bodendeckenden Stauden sowie die Anlage von Rasenflächen.*

*Die Fläche für Anpflanzungen ist gärtnerisch anzulegen und vollständig zu bepflanzen. Für die betreffenden Baugrundstücke sind anteilmäßig insgesamt 645 Sträucher innerhalb der Fläche zum Anpflanzen anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.*

Die *Erdgas Mark Brandenburg* (EMB) teilt in ihrer Stellungnahme vom 16.01.2004 mit, dass durch das Vorhaben Leitungen und Anlagen der EMB berührt werden. Der Hinweis wird in die Begründung in das Kapitel A 7. *Bestand im Plangebiet* unter *Technische Infrastruktur* eingefügt.

Der *Staatliche Munitionsbergungsdienst* gibt in seiner Stellungnahme vom 19.11.2003 den Hinweis, dass eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des Vorhabens nicht bekannt ist. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Der Hinweis wird in die Begründung in das Kapitel A 7. *Bestand im Plangebiet* unter *Altlasten- und Kampfmittelbelastung* eingefügt.

Die nachstehenden Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde nach Abwägung **nicht berücksichtigt, wurden bereits berücksichtigt** oder sind **nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens**.

Das Amt für Immissionsschutz empfiehlt in ihrer Stellungnahme, dass die Wallkrone des Lärmschutzwalls (wie einst im Schalltechnischen Gutachten empfohlen) auf eine Straßenranddistanz von 20 Metern zu bringen ist. Diese Empfehlung wird zur Kenntnis genommen, wird jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben. Die Verlegung der Wallkrone des Lärmschutzwalls würde eine Verbesserung der dahinterliegenden Baugebiete nach sich ziehen. Jedoch erfüllt der Lärmschutzwall in der jetzigen Lage seine Funktion des Lärmschutzes gegenüber dem Straßenraum der Hamburger Straße – der Orientierungswert Reiner Wohngebiete von 50 dB(A) wird grundsätzlich eingehalten, an einigen Orten nur geringfügig um ca. 3 dB(A) überschritten. Diese Abweichungen erfordern keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen. Aufgrund dessen führt die Empfehlung des Amtes für Immissionsschutz zu keiner Änderung in der Planzeichnung. Dem Hinweis, dass die textliche Festsetzung Nr. 7 (neu Nr. 6) dahingehend geändert werden soll, dass das Wort „mindestens“ gestrichen werden sollte, wird nicht gefolgt. Entlang der „Hamburger Straße“ verläuft ein ca. 6,5 m breiter Graben. Aufgrund dessen muss zur Sicherung dieses Grabens der Böschungsfuß einen Abstand von mindestens 7,0 m von der Fahrbahn haben.

Außerdem schlägt das *Amt für Immissionsschutz* in seiner Stellungnahme vom 02.12.2003 vor, die textlichen Festsetzungen 5 und 6 zu einer Festsetzung zusammenzufassen, um Verständnis- und Übermittlungsprobleme zu lösen. Außerdem sei der Wohnruheanspruch eines WR im Außenbereich auf Teilflächen durch das hohe zu erwartende Verkehrsaufkommen des Ringboulevards beeinträchtigt. Demzufolge würde eine Umwidmung zu einem Allgemeinen Wohngebiet auf den betroffenen Teilflächen des WR den Konflikt lösen.

Mit Schreiben vom 08.03.2004 durch das Stadtplanungsamt Nauen wurden die Verkehrsprognosedaten für den „Ringboulevard“ nach unten korrigiert: *„Das Schalltechnische Gutachten musste 1998 noch von der mittelfristigen Umsetzung der Planungsabsicht der Stadt Nauen ausgehen, den Märkischen Ring bis zur Brandenburger Straße nach Süden zu verlängern. ... Das Gesamtkonzept der Stadterweiterung Südwest hätte allein zu einer Verdopplung der Einwohnerzahl der damaligen Stadt Nauen geführt. ... Aufgrund stagnierender, mittelfristig vermutlich sogar zurückgehender Bevölkerungszahlen in der Stadt Nauen ist diese Entwicklungsabsicht in keiner Weise mehr als realistisch anzunehmen. Der sog. Ringboulevard (=Märkischer Ring) wird im Prognosezeitraum, d.h. bis 2012, maximal entsprechend des Stadtplanes (Anlage3) weitergebaut werden. Aber bereits diese Annahme ist optimistisch, da eine weitere Bebauung im B-Plan-Gebiet NAU 0015/93 „Stadterweiterung Südwest 2“, das östlich an*

den B-Plan „Am Mahlbusen“ angrenzt und für dessen Erschließung der Weiterbau des „Ringboulevards“ erforderlich wäre, derzeit nicht absehbar ist. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die o.g. Verkehrsmengenangabe des Schalltechnischen Gutachtens derzeit und innerhalb des Prognosezeitraums nicht erreicht werden wird. Selbst bei Weiterführung des B-Plans NAU 0015/93 würden maximal 200 weitere WE angeschlossen. Zusammen mit den ca. 90 WE im Mahlbusen kann also maximal von einer Belastung des Märkischen Rings von ca. 500 Kfz/d pro Richtung ausgegangen werden – und dies nur, wenn es- wie ausgeführt – zu weiteren Investitionen im B-Plan NAU 0015/93 kommt.“ (Quelle: Schreiben vom 08.03.2004, Stadtplanungsamt Stadt Nauen)

Anlässlich dieses Schreibens erfolgte vom Amt für Immissionschutz eine erneute Einschätzung der Punkte 4 und 5 der Stellungnahme vom 02.12.2003.

Demzufolge sind die textlichen Festsetzungen bezüglich der resultierenden, bewerteten Bauschalldämmmaße von 35 dB und von schallgedämmten Lüfteranlagen für alle Schlaf- und Kinderzimmer nur noch für das Baufeld 1 zu treffen. Aufgrund dessen ist die Festsetzung 6 für die Baufelder 2 bis 4 nicht mehr erforderlich. Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen, da die Empfehlung vom betroffenen Träger selbst gegeben wird. Die Belange anderer Träger öffentlicher Belange werden nicht negativ berührt. Eine erneute Bürgerbeteiligung ist ebenfalls nicht notwendig. Die Aufenthaltsqualität in den Freiflächen des WR ist ebenfalls gegeben. Eine leichte Überschreitung der Orientierungswerte bewegt sich im angemessenen Rahmen.

Der Landkreis Havelland fragt in seiner Stellungnahme vom 18.12.2003, warum Zufahrten zu Stellplätzen von der Maßgabe der Luft- und Wasserdurchlässigkeit entgegen des GOP ausgenommen wurden. Zugangsbereiche zu Gebäuden und Zufahrtsbereiche zu Stellplätzen werden bewusst aus der Maßgabe der Luft- und Wasserdurchlässigkeit ausgenommen, da es einen erheblichen Kostenaufwand bei der Erstellung für den Bauherren bedeutet. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die nicht versiegelten Grundstücksbereiche zum Versickern abgeleitet. Somit ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück gesichert. Eine Änderung der TF erfolgt nicht.

Des weiteren gibt der Landkreis zu Bedenken, dass die TF 11 und 12 (alt: 12 und 13) nicht eindeutig sind. Bei nicht Zurateziehen der Begründung könne die TF 12 (alt TF 13) dahingehend interpretiert werden, dass ein weiterer Baum zusätzlich gepflanzt werden müsse. Aus der TF 11 (alt: TF 12) geht jedoch eindeutig hervor, dass der nach TF 12 (alt TF 13) anzupflanzende Obstbaum im Vorgarten mit einzurechnen sind. Eine Änderung erfolgt demnach nicht.

## 2. Bürgerbeteiligung

Der Bauverwaltung liegt eine schriftliche Stellungnahme vor, die in einer nicht der Öffentlichkeit zugänglichen Liste registriert sind. Diese Stellungnahme ist ordnungsgemäß im Offenlagezeitraum eingegangen.

Mit Verweis auf § 14 Abs. 1 BbgDSG ist es nicht zulässig, Abwägungsempfehlungen personenbeziehbar weiterzugeben. Die Stellungnahme ist jedoch der Gemeindevertretung, der oberen Verwaltungsbehörde oder Gerichten im Rahmen des Abwägungsvorganges oder von Genehmigungs- und Normenkontrollverfahren zugänglich.

Der Anregung, dass der Weg durch die Grünfläche C eine Breite von 2,0 bis 2,5 m haben sollte, kann in diesem Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden. Das Planverfahren dieses Bebauungsplanes regelt lediglich die Zulässigkeit von Nutzungsarten. Die Bereiche der öffentlichen Grünanlagen werden als Parkanlagen festgesetzt. Dies sichert eine hohe Flexibilität in der Ausführung, deren Planung sich erst an dieses Planverfahren anschließt.

Die weitere Anregung der Anpflanzung von Nadelgehölzen anstelle von Laub- und Obstgehölzen wird nicht berücksichtigt, da Nadelgehölze nicht die potentielle Vegetation des Plangebietes darstellen. Die geplanten Laub- und Obstbäume entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung.

Der weitere Hinweis, dass bereits gepflanzte Ebereschenbäume nicht angewachsen sind, nachzupflanzen sind, wird zur Kenntnis genommen. Dadurch dass die TF 8 (alt: TF 9) festsetzt, dass die anzupflanzenden Bäume der Grünflächen zu erhalten sind, das heißt, dass sie bei Abgang zu ersetzen sind, ist dieser Tatbestand bereits gesichert und es erfolgt keine Änderung des Planes.

Dem Hinweis der verschiedenen Stromkreise im Plangebiet kann nicht gefolgt werden. Das Bebauungsplanverfahren regelt lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen. Das Wohngebiet ist seitens der Erschließung mit Straßenlicht gesichert. Wie die Stromkreise geschaltet werden, ist für das Verfahren nicht relevant und muss an anderer Stelle geregelt werden.