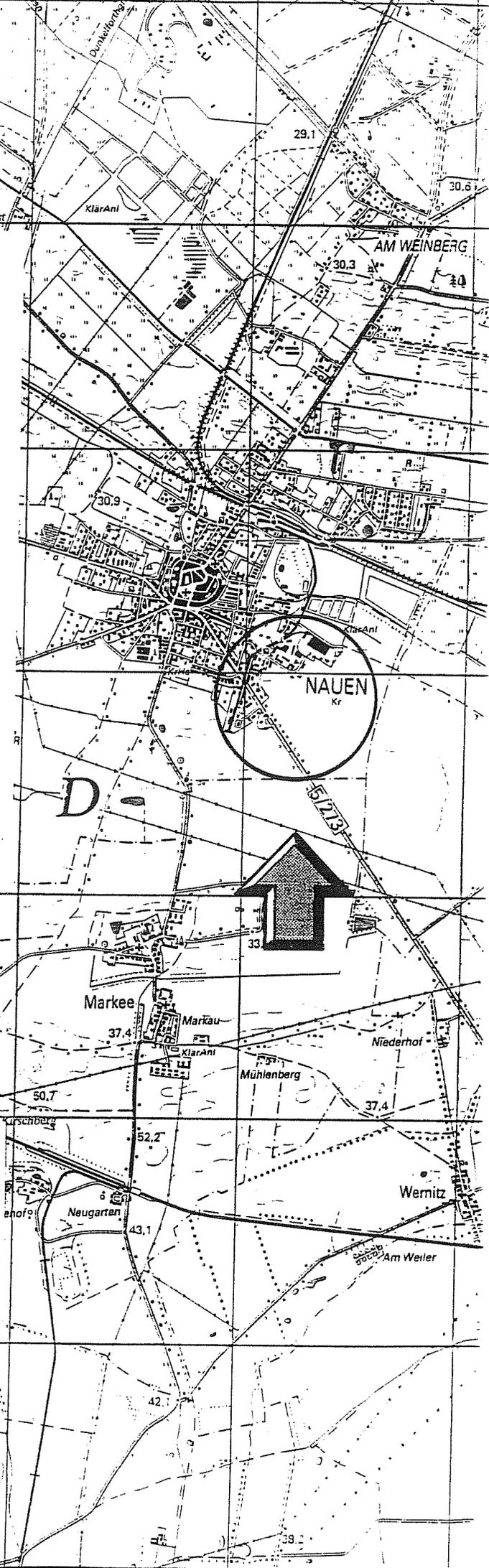
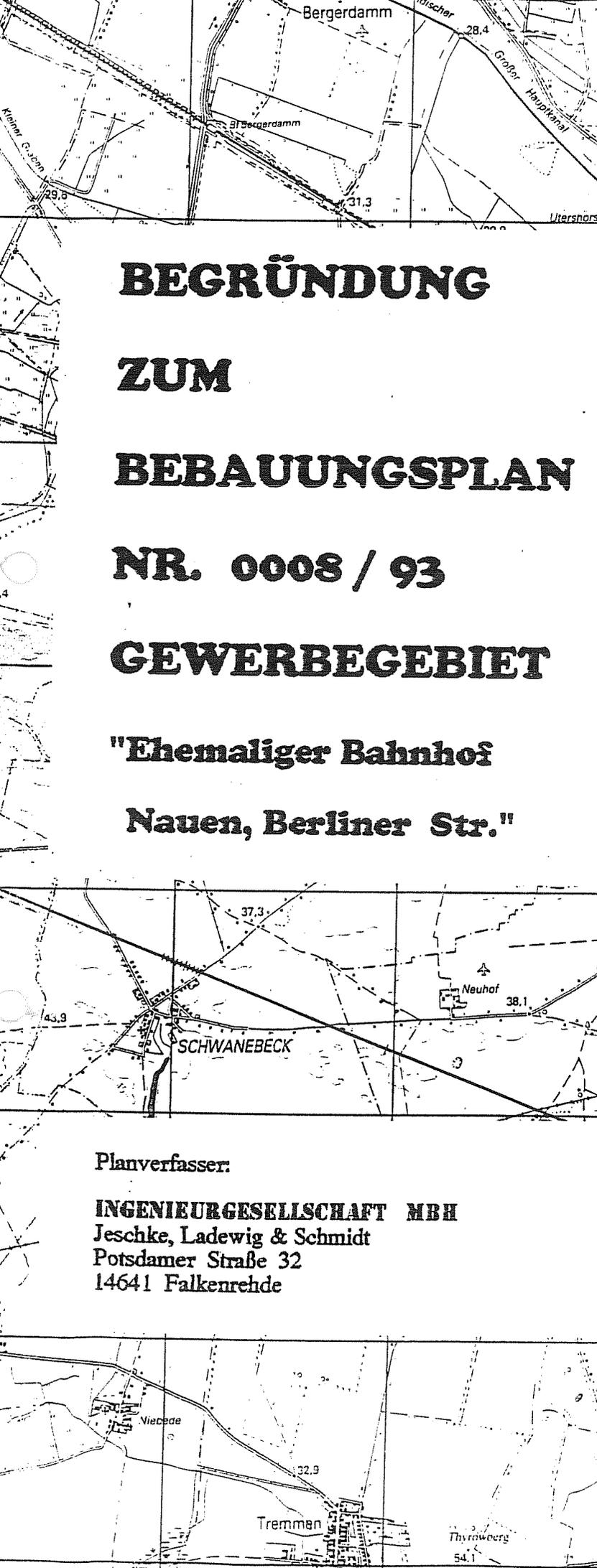


**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
NR. 0008 / 93
GEWERBEGEBIET**

**"Ehemaliger Bahnhof
Nauen, Berliner Str."**



Planverfasser:
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
Jeschke, Ladewig & Schmidt
Potsdamer Straße 32
14641 Falkenrehde



STADT NAUEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 008/93

Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Nauen, Berliner Str.

Stand: Juni 1993

Inhalt:

I. Begründung

- 1.0. Zweck und Ziele der Planung
- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Ausgangsunterlagen
- 1.3. Lage des Bebauungsplangebietes
- 1.4. Planungsziele
- 1.5. Auswirkungen der Planung

- 2.0. Planinhalt
- 2.1. Erläuterung zu den Festsetzungen
 - 2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.2. Bauweise
 - 2.1.3. Festlegung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und zur Grünordnung
 - 2.1.4. Sonstige Festsetzungen
 - 2.1.5. Festsetzungen zu den Altlastenflächen
- 2.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 2.2.1. Verkehr
 - 2.2.2. Ver- und Entsorgung

- 3.0. Grünordnungsplan

II. Rechtsgrundlagen

- III. **Planteil A - Planzeichnung**
- Planteil B - Textliche Festsetzungen**

Anlage: Begutachtung der Boden- und Grundwasserverunreinigung im Plangebiet

I. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Vorhaben: Misch- und Gewerbegebiet am ehemaligen
Bahnhof Nauen, Berliner Straße

Planbezeichnung: Bebauungsplan NAU 0008/93

Planbereich: Gemarkung Nauen
Flur 16, Flst. 6, 40/2, 41, 42, 43, 44,
45, 46, 48/1, 48/3, 48/6, 48/8, 48/9,
49/2, 49/5, 49/6 und
Flur 17, Flst. 7/1

1.0. Zweck und Ziele der Planung

1.1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 20. Jan. 1993 beschlossen, für das oben bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluß stützt sich u. a. auf den genehmigten Flächennutzungsplan mit Stand vom 1. Aug. 1992.

Mit dem Bebauungsplan soll ohne Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Freiräume eine Aktivierung vorhandener Bausubstanzen und Flächen erreicht werden.

1.2. Ausgangsunterlagen

Den Planverfassern wurden für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

- Darstellungen und Erläuterungen aus dem Flächennutzungsplan
- Lage- und Höhenplan im Maßstab 1 : 1000 hergestellt durch das Vermessungsbüro Heinzgen in 0-1953 Fehrbellin, Rhinstr. 4 b vom 22. Febr. 1993
- Begutachtung der Boden- und Grundwasserverunreinigung auf Flächen des (ehemaligen (d.Verf.)) Agrochemischen Zentrums Nauen, vorgelegt von I. F. S. - Systembau GmbH, Porschestra. 19, W-1000 Berlin 42 vom Mai/Juni 1991
- Vorläufiges Nutzungskonzept der Raiffeisen Warengenossenschaft e. G. Nauen vom 29. Dez. 1992

1.3. Lage des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Nauen und wird direkt durch die Bundesstraßen 5 und 273 erschlossen. Es wird im Norden durch ein bestehendes allgemeines Wohngebiet, im Nordosten durch die B 5 / B 273 und im Osten durch ein Gewerbegebiet begrenzt. Im Süden und im Westen schließt die freie Feldflur an. Teile des Geländes grenzen im Westen an eine Dauerkleingartenanlage. Eine vorhandene Bahnanlage bindet das Plangebiet in die am östlichen Stadtrand gelegenen Industrie- und Gewerbegebiete ein, so daß gute infrastrukturelle Voraussetzungen für eine zügige Gebietsentwicklung gegeben sind.

In geologischer Sicht liegt das Plangebiet auf der Nauener Platte, somit kann von tragfähigem Baugrund ausgegangen werden.

1.4. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Zielstellungen, wie z. B. Mischgebiet als Bindeglied zum angrenzenden Wohngebiet und Gewerbegebiet im davon rückliegenden Bereich sollen durch verbindliche Planung festgesetzt werden.
- Durch Ordnung der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung von Altlastenbefunden und Nutzungsausschluß sensibler Nachnutzungen sollen zusätzliche Gewerbeflächen für nicht erheblich belästigende Betriebe ausgewiesen werden. Gleichzeitig sind Baurechte für die Umstrukturierung bestehender Gebäude und baulicher Anlagen vorzubereiten.
- Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) ist so zu nutzen, daß vorhandene infrastrukturelle Vorteile des Plangebietes wirksam werden können, ohne die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes zu berühren.
- Vorhandene Wohnnutzungen sind über den Bestandsschutz hinausgehend planerisch zu sichern.
- Die Verkehrserschließung des Gebietes bleibt auf den direkten Anschluß an die B 5 / B 273 bezogen, ist aber durch verbesserte Linienführung der Erschließungsstraße und Rückbau zweier Gleise der Grundforderung nach Sicherheit und Leichtgängigkeit des Verkehrs durch Neugestaltung des dreiarmigen Knotenpunktes anzupassen.

- Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist so zu konzipieren, daß eine Option auf einen möglichen Anschluß an die künftige Südumgehung der B 5 geschaffen wird.
- Entstehende Nahtstellen des Gewerbegebietes zur Kleingartenanlage bzw. zur freien Landschaft sind durch standortgerechte Grüngestaltung auszugleichen.

1.5. Auswirkungen der Planung

Die Realisierung der Planung wird voraussichtlich nachfolgende Auswirkungen haben:

- Entzug von ca. 1,6 ha unbewirtschaftetem Wiesenland aus dem Naturhaushalt
- zusätzlicher Verkehr durch Wirtschaftsfahrten innerhalb des Plangebietes mit Entlastungseffekten für den innerstädtischen Verkehr
- Bereitstellung von Gewerbeflächen, Schaffung von Arbeitsplatzangeboten
- Sicherung sozialer Aspekte der Kommunalpolitik (Abbau der Arbeitslosigkeit, Schaffung von Ausbildungsplätzen in Abhängigkeit von Ansiedlungsstrategie)
- Verhinderung weiterer Altlasteneinträge in das Grundwasser durch Versiegelung und Überbauung ehemaliger Düngelagerstandorte
- Kompensierung der Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet lt. Grünordnungsplan.

2.0. Planinhalt

2.1. Erläuterungen zu den Festsetzungen

2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Nutzungsarten "Mischgebiet" und "Gewerbegebiet" wurden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, wobei die im FNP dargestellten Abgrenzungen der einzelnen Nutzungsarten mit den vorgenannten Planungszielen so harmonisiert sind, daß geringfügige territoriale Veränderungen der einzelnen "Nahtstellen" erfolgten. Diese Veränderungen berühren nicht die Grundkonzeption des FNP, somit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Die nach BauNVO zulässigen Nutzungen werden aus städtebaulichen Gründen und wegen der belegten Altlasten so eingeschränkt, daß "die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung" gewahrt bleiben (§1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Hinsichtlich der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässigen Werte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Durch einen Wechsel der mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen mit reinen Stellplatzflächen wird der Kompaktheit im nördlichen Teil des Plangebietes entgegengewirkt und eine dem Charakter der Umgebung angepaßte Struktur geschaffen. Der südliche Teil des Gewerbegebietes kann wegen seines Abstandes zum Wohngebiet intensiver, wenn auch abgestuft, bebaut werden. Dieser städtebaulichen Zielstellung dienen auch die festgesetzten Höhendifferenzierungen.

In der Planzeichnung sind nur für das Gewerbegebiet Planungsabschnitte dargestellt, auf die im Zusammenhang mit den Altlastenvorkommen im weiteren Begründungstext Bezug genommen wird. Eine zeitliche Staffelung der Realisierung ergibt sich daraus nicht.

Die überbaubaren Flächen, z. T. mit der Bezeichnung des besonderen Nutzungszweckes, sind in der Planzeichnung dargestellt.

Mit den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden die mit § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO eingeräumten Möglichkeiten zur Differenzierung und Gliederung des Plangebietes genutzt.

Mit diesen Festsetzungen soll verhindert werden, daß sich das am Stadtrand befindliche Gewerbegebiet zu einem umfassenden Einzelhandelsstandort zum Nachteil der Innenstadt entwickelt. Andererseits soll Einzelhandel in Branchen mit größerem Platzbedarf und stärkerem Lieferverkehr zulässig sein. Für das Mischgebiet wird aus den gleichen städtebaulichen Gründen eine Begrenzung auf maximal 700 m² Verkaufsfläche festgesetzt, die zwar die Wohngebietsnahversorgung ermöglicht, jedoch raumbedeutsame Einkaufsstätten ausschließt.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen zu Ziffern 1.2. bis 1.4. der textlichen Festsetzungen sind mit Blick auf das umfangreiche Gewerbeflächenangebot an anderen Standorten der Stadt Nauen sowie auf die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im ausgewiesenen innerstädtischem Kerngebiet der Stadt Nauen getroffen worden.

2.1.2. Bauweise

Zur Erreichung größerer funktioneller Einheiten wird in Teilen des Plangebietes abweichende Bauweise als zulässig festgesetzt. Damit sollen zusammenhängende Produktions-, Verkaufs- und Lagerprozesse innerhalb eines Gebäudes und entsprechende architektonische Gestaltungsspielräume ermöglicht werden.

2.1.3. Festlegung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und zur Grünordnung

Obwohl wesentliche Teile des Plangebietes seit Jahrzehnten baulich genutzt werden, sind Baufelder teilweise auch auf unversiegelten Flächen ausgewiesen. Die damit verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen entsprechen den im § 10 Abs. 2 Nr. 4 BbgNatSchG aufgelisteten Eingriffskriterien. Solche Eingriffe sind im Sinne des § 12 BbgNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die bisherige Nutzung des Geländes als Düngemittellager und Umschlagplatz durch das Agrochemische Zentrum Nauen (ACZ Nauen) ließ starke Boden- und Grundwasserbelastungen durch entsprechende Nährstoffe vermuten. Dies wurde durch Untersuchungen der Firma I.F.S.-Systembau GmbH, die ihre Ergebnisse in einem Gutachten über die Boden- und Grundwasserverunreinigungen auf dem Gelände vorlegte, bestätigt. Bebauungsplanung und Maßnahmen der Grünordnung sind so angelegt, daß sie zu einer Verbesserung der bestehenden Situation beitragen.

Wegen der Größe des Plangebietes und der Komplexität vorhandener und entstehender Belastungen für Natur und Landschaft werden geeignete Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in einem besonderen Grünordnungsplan dargestellt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Seine Empfehlungen in Ziffer 4.4. werden in Übereinstimmung mit § 7 Abs. 2 BbgNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der nachfolgenden Übersicht wird das Verhältnis von versiegelten zu unversiegelten Flächen dargestellt:

Flächenermittlung

Gesamtfläche	ca.	74.000 m ²
Bahnfläche (unversiegelt)	ca.	2.500 m ²
private Verkehrsfläche (davon ca. 20% unversiegelter Leitungsstreifen)	ca.	8.800 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen (Geh- und Radweg)	ca.	300 m ²
Private Grundstücksfläche (einschl. Deutsche Reichsbahn)	ca.	62.400 m ²
Versiegelbare Fläche bei einer GRZ von 0,8 (wegen der zulässigen Überschreitung bis zur Kappungsgrenze auch im Mischgebiet)	ca.	49.900 m ²
Unbebaubare Flächen zur Begrünung und zur landschaftlichen Einbindung der Baukörper	ca.	12.500 m ²
Unversiegelte Flächen im Bahn- und Straßenbereich	ca.	4.300 m ²
Summe unversiegelt:	ca.	16.800 m ²
Verhältnis unversiegelt : versiegelt	ca.	1 : 3,7

2.1.4. Sonstige Festsetzungen

Mit Rücksicht auf die bestehende Bahnanlage und die Bedeutung der Bundesstraße 5 für den Orts- und Durchgangsverkehr sind Festsetzungen zur Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erforderlich, die der Sicherheit des Bahnbetriebes und der Sicherheit und Leichtgängigkeit des Straßenverkehrs dienen. Im Bebauungsplan sind deshalb Verkehrsflächen so festgesetzt worden, daß sie diese Anforderungen berücksichtigen. Dies wird sowohl durch die neue Einbindung der Erschließungsstraße in die Bundesstraße 5 als auch durch die künftig nur einmalige Überquerung der Bahnanlage erreicht.

Es lassen sich keine zwingenden Gründe finden, die im Plangebiet ausgewiesenen Straßen als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Insbesondere fehlt ein Verkehrsbedürfnis für die Allgemeinheit, da beide Planstraßen im Gewerbegebiet stumpf enden und wegen der angrenzenden freien Landschaft keine Durchfahrt in andere Ortsteile besteht. Die Straßen sind somit private Verkehrsflächen des Grundstückseigentümers. Zur Bündelung notwendiger Erschließungsleitungen und für die zu erwartenden Grundstücksteilungen ist jedoch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Planzeichnung und Text festgesetzt worden.

Für ein im Mischgebiet festgesetztes Baufeld ist laut vorläufigem Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers ein Lebensmittelmarkt vorgesehen. Zur kürzeren Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wurde ohne Kreuzung der Gleisanlage ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger / Radfahrer festgesetzt. Die Erreichbarkeit des Grundstückes Berliner Straße 115 mit Pkw ist davon nicht betroffen.

2.1.5. Festsetzungen zu den Altlastenflächen

In Auswertung des im Punkt 1.2. genannten Gutachtens und nach örtlichen Befragungen sowie augenscheinlicher Erkundungen wurden in der Planzeichnung Flächen dargestellt, auf denen Bodenkontaminationen nachgewiesen bzw. sehr wahrscheinlich sind.

Bodenbelastungen wurden hervorgerufen durch

- a) Mineraldüngerumschlag und -lagerung und zwar Stickstoff, Phosphor, Calcium und Kalium in verschiedenen Verbindungen und Gemischen
- b) Wartungs- und Pflegearbeiten an Transport- und Ladetechnik (einschl. Tankstellenbetrieb) und den damit verbundenen Bodeneintrag von Mineralölkohlenwasserstoffen.

Im Laufe der Jahre ist durch Auswaschung und Windabtrag eine Bodenbelastung auch außerhalb der ursprünglichen Entlade- und Lagerbereiche aufgetreten, wobei der dabei auftretende Verdünnungseffekt zu einer teilweisen Entlastung der eigentlichen Kontaminationsflächen führte.

Im Bereich der alten Lagerhalle und der Entladestation ist eine sehr starke Betonaggressivität vorhanden. Der südliche Teil des Geländes (Planungsabschnitt B) ist weitgehend mit einer 15 bis 20 cm dicken Betonsohle versiegelt, die Regenentwässerung erfolgt über ein Rinnensystem in drei Regenwassersammelbecken und wird von dort entsorgt. Im Planungsabschnitt C ist neben der Belastung durch Mineraldünger (Teil des Entladebereiches an der Gleisanlage und ehemalige Havarie am Wasserbecken III) eine zusätzliche Kontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe eingetreten.

Die bis Mitte der 80er Jahre genutzte Entlade- und Lagerfläche für Kalk (im Entwurf der Planzeichnung als überbaubare Fläche im Mischgebiet festgesetzt), ist nicht als Altlastenverdachtsfläche dargestellt worden.

Grundsätzlich kann eingeschätzt werden, daß eine bauliche Nutzung der kontaminierten Flächen innerhalb des Plangebietes ermöglicht wird, wenn

- a) eine vom Menschen intensiv genutzte Freiflächeninanspruchnahme und
- b) eine über die Nahrungskette führende gesundheitliche Gefährdung durch die geplante Nutzung ausgeschlossen wird.

Diesem Grundsatz wird durch die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen entsprochen. Die vorhandene Schadstoffkonzentration ist in erster Linie grundwassergefährdend, zumal Schadstoffeinträge bis unterhalb der üblichen Bauwerksgründungstiefen nachgewiesen sind. Im Gutachten angeregte hydraulische Maßnahmen (Sperrbrunnen) würden - falls diese überhaupt noch notwendig sind - außerhalb des Plangebietes ergriffen und haben keinen Einfluß auf die Bebauung innerhalb des Planbereiches.

Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung der Oberfläche wird für das künftige Tempo des Schadstoffeintrages durch weitere Versickerung entlastend wirken, da für natürliche Abbauprozesse in den gegenwärtig belasteten Erdstoffschichten mehr Zeit verbleibt.

Bei der Gefährdungsabschätzung muß auf die nachgewiesene Betonaggressivität - vor allem im Planabschnitt B - aufmerksam gemacht werden. Dieser Gefahr kann zwar durch geeignete Bindemittelzusätze und Zuschlagstoffe begegnet werden, im Bereich der Entladestelle und der alten Düngerrhalle ist jedoch ein Bodenaustausch

Somit sind die Auffahrten zur B 5 / B 273 durch Lastzüge (Bemessungsfahrzeug Länge 18 m, Fahrkurve 3) ohne Benutzung der Gegenfahrbahn möglich. Zur Vermeidung einer den Verkehrsbedürfnissen nicht angepaßten Knotenpunktaufweitung wird für Rechtsabbiegefahrten von der B 5 zur Erschließungsstraße die teilweise Mitbenutzung der Gegenfahrbahn der Erschließungsstraße in Kauf genommen (ebenfalls nur für das Bemessungsfahrzeug Lastzug).

Verkehrsaufkommen nach Realisierung der Planung:

Annahme: Allgemeines Gewerbegebiet
 pro Hektar 40 Beschäftigte
 Berufsverkehr 0,7 Fahrten/Beschäftigten u. Richtung
 Wirtschaftsverkehr 42 Fahrten/Richtung

Prognose: Wirtschaftsverkehr (ca. 6 ha GE) = 250 Fahrten/Richtung
 Berufsverkehr (7,3 ha Gesamt) = 200 - " -
 Kundenverkehr (Lebensmittel-discounter, Getränkemarkt, Baustoffhandel) = 600 - " -

d.h. 2.100 Fahrten/d

Verteilung nach Richtungen:
 von u. nach Nauen Zentrum mit
 70% Anteil = 1.470 Fahrten/d
 von u. nach Wustermark (A 10,
 Berlin) mit 30% Anteil = 630 Fahrten/d

bei einem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 1.200 Fahrten/d (Kundenverkehr für Lebensmitteldiscount- und Baumarkt sowie anteiliger Wirtschafts- und Berufsverkehr) ist damit ein Wachstum auf 175% zu prognostizieren.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird das Verkehrsaufkommen über Privatstraßen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geführt (vgl. textliche Festsetzungen und Begründung zum B-Plan Tz. 2.1.4.).

Das Profil der privaten Erschließungsstraße ist auf eine Gesamtbreite von 13,0 m und das der Planstraße I auf 10,50 m ausgelegt und orientiert sich an den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85). Die Einteilung des Straßenlandes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.2.2. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittelspannungsseitig vom Umspannwerk Nauen Kuhdamm. Betrieben wird das Netz von der Märkischen Energieversorgungs AG. Der künftige Leistungsbedarf im Plangebiet kann noch nicht ermittelt werden.

Vom Unternehmensträger im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung angezeigte 20 kV-Leitungen sind als Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 im B-Plan festgesetzt. Die MEVAG schätzt einen Leistungsbedarf ein, der die Errichtung von zwei Trafostationen (je 6 x 6 m Flächenbedarf) erfordert. Diese Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO für die Gebietsversorgung als Ausnahme zulässig, die Errichtung solcher Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen regelt sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das Leitungsnetz der Potsdamer Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungs-GmbH (PWA), Versorgungsbereich Falkensee. Wasserentnahmen aus dem Grundwasserleiter sind nicht vorzusehen.

Teile des Plangebietes sind an eine vorhandene Schmutzwassergerfalleleitung angeschlossen. Weitere Anschlüsse sind an diese Leitung nicht möglich. Eine Anschlußmöglichkeit ergibt sich im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes "Nauen-Ost".

Der Anschlußbedarf für Trinkwasser ist gesondert beim Versorgungsträger anzumelden.

Notwendige Erschließungsleitungen sind innerhalb von Flächen mit festgesetzten Leitungsrechten zu verlegen.

Regenwasser

Unbelastetes Regenwasser soll innerhalb der Vegetationsflächen zur Versickerung kommen. Im übrigen werden die Niederschlagswässer gem. Begründung Ziffer 2.1.5. (Altlastenflächen) abgeleitet.

Gas

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist Erdgas Mark Brandenburg GmbH für das örtliche Leitungsnetz und die Hausanschlüsse. Im Plangebiet liegende Niederdruckgasleitungen dienen der Versorgung als Hausanschlüsse. Hauptleitungen sind nicht im Bestand angezeigt worden. Vom Unternehmensträger aufgezeigte Bedingungen für Erdarbeiten sowie für Kreuzungen und Parallelverbindungen anderer Leitungen mit Gasleitungen und Betriebskabeln der Erdgas Mark Brandenburg GmbH sind zu erfüllen.

Fernmeldenetz, Ton- und Fernsehrundfunk

Zuständige Dienststelle ist die Deutsche Bundespost Telekom, Direktion Potsdam. Die Trassenfestlegung ist mit den übrigen Leitungsträgern zu koordinieren. Mit der Überbauung der festgesetzten Baufelder einhergehende Beeinträchtigungen des Ton- und Fernsehrundfunks können in der derzeitigen Planungsphase nicht

ausgeschlossen werden. Eventuell entstehende Funkabschattungen oder -reflexionen sind zu Lasten der Verursacher so zu beseitigen, daß der ungehinderte Empfang für die betroffenen Bürger gewährleistet wird.

Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung sind die örtlichen Regelungen verbindlich. Danach hat die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen über ein vom Landkreis Nauen zugelassenes Unternehmen zu erfolgen. Überwachungspflichtige Abfälle sind nachweis- pflichtig durch ein hierfür zugelassenes Unternehmen zu entsorgen. Werkstoffe und Verpackungen im Rahmen des Dualen Systems sind nach Abstimmung mit dem beauftragten Entsorgungsunternehmen (AWU Falkensee) zu sammeln und der Wiederverwendung zuzuführen. Für gewerbliche Abfälle ist eine abfallrechtliche Zustimmung der Kreis- verwaltung, SG Abfallwirtschaft, unter Nachweis der Entsorgungsmöglichkeiten einzuholen.

II Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dez. 1986, zuletzt geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23. Sept. 1990, (BGB1. II S. 885);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGB1. I S. 132) zuletzt geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23. Sept. 1990 (BGB1. II S. 885);
- Bauordnung für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20. Juli 1990;
- Planzeichenverordnung (Plan ZV) vom 19. Dez. 1990 (BGB1. I S. 58);
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), gültig für die neuen Bundesländer ab 1. Mai 1993;