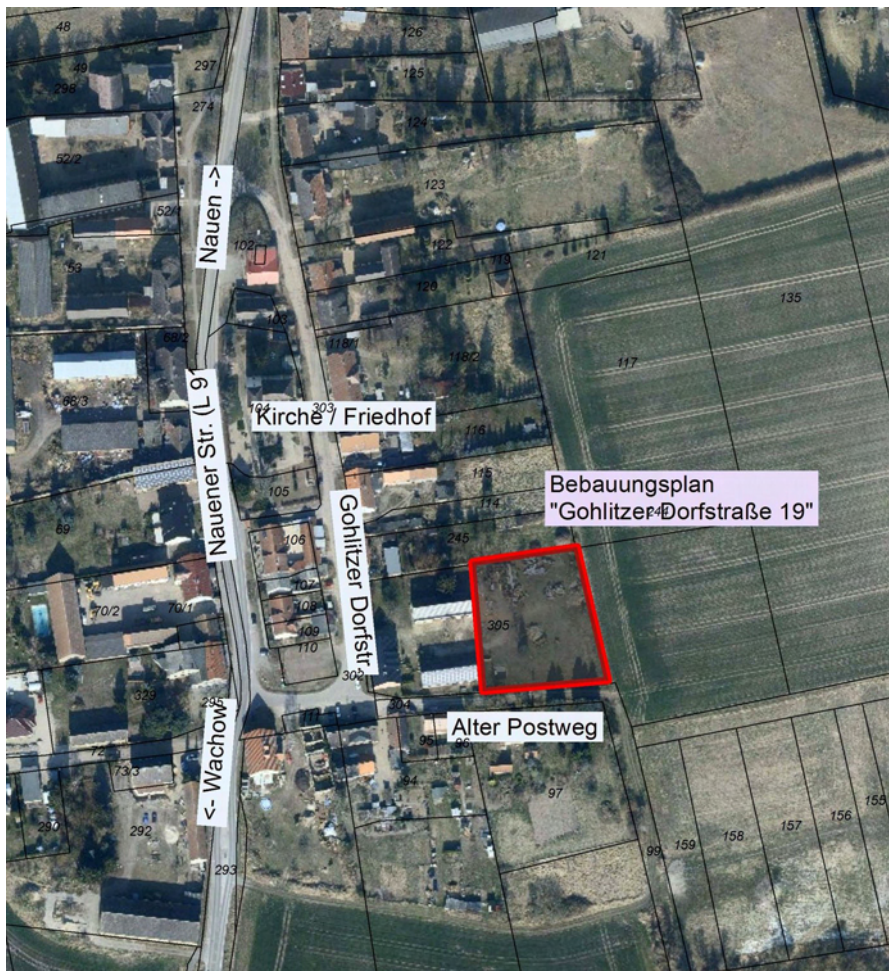


Stadt Nauen
OT Wachow (Gohlitz)
Bebauungsplan (§ 13b BauGB)
„Gohlitzer Dorfstraße 19“



SATZUNG

(Planungsstand: 1. März 2021)

Impressum:

Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Postfach 1129
14631 Nauen

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 59
10777 Berlin

(Bebauungsplan)

Büro für Umweltplanungen
Dipl.-Ing. F. Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue

(Umweltbelange, Artenschutz)

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Verfahrensablauf	2
2	Anlass und Ziele der Planung	2
2.1	Planungsgegenstand	2
2.2	Planungsnotwendigkeit	2
2.3	Planungsziele	3
3	Örtliche Verhältnisse	3
3.1	Bestandsangaben zum Plangebiet	3
3.2	Eigentumsverhältnisse	6
4	Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots	6
4.1	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	6
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen	9
5	Planungskonzept	12
6	Planinhalt des Bebauungsplans	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
6.4	Bauweise; abweichende Tiefe der Abstandsflächen	18
6.5	Beschränkung der Anzahl der Wohnungen	18
6.6	Stellplätze und Garagen	19
6.7	Nebenanlagen	19
6.8	Grünordnerische Festsetzungen	20
6.9	Berücksichtigung der Artenschutzbelange	21
6.10	Berücksichtigung sonstiger Belange	24
7	Flächenbilanz	24
8	Auswirkungen der Planung	25
8.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts	25
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt	25
8.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes	26
8.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse	26
8.5	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen	27
8.6	Bodenordnende Maßnahmen	27
9	Hinweise zur Umsetzung der Planung	27

Anhang	33
---------------	-----------

Anlage 1	Planungskonzept
Anlage 2	Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Gohlitzer Dorfstraße 19“ in der Stadt Nauen OT Wachow Gemeindeteil Gohlitz (Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue)
Anlage 3	Bestandsplan Biotope und Fauna
Anlage 4	Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I, Nr. 5).

Der Bebauungsplan soll in Anwendung des § 13b BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung des Bebauungsplans folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) kann abgesehen werden; von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht;
- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird;
- § 4c BauGB wird nicht angewendet;
- es wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Die Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung entfällt zwar, dennoch werden im vorliegenden Bebauungsplan zum Beispiel grünordnerische Festsetzungen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation getroffen sowie Belange des Boden-, Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt und in der Bebauungsplanbegründung erläutert.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der am südöstlichen Rand der Ortslage Gohlitz gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gohlitzer Dorfstraße 19“ umfasst eine etwa 2.840 m² große Teilfläche des Flurstücks 305 der Flur 5, Gemarkung Wachow.

1.3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 28.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gohlitzer Dorfstraße“ gefasst. Der Bebauungsplan wird in Anwendung des § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.10.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 29. Juli 2020) beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 07.01.2021 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Im Ergebnis der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren keine Planänderungen erforderlich, welche die Grundzüge der Planung betreffen. Es war lediglich die Änderung der Textfestsetzung 1 (Ausschluss gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen) erforderlich. Dazu wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die von der Änderung betroffene Grundstückseigentümerin / Vorhabenträgerin nochmals beteiligt und hat daraufhin keine Einwände erhoben.

Die Abwägungsempfehlungen zu den während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die Unterlagen zur endgültigen Planfassung des Bebauungsplans [Planungsstand: 26. Februar 2021] werden der Stadtverordnetenversammlung zur Sitzung am 03.05.2021 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt.

Nach erfolgter Beschlussfassung tritt der Bebauungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung sodann in Kraft.

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von voraussichtlich zwei Einfamilienhäuser im östlichen Teilbereich des Grundstücks Gohlitzer Dorfstraße 19 geschaffen werden. Des Weiteren soll ermöglicht werden, die frühere Gehöftanlage an der Stelle der ehemaligen Scheune durch ein neues Gebäude räumlich wieder abzuschließen.

2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Da der rückwärtige (östliche) Teil des Grundstücks Gohlitzer Dorfstraße 19 bisher unbebaut ist und auch der Standort der ehemaligen Scheune nicht im Geltungsbereich der Innenbereichs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Gohlitz liegt, ist eine Bebauung nicht auf der

Grundlage von § 34 BauGB möglich. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich des Plangebiets ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

Das Planvorhaben erfüllt die Voraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB: Es soll der vorrangigen Begründung von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² dienen, welche sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Gohlitz anschließen.

Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans bisher als Grünfläche dargestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, auf dem Grundstück Gohlitzer Dorfstraße 19 die bestehende bauliche Nutzung durch voraussichtlich zwei Einfamilienhäuser zu ergänzen und die geschlossene Form der ehemaligen Gehöftanlage wiederherzustellen. Die Planung soll vorrangig der Aktivierung von Wohnbaupotenzialen für den Eigenbedarf der Grundstückseigentümer und ihrer Angehörigen dienen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele sollen im Bebauungsplan insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise unter Berücksichtigung der angrenzenden bzw. umliegenden Bestandsnutzungen;
- Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen;
- grünordnerische Festsetzungen (Orts- und Landschaftsbild);
- Berücksichtigung weiterer Umweltbelange (u.a. Artenschutz).

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zu erläutern.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Lage des Plangebiets und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Gohlitz und umfasst den östlichen Teil einer ursprünglich vierseitig von Gebäuden umschlossenen Gehöftanlage. Auf dem westlichen Teil des Grundstücks befinden sich das direkt an der Gohlitzer Dorfstraße gelegene Wohnhaus sowie zwei die ursprüngliche Hofstelle nördlich und südlich begrenzende Wirtschaftsgebäude. Die östlich begrenzende Scheune wurde bereits in den 1950er Jahren wegen Baufälligkeit abgetragen. Die bis an die angrenzenden Ackerflächen reichende Fläche des Plangebiets wird seitdem als Garten- und Wirtschaftsfläche genutzt.

Bestandssituation (Topografie, Biotop und Fauna)

Das Gelände ist nahezu eben und steigt lediglich in Richtung des nordöstlichen Plangebietsrandes leicht an.

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als intensiv genutzte Graslandfläche dar. Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebiets an der nördlichen, westlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze sowie im zentralen Teil vorhanden.

Im Nordteil des Plangebiets befindet sich eine größere Lagerfläche für Brennholz. Die Höhe liegt bei ca. 4 m. Östlich davon werden Baumaterialien und -geräte gelagert. An der Westgrenze des Plangebiets befindet sich im Bereich der ehemaligen Scheune eine ebene Fläche mit Bauschutt. Im Südwestteil des Plangebiets befindet sich eine kleine und junge Weihnachtsbaumplantage. Des Weiteren befinden sich im Südostteil des Plangebiets eine Neuanpflanzung aus 10 Obstbäumen bzw. an der Nordgrenze und im Zentrum weitere einzelne Gehölzstrukturen.

Geschützte Biotop nach § 29 und 30 BNatSchG sind nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten bzw. Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen.

Weitere Angaben zum Vegetationsbestand, zu Biotopen und deren Wertigkeit können dem Bericht zur Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Gohlitzer Dorfstraße 19“ [siehe Anhang, Anlage 2] sowie dem Bestandsplan [siehe Anhang, Anlage 3] entnommen werden.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange erfolgte bei einer Begehung am 25.05.2020 eine faunistische Bestandsaufnahme.

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 4 Vogelarten festgestellt, von denen eine Art Brutvogel war (Zaunkönig). Des Weiteren wurden im Bereich des Brennholzlagers zwei alte Nester im Holzstapel vorgefunden, die auf eine ehemalige Nutzung als Nistplatz höhlenbrütender Vogelarten hinweisen. Drei weitere Arten (Bachstelze, Mehlschwalbe und Star) wurden nur als Nahrungsgäste bzw. beim Durchflug festgestellt. Aufgrund des Kartierungsergebnisses sowie der vorgefundenen Biotop- und Nutzungsstrukturen besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Brutvogelfauna.

Die vorhandenen Bäume und der Holzstapel wurden auch auf Baumhöhlen bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen hin untersucht. Es konnten jedoch keine Fledermausquartiere festgestellt werden.

Säugetiere wurden innerhalb des Plangebiets ebenfalls nicht beobachtet und sind aufgrund der vorhandenen Biotopausprägung, intensiven Nutzung und der Lage im Siedlungsbereich auch nicht unbedingt zu erwarten.

Während der Bestandsaufnahmen wurde auch zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im Plangebiet zumindest mit der Erdkröte und der Zauneidechse gerechnet werden kann. Des Weiteren sind Ringelnatter, Blindschleiche und Grünfrösche zumindest potentiell mögliche Arten innerhalb des Plangebietes. Im Plangebiet und den angrenzenden Randstrukturen wurden jedoch keine Amphibien und Reptilien gefunden.

Das Plangebiet wurde von Wespen (*Paravespula germanica*), Hornissen (*Vespa crabro*) und Gartenhummeln (*Bombus hortorum*) frequentiert. Es wurde nach Bäumen mit Baumhöhlen und nach Löchern im Erdboden (Hummeln, Erdwespen) gesucht mit dem Ergebnis, dass keine Nester von diesen Arten gefunden wurden.

Weitere Angaben zum Artenbestand sowie zu den im Planverfahren relevanten artenschutzrechtlichen Belangen können dem Bericht zur Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Gohlitzer Dorfstraße 19“ [siehe Anhang, Anlage 2] sowie dem Bestandsplan [siehe Anhang, Anlage 3] entnommen werden.

Umgebung

Die nördlich entlang der Gohlitzer Dorfstraße anschließenden Grundstücke gehören zur im Zusammenhang bebauten Ortslage und sind in ihrer Bebauungs- und Nutzungsstruktur ebenfalls noch durch Teile der ehemaligen Gehöftanlagen geprägt.

Auch die Südseite des Alten Postwegs ist weitestgehend im Zusammenhang bebaut. Durch Grundstücksteilungen und bauliche Veränderungen sind dort die ehemaligen Hofstellen baulich stärker überformt.

Erschließung

Die Gesamtanlage ist von Westen aus durch die Gohlitzer Dorfstraße und von Süden aus durch den Alten Postweg erschlossen. Der Alte Postweg ist bisher nur im Mündungsbereich zur Gohlitzer Dorfstraße befestigt und wird nicht durch Müllfahrzeuge befahren.

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung ist durch Strom, Trink- und Abwasser sowie Telekommunikation medientechnisch angebunden. Auch die Wohngebäude auf der Südseite des Alten Postwegs sind entsprechend erschlossen.

Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans [siehe Kapitel 1.3] sind Stellungnahmen mit folgenden weiteren Informationen zur medientechnischen Erschließung des Plangebiets eingegangen:

- Im Straßenverlauf der Gohlitzer Dorfstraße (Bereich vor dem Bestandswohnhaus Gohlitzer Dorfstraße 19) befinden sich eine Mittelspannungsleitung und eine Niederspannungsleitung (mit Hausanschluss Bestandswohnhaus) der E.DIS Netz GmbH sowie eine Fernmeldeleitung. Im Bereich des Alten Postweges verläuft eine Niederspannungsleitung mit Hausanschlüssen der Grundstücke auf der südlichen Straßenseite. Das Plangebiet selbst ist bisher nicht an die Stromversorgung angeschlossen.
- Das Bestandswohnhaus Gohlitzer Dorfstraße 19 sowie die Grundstücke auf der Südseite des Alten Postwegs sind an die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH angeschlossen. Das Plangebiet selbst ist bisher nicht angeschlossen.
- Das Bestandswohnhaus Gohlitzer Dorfstraße 19 sowie die Grundstücke auf der Südseite des Alten Postwegs sind an die Trink- und Schmutzwasseranlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH) angeschlossen. Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht noch keine Inanspruchnahmemöglichkeit der öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen des WAH.
- Die DLG Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH hat mitgeteilt, dass sich im direkten Bereich des Plangebietes „Gohlitzer Dorfstr. 19“ keine Regenwasseranlagen der Stadt Nauen befinden. Lediglich in der Landesstraße L91 (Nauener Straße), Straßenbaulastträger ist der Landesbetrieb Straßenwesen, existiert ein Regenwasserkanal, der ausschließlich der Straßenentwässerung dieser Straße dient. Es gibt demzufolge in Gohlitz keine privaten Regenwasseranschlüsse.
- Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Erdgasversorgung), die GDMcom GmbH (Gashochdruckleitungen und Gasspeicheranlagen) sowie die 50Hertz Transmission GmbH (Hochspannungsleitungen) haben ebenfalls mitgeteilt, dass sich im Planungsbereich kein Leitungsbestand der jeweiligen Betreiberunternehmen befinden.

Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des unter Nr. 51.037 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Gohlitz sowie Siedlung der Bronze- und Eisenzeit“.

Trinkwasserschutzzone

Der südöstliche Randbereich des Bebauungsplangebietes wird von der derzeit noch gültigen Trinkwasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Gohlitz/Niebede (Beschluss Nummer 134 des Kreistages Nauen vom 22.12.1983) tangiert. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen zum Trinkwasserschutz und Änderungen des Wasserrechts des Wasserwerkes Gohlitz befindet sich das Wasserschutzgebiet Gohlitz/Niebede bereits seit geraumer Zeit in der Neufestsetzung. Gemäß Allgemeinverfügung zur vorläufigen Anordnung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Gohlitz vom 06.02.2015 wird künftig

die westliche Grenze der Trinkwasserschutzzone III der östlichen Grenzen des Bebauungsplangebietes entsprechen. Das Plangebiet wird somit direkt an die Trinkwasserschutzzone III für das Wasserwerk Gohlitz angrenzen, befindet sich selbst jedoch außerhalb des Wasserschutzbereiches.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 305, dessen östlichen Bereich das Bebauungsplangebiet umfasst, befindet sich im privaten Eigentum.

4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

In Berlin und Brandenburg sind auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages die folgenden – für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gohlitzer Dorfstraße 19“ relevanten - gemeinsamen Raumordnungspläne in Kraft:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Der Landkreis Havelland gehört zur Region Havelland-Fläming, für welche der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 aufgestellt worden ist. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 05. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Das OVG hat mit drei Urteilen die Normenkontrollanträge von 16 brandenburgischen Gemeinden zurückgewiesen. Die Revision wurde nicht zugelassen (Urteile vom 10.04.2019, Az.: OVG 10 A 10.15, OVG 10 A 4.16 sowie OVG 10 A 6.16). Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Inhalte der Raumordnungspläne in die Planung einzustellen:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Die Stadt Nauen ist gemäß Ziel 3.6 LEP HR im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft [siehe folgender Abschnitt]. Das Bebauungsplangebiet ist in den Siedlungsraum der Ortslage Wachow integriert und kann an die vorhandene Verkehrs- und Medienserschließung angebunden werden. Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplanvorhaben allen für die Planung relevanten Zielstellungen des LEPro 2007 entspricht.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nr. 35).

Der LEP HR trifft Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gegliedert. Die Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung. Grundsätze (G) sind allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) werden für die Ortslage Gohlitz sowie den daran nördlich und nordöstlich angrenzenden Landschaftsraum keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Dieser Bereich, in welchem das Bebauungsplangebiet liegt, ist weder Teil der als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 LEP HR dargestellten Flächen noch Teil der als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 LEP HR dargestellten Flächen.

Die Stadt Nauen ist gemäß Ziel 3.6 LEP HR im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft. Neben Oberzentren sind auch Mittelzentren gemäß Ziel 5.6 (2) LEP HR Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Gemäß Ziel 5.6 (3) LEP HR ist dort eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig.

Im LEP HR werden dazu insbesondere folgende weitere Festlegungen getroffen:

- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden [Grundsatz 5.1 (1) LEP HR].
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen [Ziel 5.2 (1) LEP HR].
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. [Grundsatz 6.1 (1) LEP HR, § 5 Abs. 2 LEPro 2007].

Da durch das Bebauungsplanvorhaben das vorhandene Siedlungsgebiet nur geringfügig erweitert wird, vorhandene Infrastruktur in Anspruch genommen werden kann und der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird, ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs davon ausgegangen worden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Gohlitzer Dorfstraße 19“ mit den für die Planung relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP HR vereinbar ist.

Mit Schreiben vom 22.01.2021 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigt, dass die mit dem Bebauungsplan „Gohlitzer Dorfstraße 19“ verfolgte Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Nauen und Ortsteile existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Für die Ortslage Gohlitz und Umgebung sind die Darstellungen im Teilplan 21 des FNP enthalten [siehe Planausschnitt].



FNP Nauen, Teilplan 21: Gohlitz (unmaßstäblich)

Das Bebauungsplangebiet ist im Teilplan 21 als Grünfläche dargestellt. Es handelt sich dabei um das an die bebauten Grundstücksflächen der dörflichen Ortslage angrenzende Gartenland. Die bebauten Grundstücksflächen der Ortslage Gohlitz sind als gemischte Bauflächen (Bestand) dargestellt. Dies entspricht der bisherigen Abgrenzung zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen.

Die nun geplante Ausdehnung der Baufläche in das bisherige Gartenland des Flurstückes 305 ist aus siedlungsstruktureller Sicht vertretbar. Die Fläche erstreckt sich nur geringfügig weiter nach Osten als die auf der Südseite des Alten Postwegs bereits vorhandene Bebauung und bildet in Richtung der angrenzend dargestellten Landwirtschaftsflächen eine klar abgegrenzte Siedlungskante.

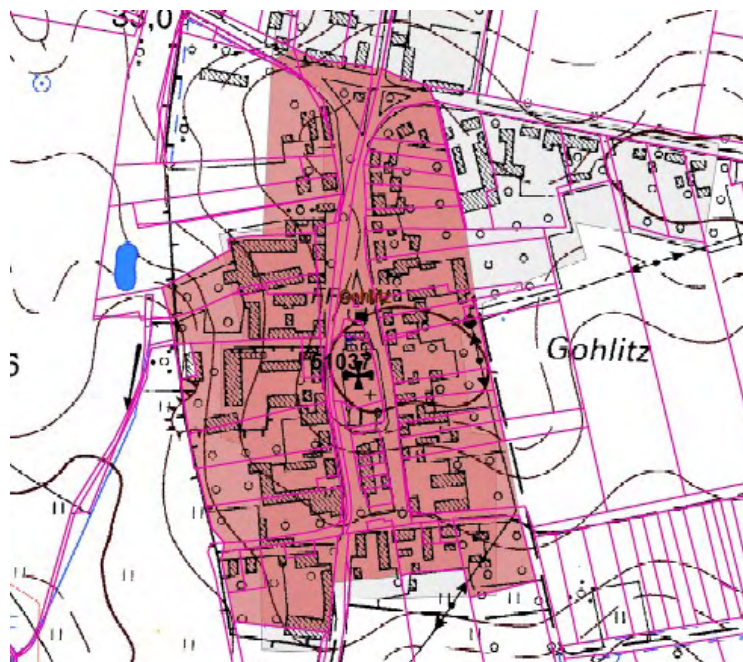
Da die durch den Bebauungsplan vorbereitete bauliche Nutzung von der bisherigen FNP-Darstellung als Grünfläche (Gartenland) abweicht, ist gemäß der im Planverfahren nach § 13 b BauGB geltenden Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Alle sonstigen im Teilplan 21 enthaltenen FNP-Darstellungen bleiben von dem Bebauungsplanvorhaben unberührt.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen

Bodendenkmal „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Gohlitz“

Wie bereits in Kapitel 3.1 erwähnt, liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des unter Nr. 51.037 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Gohlitz sowie Siedlung der Bronze- und Eisenzeit“.



Karte des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (unmaßstäblicher Ausschnitt)

Das Bodendenkmal wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:

- a. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdeingriffe / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- b. der Vorhabenträger in den Bereich, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen, unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens bzw. Bauantragsverfahrens geregelt.

Stellplatzbedarfssatzung und Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen

Durch die am 19.11.2019 in Kraft getretene neue Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen, welche die bisherige Stellplatzbedarfssatzung vom 15.09.2004 abgelöst hat, und die Stellplatzablösesatzung vom 08.06.2005 wird für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Nauen geregelt, welche Anzahl von Stellplätzen bei Bauvorhaben nachzuweisen sind (Stellplatzbedarfs-

satzung) bzw. welche Ablösebeiträge zu zahlen sind (Stellplatzablösesatzung), wenn der erforderliche Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann.

Gemäß § 3 (1) Nr. 1.1 der Stellplatzbedarfssatzung sind für Mehrfamilienhäuser je Wohnung unter 95 m² Wohnfläche ein PKW-Stellplatz pro Wohnung und je Wohnung über 95 m² Wohnfläche zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser sind gemäß § 3 (1) Nr. 1.2 unabhängig von ihrer Größe generell zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Maximal 20 % der nachzuweisenden PKW-Stellplätze dürfen gemäß § 4 (1) der Stellplatzbedarfssatzung durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden, wobei pro ersetzten PKW-Stellplatz mindestens 2 Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden müssen.

Der genaue Stellplatzbedarf wird erst im Bauantragsverfahren ermittelt. Sofern die erforderliche Anzahl der Stellplätze nachgewiesen werden kann, wird die Anwendung der Stellplatzablösesatzung nicht erforderlich.

Die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Niederschlagswasserbeseitigungssatzung und Niederschlagswasserabgabensatzung der Stadt Nauen

Die zum 01.01.2021 in Kraft getretene neue Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen, welche die bisherige Niederschlagswasserbeseitigungssatzung vom 3. Dezember 2007 abgelöst hat, regelt das Benutzungsrecht und die Anschlusspflicht im Entsorgungsgebiet der öffentlichen Niederschlagswasseranlage zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Nauen. Das Entsorgungsgebiet umfasst die Stadt Nauen mit allen Ortsteilen.

Gemäß § 4 (3) Buchstabe a) kann die Stadt Nauen das auf Wohngrundstücken von Dachflächen von Wohnhäusern, Garagen und sonstigen Anbauten anfallende Niederschlagswasser vom Anschluss ausschließen, wenn es gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken versickert werden kann. Des Weiteren kann die Stadt Nauen gemäß § 6 (4) die Einleitung von Niederschlagswasser außergewöhnlicher Art oder Menge versagen oder von einer Vorbehandlung oder Speicherung abhängig machen und an besondere Bedingungen knüpfen.

Die ebenfalls zum 01.01.2021 in Kraft getretene neue Niederschlagswasserabgabensatzung der Stadt Nauen regelt den Kostenersatz für den Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Beseitigung und Unterhaltung der Niederschlagswassergrundstücksanschlüsse an die zentrale öffentliche Niederschlagswasseranlage in der tatsächlich entstandenen Höhe sowie die Benutzungsgebühren für die Inanspruchnahme der zentralen öffentlichen Niederschlagswasseranlage

Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung und die Niederschlagswasserabgabensatzung der Stadt Nauen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zwar besteht für die im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücksflächen zurzeit keine Anschlussmöglichkeit an die zentrale öffentliche Niederschlagswasseranlage der Stadt Nauen [siehe Kapitel 3.1], und selbst im Falle einer vorhandenen Anschlussmöglichkeit würden die Grundstücksflächen gemäß § 4 (3) Buchstabe a) der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung vom Anschluss ausgeschlossen werden, da das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen selbst zur Versicherung gebracht werden kann. Die Satzungen werden dennoch vorsorglich in den Bebauungsplan für den Fall nachrichtlich übernommen, dass durch die Stadt Nauen künftig eine Anschlussmöglichkeit geschaffen und eingeräumt werden sollte.

Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen

Die Stadtverordnetenversammlung des Stadt Nauen hat am 29.10.2018 die Ablösung der vormaligen Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000 durch die „Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern“ beschlossen.

Die Satzung wurde am 30.10.2018 ausgefertigt und ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2018 in Kraft getreten.

Wie schon die frühere Baumschutzsatzung regelt auch die aktuelle Gehölzschutzsatzung den Schutz des Baumbestandes sowie von Hecken und Sträuchern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, der Geltungsbereiche der Bebauungspläne sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne im Gebiet der Stadt Nauen. Gemäß dieser Satzung ist es verboten, als geschützt eingestufte Bäume, Hecken und Sträucher zu beseitigen, zu beschädigen zu zerstören oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Folgekostenrichtlinie

Mit der Folgekostenrichtlinie (Städtische Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge gem. § 11 BauGB unter besonderer Berücksichtigung des Nauener Modells der sozial verträglichen Baulandentwicklung) vom 18.02.2019 verfolgt die Stadt Nauen das Ziel, die Grundstückseigentümer in angemessener Weise an den Kosten für die Bereitstellung zusätzlicher Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen zu beteiligen, wenn sich Notwendigkeit aus einer entsprechenden Baulandentwicklung ergibt.

Die Folgekostenrichtlinie findet insbesondere in Bebauungsplanverfahren Anwendung, durch die neue Wohngebiete festgesetzt werden sollen. Gemäß § 2 Buchstabe c) findet die Richtlinie jedoch keine Anwendung bei Bebauungsplanverfahren, die Baurecht lediglich für bis 3 Wohneinheiten schaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gohlitzer Dorfstraße 19“ soll festgesetzt werden, dass pro Gebäude nur eine Wohnung zulässig ist [siehe Kapitel 6.5]. Damit wird die Anzahl der durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten Wohneinheiten auf 3 begrenzt.

Das Vorhaben fällt demnach nicht unter die Regelung der Folgekostenrichtlinie der Stadt Nauen bezüglich der sozialen Folgekosten.

sonstige Bindungen

Sonstige Bindungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gohlitzer Dorfstraße 19“ zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder –zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz).

Zwar wird der südöstliche Randbereich des Bebauungsplangebietes von der derzeitig noch gültigen Trinkwasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Gohlitz/Niebede (Beschluss Nummer 134 des Kreistages Nauen vom 22.12.1983) tangiert, die sich aber bereits seit geraumer Zeit in der Neufestsetzung befindet. Gemäß Allgemeinverfügung zur vorläufigen Anordnung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Gohlitz vom 06.02.2015 wird künftig die westliche Grenze der Trinkwasserschutzzone III der östlichen Grenzen des Bebauungsplangebietes entsprechen. Das Plangebiet wird somit direkt an die Trinkwasserschutzzone III für das Wasserwerk Gohlitz angrenzen, befindet sich selbst jedoch außerhalb des Wasserschutzgebietes [siehe auch Kapitel 3.1].

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude.

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) und Kampfmitteln vor.

5 Planungskonzept

Wie bereits in den Kapiteln 2.1 und 2.3 erwähnt, sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, auf dem Grundstück Gohlitzer Dorfstraße 19 die bestehende bauliche Nutzung durch zwei Einfamilienhäuser zu ergänzen und die geschlossene Form der ehemaligen Gehöftanlage wiederherzustellen.

Dabei sollen in einer 1. Bauphase zunächst im rückwärtigen Bereich des Grundstücks die beiden Einfamilienhäuser errichtet werden [siehe Abbildung 1 sowie Anhang, Anlage 1]. Insbesondere für eine der Kindesfamilien der Eigentümer soll schnellstmöglich ein Bauantrag gestellt werden, da die Familie derzeit in unzureichenden Wohnverhältnissen lebt.



Abbildung 1: Planungskonzept, 1. Bauphase

Erst längerfristig ist in einer 2. Bauphase vorgesehen, im mittleren Grundstücksbereich die geschlossene Form der ehemaligen Gehöftanlage durch die Errichtung eines weiteren Gebäudes wiederherzustellen [siehe folgende Seite, Abbildung 2 sowie Anhang, Anlage 1].

Lage und Abmessungen des Gebäudes sollen etwa der ursprünglich zur Gehöftanlage gehörenden Scheune entsprechen, welche bereits in den 1950er Jahren wegen Baufälligkeit abgetragen wurde, jedoch anhand von Bebauungsspuren noch erkennbar ist. Als künftige Nutzungen sind vorrangig die Unterbringung einer weiteren Wohnung (z.B. barrierefreie Seniorenwohnung) angedacht, aber auch Flächen für Nebengelass sowie gegebenenfalls für Garagenstellplätze oder / und sonstige Nutzungen, die unter Berücksichtigung der beschränkten Festsetzungsmöglichkeiten im Planverfahren nach § 13b BauGB zulässig sind [siehe ausführliche Erläuterungen in Kapitel 6.1].

Die geplanten Gebäude und Grundstücksteile sollen möglichst über eine gemeinsame Zufahrt vom Alten Postweg aus erschlossen werden.



Abbildung 2: Planungskonzept, 2. Bauphase (endgültig)

6 Planinhalt des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gohlitzer Dorfstraße 19“ wird die gesamte Plan-gebietsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält im Einzelnen Festsetzungen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen,
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen,
- Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen,
- grünordnerischen Maßnahmen.

In den Bebauungsplan werden zudem das unter Nr. 51.037 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Gohlitz sowie Siedlung der Bronze- und Eisenzeit“ sowie die bau- und planungsrechtlich relevanten Satzungen der Stadt Nauen nachrichtlich übernommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamte Plangebietsfläche des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO (BauNutzungsverordnung) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Ergänzend können neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) allgemein zugelassen werden. Außerdem können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Im Bebauungsplan kann auf der Grundlage von § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO die Zulässigkeit der o.g. Nutzungen eingeschränkt werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von diesen Möglichkeiten wird im vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der konkreten Ziele der Planung – hier insbesondere hinsichtlich des besonderen Vorrangs der Begründung von Wohnnutzungen und der beschränkten Festsetzungsmöglichkeiten zur Zulässigkeit sonstiger Nutzungen im Planverfahren nach § 13b BauGB – sowie der städtebaulichen Eignung des Plangebietes wie folgt Gebrauch gemacht:

Durch die Textfestsetzung 1 wird geregelt, dass im Baugebiet WA alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Somit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Baugebiet WA nicht zulässig.

Vom Ausschluss der Textfestsetzung 1 nicht betroffen sind hingegen die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Bei diesen Nutzungen kann zunächst allgemein davon ausgegangen werden, dass sie sich städtebaulich einfügen und im Sinne von § 13 b BauGB gewährleistet werden kann, dass die Wohnnutzungen insgesamt deutlich überwiegen. Um dies zu gewährleisten, wird sich die Inanspruchnahme dieser Nutzungsmöglichkeiten allerdings im Rahmen der Planumsetzung auf einen in der Größe klar untergeordneten Umfang beschränken müssen. Möglich und sinnvoll wäre z.B., in einem Teilbereich des anstelle der ehemaligen Scheune errichteten Gebäudes eine kleine Einrichtung für soziale, gesundheitliche oder kulturelle Zwecke unterzubringen, um einen entsprechenden Bedarf im Gemeindeteil Gohlitz zu decken. Aber auch die Ansiedlung eines kleinen nicht störenden Handwerksbetriebes käme gegebenenfalls in Betracht, der in funktionalem Bezug zur Wohnnutzung steht.

Seit Inkrafttreten von § 13b BauGB hat sowohl in der Fachliteratur (z.B. Krautzberger) als auch in der Rechtsprechung (z.B. Beschluss 3 S 6/20 VGH Baden-Württemberg vom 14.04.2020 und Beschluss 3 S 3137/19 VGH Baden-Württemberg vom 13.05.2020) eine rege Auseinandersetzung zu den Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im Rahmen von Planverfahren nach § 13b BauB stattgefunden. Auch wenn Gerichtsurteile stets Entscheidungen zu konkreten Einzelfällen sind, wird daraus mehrheitlich folgende Rechtsauffassung ersichtlich:

- Der Wortlaut des § 13 b BauGB stellt darauf ab, dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Es heißt nicht, dass nur Wohnnutzungen bzw. in einem gemäß dieser Norm aufgestellten Bebauungsplan nur reine Wohngebiete festgesetzt werden dürfen. Im Bebauungsplangebiet muss die Wohnnutzung zwar zulässig sein und gegenüber anderen Nutzungen überwiegen; der Wortlaut gibt aber nichts dafür her, dass andere Nutzungen im für erforderlich gehaltenen Umfang ausgeschlossen werden müssen. Hätte der Gesetzgeber gewollt, dass nur Wohnnutzungen, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen und die damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen zur Wasser- und Energieversorgung) festgesetzt werden dürfen, so wäre eine eindeutige Regelung zu erwarten gewesen.
- In einem gemäß § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan können auch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden; allerdings müssen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.
- Aus den Gesetzesmaterialien ergibt sich, dass § 13 b BauGB der Erleichterung des Wohnungsbaus dienen soll. Das Tatbestandsmerkmal der Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen dient vor diesem Hintergrund dazu, Wohnnutzungen gegenüber gewerblichen Nutzungen abzugrenzen. Auch allgemeine Wohngebiete dienen aber, wenn auch nur vorwiegend, dem Wohnen. Demgegenüber sind sogar in reinen Wohngebieten auch die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen Nutzungen jedenfalls ausnahmsweise zulässig. Auch (reine) Wohngebiete sind auf dem Wohnen dienende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen angewiesen. Ein Gebiet, in dem quasi nur Wohngebäude erlaubt sind, dürfte kaum den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, den sozialen und kulturellen

Interessen sowie den Belangen des Sports und dem Gedanken einer verbrauchernahen Versorgung entsprechen. Diese Gesichtspunkte sind aber bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Wohngebiete - auch reine - benötigen auch eine dem Wohnen dienende Versorgungs- und Freizeitstruktur. Für die nach § 13 b BauGB festgesetzten Baugebiete kann nicht ausschließlich auf die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im angrenzenden Siedlungsgebiet verwiesen werden.

- Maßgebliches Kriterium für die Prüfung im Einzelfall muss sein, dass die Wohnnutzungen eindeutig im Vordergrund stehen und die sonstigen zulässigen Nutzungen in einem funktionalen Bezug zu diesen stehen. Auch im Fall eines Planverfahrens nach § 13b BauGB bleibt jedoch rechtlicher Maßstab, was § 1 Abs. 6 BauGB vorgibt, wie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dabei muss der Blick nicht nur auf das neue Baugebiet gerichtet sein, sondern schließt das ein, was sich aus dem städtebaulichen Umfeld des neuen Baugebiets ergibt.

Gemäß Nutzungskonzept zum vorliegenden Bebauungsplan [siehe Begründung, Kapitel 5] sollen in einer ersten Bauphase zwei Einfamilienhäuser errichtet werden, für welche seitens der Grundstückseigentümer/Familienmitglieder dringender Wohnbedarf besteht. Dies steht sowohl hinsichtlich der Art der Nutzung als auch im Hinblick auf die Verfahrensform zweifelsfrei im Einklang mit den gesetzgeberischen Zielen von § 13b BauGB.

Erst in einer zweiten Phase ist der Errichtung eines dritten Gebäudes vorgesehen, durch welches die ehemalige Gehöftstruktur wiederhergestellt werden soll. I.V.m. Textfestsetzung 3 [siehe Kapitel 6.4] ist auch in diesem Gebäude eine weitere Wohnnutzung zulässig. Der dörflichen Eigenart der Umgebung entsprechend soll das Gebäude außerdem auch Flächen für Nebengelass (ggf. auch Unterstellen von Fahrzeugen) bieten. Je nach Ausdehnung der Wohnnutzung und der Nebenflächen wäre es voraussichtlich auch möglich, darüber hinaus noch eine weitere Nutzung im Gebäude unterzubringen, die allerdings keine weitere Wohnnutzung sein könnte.

Bei der Erwägung, welche Auswahl an Nicht-Wohnnutzungen im Plangebiet zugelassen werden können, würde die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) der Eigenart der Umgebung nicht gerecht. Das Plangebiet ist Teil einer Grundstücksfläche, die - mit entsprechender Nutzungsmischung - Bestandteil der dörflich geprägten Siedlungsstruktur ist (im FNP als gemischte Baufläche dargestellt). Mit Blick auf die Umgebung und auf die gesamtörtliche Entwicklung ist es daher sinnvoll, im Bebauungsplangebiet auch Nutzungen zuzulassen, die über § 3 BauNVO hinausgehen, aber dennoch der Wohnnutzung Vorrang einräumen. Dies kann durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) gewährleistet werden.

Die Rechtsprechung hat klargestellt (s.o.), dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b BauGB nur unter der Voraussetzung möglich ist, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Dieser Anforderung wird mit der Textfestsetzung 1 entsprochen.

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO neben Wohngebäuden zulässigen weiteren Nutzungen sind hingegen vom Ausschluss der Textfestsetzung 1 nicht betroffen. Die Ermöglichung dieser Nutzungen ist auch im Hinblick auf die Anforderungen im Planverfahren nach § 13b BauGB vertretbar, da die Fläche des Plangebietes so gering ist, dass neben den überwiegenden Wohnnutzungen nur eine in der Fläche deutlich begrenzte Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BauNVO in Betracht kommt, die nicht für die Deckung eines weiträumigen Bedarfs geeignet ist und folglich in engen funktionalen Bezug zu den Wohnnutzungen im Plangebiet und der angrenzenden Ortslage tritt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO steht auch unter dem Ziel, den Wohnungsnutzern / -eigentümern zu ermöglichen, auf dem Grundstück selbst der eigenen Berufsausübung nachzugehen. Im Sinne von § 1 Abs. 6 dient dies der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und stellt einen besonders engen funktionalen Bezug zur Wohnnutzung her (Wohnen und Arbeiten unter einem Dach).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse - jeweils als Höchstmaß – geregelt. Eine gesonderte Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht getroffen. Diese ergibt sich resultierend aus der zulässigen GRZ und Anzahl der Vollgeschosse ($GFZ = 2 \text{ Vollgeschosse} \times GRZ$).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Baugebiet WA maximal 0,25.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf – das heißt, dass bei einer GRZ von 0,25 im insgesamt etwa 2.840 m² großen Baugebiet WA Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal etwa 710 m² errichtet werden dürfen. Dies ist ausreichend, um das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende zweistufige Planungskonzept [siehe Kapitel 5 und Anhang, Anlage 1] umsetzen zu können.

Eine GRZ von 0,25 fügt sich hinsichtlich der zulässigen Grundstücksausnutzung in die Umgebung ein und führt zu keinen städtebaulichen Spannungen. Sie ist für die Lage des Plangebiets am südöstlichen Rand der Ortslage Gohlitz angemessen.

Die festgesetzte GRZ 0,25 unterschreitet die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze der GRZ in Allgemeinen Wohngebieten von 0,4 deutlich.

Den städtebaulichen als auch den Umweltbelangen kann somit in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Überschreitung der GRZ durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen

Die zulässige Grundflächenzahl / Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO regelmäßig um bis zu 50 v.H. durch folgende Anlagen überschritten werden, sofern im Bebauungsplan keine davon abweichende Regelung getroffen werden:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Da im Bebauungsplan keine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Regelung getroffen wird, können somit im Baugebiet WA zusätzlich zu den etwa 710 m² Gebäudegrundfläche der Hauptnutzungen weitere etwa 355 m² Grundfläche durch die o.g. Nutzungen versiegelt werden (710 m² + 50 %).

Es ist somit eine maximale Gesamtversiegelung von etwa 1.065 m² Grundstücksfläche zulässig. Der Anteil der unversiegelten Grundstücksflächen beträgt folglich mindestens etwa 1.775 m² (2.840 m² – 1.065 m²). Dies entspricht einem Anteil von mindestens etwa 62,5 % der Gesamtfläche und ist in jedem Fall ausreichend, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, Lebensräume für im Gebiet heimische Tierarten zu erhalten oder zu ersetzen sowie anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet WA sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und in denen Aufenthaltsräume möglich sind. Zu den Vollge-

schossen zählt somit auch jedes für die Unterbringung von Aufenthaltsräumen geeignete Dachgeschoss.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse entspricht der Geschossanzahl des Wohngebäudes und des giebelständig an das Plangebiet angrenzenden nördlichen Wirtschaftsgebäudes auf dem bebauten westlichen Teil des Grundstückes Gohlitzer Dorfstraße 19. Auch die Mehrzahl der an der Gohlitzer Dorfstraße und am Alten Postweg umliegenden Bestandsgebäude verfügen mindestens über ein Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen im Bebauungsplangebiet überträgt somit die umgebende Bebauung nicht und fügt sich in die Umgebung ein.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Da im Bebauungsplan keine gesonderte Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen wird, ergibt sich die zulässige GFZ resultierend aus der zulässigen GRZ 0,25 multipliziert mit der zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen. Die maximal zulässige GFZ beträgt somit 0,5 (2 Vollgeschosse x GRZ 0,25).

Die maximal zulässige GFZ 0,5 unterschreitet die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze der GFZ in Allgemeinen Wohngebieten von 1,2 deutlich. Sie ermöglicht in ausreichendem Maße die Umsetzung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden zweistufigen Planungskonzepts [siehe Kapitel 5 und Anhang, Anlage 1], führt zu keinen städtebaulichen Spannungen und ist für die Lage des Plangebiets am südöstlichen Rand der Ortslage Gohlitz angemessen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Alle Gebäude und Anlagen der Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann allerdings in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Im Unterschied zur Festsetzung einer Baulinie darf die Bebauung aber hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Die Bebauung muss die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht bis an die Baugrenzen ausfüllen.

Entsprechend Planungskonzept [siehe Kapitel 5 und Anhang, Anlage 1] werden im Bebauungsplan durch die festgesetzten Baugrenzen zwei Baufelder gebildet:

Im östlichen Baufeld sollen in der 1. Bauphase die geplanten zwei Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Lage und Größe dieses Baufeldes ist so bestimmt, dass der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand voraussichtlich vollständig erhalten bleiben kann und entlang der nördlichen, östlichen sowie südlichen Plangebietsgrenzen mindestens 6,00 m tiefe, nicht bebaubare Grundstücksflächen erhalten bleiben. Innerhalb des Baufeldes besteht ein ausreichender Spielraum zur konkreten Positionierung und Baukörperausformung der beiden Einfamilienhäuser im Rahmen der künftigen Bauantragsplanung. Die Lage, Größe und Form der beiden Einfamilienhäuser im Planungskonzept stellt eine von verschiedenen möglichen Varianten dar.

Im westlichen Baufeld soll in einer künftigen 2. Bauphase die geschlossene Form der ursprünglichen Gehöftanlage wiederhergestellt werden. Die festgesetzten Baugrenzen umschreiben dort die Lage der ehemaligen Scheune. Bei Ausschöpfung der festgesetzten Baugrenzen würde die Kubatur des neuen Gebäudes – wie gemäß Planungskonzept beabsichtigt – der ehemaligen Scheune recht genau entsprechen. Im Gegensatz zum östlichen Baufeld, in welchem die Lage der Einfamilienhäuser noch variiert werden kann, wird somit im westlichen Baufeld die Lage des Gebäudes durch den Bebauungsplan bereits konkret bestimmt.

Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von sonstigen Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird durch die Textfestsetzungen 4 und 5 lediglich im Vorgartenbereich zum Alten Postweg eingeschränkt. In den übrigen Bereichen sind Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen uneingeschränkt zulässig [siehe Kapitel 6.6 und 6.7].

6.4 Bauweise; abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Bauweise

Die Bauweise wird in den beiden durch die Baugrenzen bestimmten Baufeldern [siehe Kapitel 6.3] unterschiedlich festgesetzt:

Im östlichen Baufeld für die beiden geplanten Einfamilienhäuser werden auf Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zugelassen (Eintrag „E“ in der Planzeichnung). Einzelhäuser sind eine besondere Form der offenen Bauweise. Sie müssen allseitig über seitliche Grenzabstände und Abstandsflächen verfügen. Auch Abstandsflächen von Einzelhäusern, die auf ein und demselben Grundstück errichtet werden, müssen untereinander den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand einhalten. Mit der Zulässigkeit nur von Einzelhäusern folgt die Festsetzung dem Planungskonzept, wonach die Errichtung von zwei frei stehenden Einfamilienhäusern geplant ist.

Um im westlichen Baufeld das Planungsziel umsetzen zu können, die geschlossene Form der ursprünglichen Gehöftanlage wiederherzustellen, muss dort auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt werden (Eintrag „a“ in der Planzeichnung). Bei dem geplanten Anbau an die beiden Giebel der westlich angrenzenden Wirtschaftsgebäude handelt es sich weder um eine Form der offenen Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, noch um eine geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO, sondern um eine Mischform. Wie bei einer geschlossenen Bauweise soll zwar an die Giebel der westlich angrenzenden Gebäude direkt angebaut werden können, an allen anderen Gebäudeseiten jedoch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Entsprechend wird in der Textfestsetzung 2 die abweichende Bauweise wie folgt geregelt:

„Im Baugebiet WA ist an der westlichen Plangebietsgrenze die Bebauung in abweichender Bauweise (a) wie folgt zulässig: Zwischen den Punkten A und B sowie C und D darf ohne seitlichen Grenzabstand an die Giebel der angrenzenden Bestandsgebäude angebaut werden. Auf allen übrigen Gebäudeseiten sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.“

In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen ist somit eine Grenzbebauung (ohne eigene Abstandsflächen) nur im Bereich der Giebel der westlich angrenzenden Gebäude zulässig. Zwischen den beiden Giebeln muss die Bebauung um die Tiefe der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche zurücktreten. In diesem Bereich sind Fassadenöffnungen auch im Falle einer Realteilung der Grundstücksflächen ohne entsprechende Gestattungen oder Baulasten möglich.

6.5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 6 BauGB kann im Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Gebrauch gemacht:

Gemäß Textfestsetzung 3 ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

Im Ergebnis der beiden Bauphasen zur Umsetzung des Planungskonzepts werden im Plangebiet insgesamt 3 Gebäude entstehen - die beiden Einfamilienhäuser im östlichen Baufeld

und das Gebäude im westlichen Baufeld, durch welches die geschlossene Form der ursprünglichen Gehöftanlage wiederhergestellt werden soll.

Um der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets zu entsprechen, in welchem stets die Wohnnutzung überwiegen muss – hier insbesondere unter Berücksichtigung des besonderen Vorrangs der Begründung von Wohnnutzungen und der beschränkten Festsetzungsmöglichkeiten zur Zulässigkeit sonstiger Nutzungen im Planverfahren nach § 13b BauGB [siehe Kapitel 6.1] -, soll auch im dritten Gebäude eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Auch für dieses Gebäude gilt die Textfestsetzung 3, sodass im Plangebiet insgesamt nicht mehr als drei Wohnungen entstehen können. Da die zulässige Wohnung im dritten Gebäude höchstwahrscheinlich nicht die gesamte Geschossfläche ausfüllen wird, verbleiben darüber hinaus voraussichtlich Möglichkeiten, dort zusätzlich z.B. auch Flächen für Nebengelass sowie gegebenenfalls für Garagenstellplätze oder / und eine gemäß Textfestsetzung 1 zulässige sonstige Nutzung [siehe Kapitel 6.1] unterzubringen.

In Kombination der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der sich daraus ergebenden Anzahl und Größe der insgesamt entstehenden Gebäude sowie der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen wird die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet so gesteuert, dass eine dem Siedlungscharakter von Gohlitz entsprechende Bau- und Nutzungsstruktur entsteht, die weder durch ausschließliche Wohnnutzungen, noch durch ein Übermaß sonstiger Nutzungen gekennzeichnet ist.

6.6 Stellplätze und Garagen

In der Textfestsetzung 4 wird geregelt, dass im Baugebiet WA im Vorgartenbereich am Alten Postweg zwischen der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradliniger Verlängerung keine Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zulässig sind.

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass Garagen und Carports die Vorgartenbereiche zergliedern und sich aufgrund ihrer Größe und Vielfältigkeit der Gestaltung verunstaltend auf das Siedlungsbild auswirken. Die Vorgartenbereiche sollen in ihrem Erscheinungsbild mindestens in der Tiefe bis zur festgesetzten Baugrenze möglichst zusammenhängend begrünt werden. Durch das Zurücksetzen eventuell geplanter Garagen und Carports von der Grundstücksgrenze bis mindestens zur festgesetzten Baugrenze werden diese durch die Vorgartenbepflanzungen optisch abgeschirmt und sind so aus dem Straßenraum weniger wahrnehmbar.

Geringere Störungen gehen hingegen von auf offenen Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen aus. Nicht überdachte Stellplätze sind daher auch im Abstandsbereich zwischen Straßen- und Baugrenze zulässig.

6.7 Nebenanlagen

In der Textfestsetzung 5 wird geregelt, dass im Baugebiet WA im Vorgartenbereich am Alten Postweg zwischen der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradliniger Verlängerung nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig sind.

Durch die in der Textfestsetzung 5 getroffene Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen werden ähnliche Planungsziele verfolgt wie mit der Textfestsetzung 4 zu Garagen und Carports [siehe Kapitel 6.6]. Auch von Nebenanlagen, die in ihrer Erscheinungsform ein gewisses bauliches Gewicht besitzen (Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pergolen o.ä.), können negative Wirkungen auf das Siedlungsbild ausgehen. Daher wird auf den nicht überbaubaren Flächen entlang des Alten Postwegs die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die für die

Erschließung der Grundstücke zwingend erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung begrenzt. Alle sonstigen Nebenanlagen können in den übrigen Grundstücksbereichen untergebracht werden, ohne dass davon unerwünschte negative Wirkungen ausgehen.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird in Anwendung des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei der Aufstellung des Bebauungsplans die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Der Wegfall der Verpflichtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Textfestsetzung 6 regelt, dass im Baugebiet WA bei der Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Wegeflächen sowohl für die Oberflächenbeläge als auch für deren Unterbau keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Die Textfestsetzung dient dem Ziel, auf den Grundstücksflächen eine verbesserte Bodenfunktion durch Teilversiegelung im Vergleich zu vollständig versiegelten Flächen zu erreichen, was letztlich zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens beiträgt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 8 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) sind unbebaute Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Durch die Textfestsetzung 7 wird sichergestellt, dass im Baugebiet WA ein Mindestmaß an Bepflanzungen erfolgt, welche die Grundstücksflächen mit Gehölzen strukturieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen teilweise ausgleichen. Im Vordergrund steht das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild; die vorzunehmenden Gehölzpflanzungen wirken sich aber auch positiv auf andere Schutzgüter aus. Sie bieten Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum für viele Tierarten und wirken sich auch positiv auf das Mikroklima, die Luftqualität und den Wasserhaushalt aus [siehe auch Kapitel 6.9 und 6.10].

Gemäß Textfestsetzung 7 sind auf den Grundstücksflächen pro vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm oder zwei Obstbäume zu pflanzen sowie mindestens 20 m² Strauchpflanzungen aus verschiedenen Gehölzarten in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen. Vorhandene Bäume und Sträucher, welche in ihrer Art und Qualität der Festsetzung entsprechen, sowie Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen können auf die festgesetzten Pflanzungen angerechnet werden.

Durch die Anrechenbarkeit vorhandener Bäume und Sträucher soll ein Anreiz geschaffen werden, auf den nicht unmittelbar für die Bebauung benötigten Grundstücksflächen möglichst viele der im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.

Sollte der vorhandene Gehölzbestand doch nicht vollständig erhalten werden können, ist bei der Stadt Nauen ein Antrag auf Genehmigung zur Fällung bzw. Beseitigung zu stellen, der auf Grundlage der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Gehölzschutzsatz-

zung der Stadt Nauen [siehe Kapitel 4.3] zur Verpflichtung führt, den durch die Fällung / Beseitigung entstehenden Gehölzverlust durch adäquate Neupflanzungen auszugleichen.

Gemäß Textfestsetzung 7 ergibt sich somit, dass auf der etwa 2.840 m² großen Plangebietsfläche insgesamt mindestens neun Laubbäume - oder alternativ statt einem Laubbaum zwei Obstbäume - und 180 m² Strauchpflanzungen nachzuweisen sind. Da sich mindestens vier vorhandene und auf die festgesetzten Pflanzungen anrechenbare Laubbäume am nördlichen Plangebietsrand sowie zwei alte Obstbäume im mittleren Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden und somit voraussichtlich erhalten bleiben können, müssten gemäß dieser Festsetzung lediglich vier weitere Laubbäume oder stattdessen pro Laubbaum zwei Obstbäume zusätzlich gepflanzt werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume könnte sich gegebenenfalls noch verringern, wenn einige kleine vorhandene Bäume in den kommenden Jahren soweit heranwachsen, dass sie künftig ebenfalls auf die festgesetzten Pflanzungen anrechenbar sind.

Strauchpflanzungen sind derzeit nur in geringem Umfang vorhanden. Die nachzuweisenden 180 m² sind somit überwiegend neu zu pflanzen.

Der Umfang der festgesetzten Pflanzungen ist so bemessen, dass darüber hinaus ausreichend Spielräume für individuelle Gartengestaltungen verbleiben.

Die festgesetzten Bepflanzungen bewirken eine Durchgrünung der Grundstücksflächen und fördern die Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Empfohlene Pflanzenarten (Pflanzenliste)

Die Textfestsetzung 7 enthält die Empfehlung, für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen Arten der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

In der Liste werden insbesondere solche Arten zur Auswahl vorgeschlagen, die in Brandenburg heimisch, für das Orts- und Landschaftsbild typisch und als Lebensräume für die darin heimische Tierwelt besonders geeignet sind und insbesondere Vögeln und Insekten, vor allem Bienen, Nahrung und Schutz bieten.

Da Obstgärten ein typisches Element des Übergangsraums zwischen Siedlung und Landschaft sind, enthält die Pflanzenliste auch Empfehlungen zu besonders geeigneten alten Sorten.

Die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten wird aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig empfohlen. Die Liste ist jedoch nicht abschließend. Die Verwendung auch anderer Arten ist möglich. Damit besteht ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Gartenbereiche.

6.9 Berücksichtigung der Artenschutzbelange

Unberührt von den auch im Verfahren nach § 13b BauGB geltenden Regelungen des § 13a [siehe Kapitel 1.1] sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten.

Das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zwingendes Recht, welches außerhalb der planerischen Abwägung zu prüfen und zu beachten ist. Es gilt somit für alle Verfahren der Bauleitplanung und für alle sonstigen Bauvorhaben, die einer baurechtlichen Zulassung unterliegen. Bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m² Grundfläche besteht in Bezug auf den Artenschutz die Aufgabe der Gemeinde darin, zu prüfen, ob sich Verdachtsmomente ergeben, die bei der Umsetzung der Planung einen Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken könnten (Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplan, Januar 2009). Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die

Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

Zum Bebauungsplan „Gohlitzer Dorfstraße 19“ wurde durch das Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt und im Bericht vom 27.07.2020 dokumentiert [siehe Anhang, Anlage 2]. Auf Grundlage der ermittelten Standortgegebenheiten erfolgte im Rahmen dessen auch eine faunistische Ersterfassung der Artengruppen Vögel, Säugetiere (einschließlich Fledermäuse), Amphibien und Reptilien sowie Insekten. Aus den Erfassungen sowie den vorgefundenen Biotopen und Nutzungsstrukturen [siehe Anhang, Anlage 3] wurden zudem Schlussfolgerungen zu im Plangebiet gegebenenfalls weiteren potenziell vorkommenden Arten gezogen.

Weitergehende Erläuterungen können Kapitel 2 des Berichts zur Prüfung der Umweltbelange entnommen werden.

In Kapitel 3 und 4 des Berichts wird ausgeführt, dass im Ergebnis der durchgeführten Ersterfassung und Potenzialabschätzung davon ausgegangen werden kann, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt und Ausnahmegenehmigungen nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich sind, sofern im Rahmen der künftigen Baudurchführung folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Vögel (Avifauna)

- Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder / und des kompletten Holzstapels im Plangebiet sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verlorengegangenem Brutplatz ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz spätestens vor Beginn der auf die Beseitigung folgenden Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland hat ergänzend darauf hingewiesen, dass bei der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG zu beantragen ist, falls eine CEF-Maßnahme nicht ordnungsgemäß umgesetzt werden kann. Dies führt in der Regel zu längeren Bearbeitungszeiten im Baugenehmigungsverfahren

- Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist..

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland hat ergänzend darauf hingewiesen, dass diese zeitliche Regelung ebenfalls bei Beseitigung der Bodenvegetation zu berücksichtigen ist, da auch bodenbrütende Vogelarten vorkommen können.

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

Amphibien/Reptilien

- keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

Säugetiere

- keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

Fledermäuse

- Sollten aus derzeit unbekanntem Gründen durch das geplante Bauvorhaben in der Umgebung des Plangebiets vorhandene Gebäude abgerissen oder saniert bzw. Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden, so sind die jeweiligen Gebäude vor Baubeginn bzw. Bäume vor der Fällung nochmals durch einen Fachmann auf Fledermäuse zu überprüfen.

Insekten

- keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

Weitere Arten

- keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

Die während der künftigen Baudurchführung gegebenenfalls zur Verhinderung eines Tatbestandes des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen können im künftigen Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden. Einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Um jedoch frühzeitig darauf hinzuweisen, welche Auswirkungen diese Maßnahmen auf den zeitlichen Ablauf künftiger Baumaßnahmen haben können, wird folgender Hinweis auf die speziellen Maßnahmen zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen [siehe Planzeichnung, Hinweise (ohne Normcharakter)]:

„Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen gehölz- und bodenbrütender Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Für die Beseitigung von Gehölzen sind außerdem die zeitlichen Beschränkungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu beachten.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation nachweislich innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen müssen, ist zuvor ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde zu stellen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Vor Beginn der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in der Brutzeit beendet werden, sofern sie ohne Unterbrechung von höchstens einer Woche fortgesetzt werden.“

Da gegebenenfalls weitere künftige Betroffenheiten geschützter Arten durch Baumaßnahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wird in den Bebauungsplan außerdem der folgende – allgemein geltende - Artenschutzhinweis aufgenommen:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten). Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Beseitigungen von Gehölzen.“

Der Hinweis ist in künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Anträgen zur Beseitigung von Gehölzen zu berücksichtigen.

6.10 Berücksichtigung sonstiger Umweltbelange

Im auf Grundlage von § 13b BauGB durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gohlitzer Dorfstraße“ entfällt zwar die Pflicht zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung, dennoch sind die Umweltbelange in die planerische Abwägung einzustellen.

Zur Vermeidung oder Minderung der Auswirkungen der Planung auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter werden im Bebauungsplan „Gohlitzer Dorfstraße 19“ insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des in der Ortslage Gohlitz typischen Siedlungscharakters und der beschränkten Festsetzungsmöglichkeiten im Planverfahren nach § 13b, der Vermeidung von Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen und der Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse;
- Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung / der Bodenversiegelungen auf einen für die Errichtung der geplanten Gebäude und Nebenanlagen notwendigen und dem Orts- und Landschaftsbild entsprechenden Umfang;
- Erhaltung unversiegelter Grundstücksflächen u.a. zur Versickerung von Niederschlagswasser, für Bepflanzungen und als Lebensräume für Tiere;
- Grünordnerische Festsetzungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Verbesserung des Mikroklimas, der Luftqualität und des Wasserhaushalts, zur teilweisen Kompensation von Bodenversiegelungen sowie zur Schaffung von Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräumen für Tiere.

Das Planvorhaben führt zu keiner Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Die Belange des Bodendenkmalschutzes und des Artenschutzes können im Rahmen des Planvollzugs berücksichtigt werden.

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 2.840 m²
davon:	
Baugebiet WA	ca. 2,840 m ²
davon:	
maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	ca. 710 m ²
maximal zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	ca. 355 m ²

mindestens verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche

ca. 1.775 m²

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für das Bebauungsplangebiet bislang keine planungsrechtlichen Regelungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Gohlitz, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichs- und Abrundungssatzung. Die Realisierung des Vorhabens ist daher nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Da die Voraussetzungen des §13b BauGB vorliegen, wird das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB, d.h. ohne Umweltbericht und ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In den Bebauungsplan werden folgende Satzungen nachrichtlich übernommen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung (vom 16.12.2020)
- Niederschlagswasserabgabensatzung der Stadt Nauen (vom 16.12.2020),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die bauliche Nutzung des Plangebiets entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird künftig auf Grundlage von § 30 Abs. 1 BauGB geprüft (Bauen im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans bisher als Grünfläche dargestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das etwa 2.840 m² große Plangebiet schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Gohlitz an. Es ist Bestandteil der westlich angrenzend bereits bebauten Teilfläche des Flurstücks 305 und wurde bisher als Lagerplatz und private Grünfläche genutzt.

Durch den Bebauungsplan wird eine bauliche Nutzung durch Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt etwa 710 m² (Höchstmaß) ermöglicht. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal etwa 1.065 m² überschritten werden. Dies entspricht einem für die dörfliche Bebauungsstruktur von Gohlitz typischen und angemessenen Maß.

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten alle Eingriffe in die Schutzgüter, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Im Bebauungsplan müssen daher keine Festsetzungen zum Ausgleich der durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter, wie z.B. die Bodenversiegelungen durch Gebäude und befestigte Freiflächen, getroffen werden.

Der Bebauungsplan enthält dennoch eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, die vorrangig aus städtebaulichen Gründen (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) getroffen werden. Diese mindern zugleich die durch die Bebauung verursachten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange vorgenommene Artenschutzrechtliche Vorprüfung [siehe Anhang, Anlage 2] hat ergeben, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt und Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich sind.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten bzw. Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen. Geschützte Biotope nach § 29 und 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Der südöstliche Randbereich des Bebauungsplangebietes wird von der derzeit noch gültigen Trinkwasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Gohlitz/Niebede (Beschluss Nummer 134 des Kreistages Nauen vom 22.12.1983) tangiert, die sich aber bereits seit geraumer Zeit in der Neufestsetzung befindet. Gemäß Allgemeinverfügung zur vorläufigen Anordnung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Gohlitz vom 06.02.2015 wird künftig die westliche Grenze der Trinkwasserschutzzone III der östlichen Grenzen des Bebauungsplangebietes entsprechen. Das Plangebiet wird somit direkt an die Trinkwasserschutzzone III für das Wasserwerk Gohlitz angrenzen, befindet sich selbst jedoch außerhalb des Wasserschutzgebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des unter Nr. 51.037 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Gohlitz sowie Siedlung der Bronze- und Eisenzeit“.

Eine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Anbindung des Plangebiets an den Alten Postweg sind keine unverträglichen Auswirkungen durch den nur in geringem Umfang entstehenden zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Das Planvorhaben erzeugt insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt.

8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch an den Alten Postweg angeschlossen und verfügt dort bereits über eine Grundstückszufahrt. Der Alte Postweg ist nur an der Einmündung in die Gohlitzer Dorfstraße befestigt und verfügt nicht über eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge.

Im Zuge der Planumsetzung ist nur mit einer geringen Zunahme des Anliegerverkehrs zu rechnen. Ein Ausbau des Alten Postwegs ist daher nicht zwingend erforderlich.

Medientechnische Erschließung

Die Plangebietsfläche ist bisher noch nicht medientechnisch erschlossen. Alle dafür erforderlichen Leitungen liegen jedoch im Bereich der Gohlitzer Dorfstraße und des Alten Postwegs an, müssen jedoch noch bis an die Vorhabengrundstücke herangeführt werden.

Die interne Medienschließung des Plangebiets erfolgt durch den Vorhabenträger.

Das Planvorhaben erzeugt insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

8.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse

Das Planvorhaben soll insbesondere den Eigenbedarf der Grundstückseigentümer und Ihrer Familienangehörigen an Wohnraum decken. Zu diesem Zweck werden durch den Bebau-

ungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu drei Wohnungen (davon zwei Einfamilienhäuser) geschaffen.

Das Planvorhaben erzeugt somit nur geringe Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.

Signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind ebenfalls nicht zu erwarten.

8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen

Kosten des Bebauungsplanverfahrens

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Nauen mit der Grundstückseigentümerin der Plangebietsfläche die Übernahme aller mit dem Planverfahren verbundenen Kosten vereinbart. Innerhalb der Stadtverwaltung entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

Herstellungskosten

Alle Herstellungskosten in Verbindung mit der Erschließung und Bebauung der Grundstücksflächen obliegen der Vorhabenträgerin / Grundstückseigentümerin.

Folgekosten

Da durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nur maximal drei Wohnungen geschaffen werden, fällt das Vorhaben nicht unter die Regelungen der Folgekostenrichtlinie der Stadt Nauen zur Beteiligung an den Kosten für die soziale Infrastruktur.

8.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

9 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Nauen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Aus den Stellungnahmen ergeben sich folgende Hinweise, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung der Bauvorhaben von Belang sind:

Artenschutzbelange

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland hat in Ihrer Stellungnahme folgende Hinweise gegeben:

Gemäß der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung im Bericht zur Prüfung der Umweltbelange wurde zur Vermeidung von Tötungen europäischer Vogelarten als Verbotszeitraum für die Beseitigung von Gehölzen der Zeitraum zwischen 1. Februar und 30. September genannt. Da auch bodenbrütende Vogelarten vorkommen können, ist diese zeitliche Regelung ebenfalls bei Beseitigung der Bodenvegetation zu berücksichtigen.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung im Bericht zur Prüfung der Umweltbelange sind im Fall der Betroffenheit durch Baumaßnahmen für folgende Vogelarten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) durch das Aufhängen von Nistkästen in unmittelbarer Nähe zum Ort der Baumaßnahme vorgesehen: Bachstelze, Blaumeise, Hausrotschwanz, Hausperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe und Star. Die Nisthilfen müssen spätestens nach der Beseitigung der Fortpflanzungs- und Lebensstätte

und vor Beginn der darauffolgenden Brutperiode funktionstüchtig sein. Sollte die CEF-Maßnahme nicht ordnungsgemäß umgesetzt werden können, ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG zu beantragen. Dies führt in der Regel zu längeren Bearbeitungszeiten im Baugenehmigungsverfahren.

Im Bericht zur Prüfung der Umweltbelange [siehe Anhang, Anlage 2] wird außerdem auf Grundlage der Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000 auf folgende Maßnahmen zum Schutz der Tierwelt vor Lichtimmissionen hingewiesen:

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

Wasserrechtliche Belange

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland hat in Ihrer Stellungnahme folgende Hinweise gegeben:

Wasserschutzgebiet Gohlitz / Niebede

Bis zur bereits eingeleiteten, aber noch nicht abgeschlossenen Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Gohlitz/Niebede [siehe Erläuterungen in Kapitel 3.1 und 4.3] befindet sich ein Teilbereich am südöstlichen Plangebietsrand noch in der Trinkwasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Gohlitz/Niebede (Beschluss Nummer 134 des Kreistages Nauen vom 22.12.1983). In dem zu DDR-Zeiten festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL (Technische Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen) 24348-02 vom Dezember 1979. Gemäß § 52 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) können durch behördliche Entscheidung in als auch außerhalb des Wasserschutzgebietes Gohlitz/Niebede bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden, soweit dies der Schutzzweck erfordert.

Für die Durchführung von Bauarbeiten in Trinkwasserschutzgebieten im Landkreis Havelland gelten folgende Hinweise und Maßnahmen (im Bauantragsverfahren relevant):

1. Schachtungs- und Erdarbeiten sind zügig und nur im unbedingt erforderlichen Umfang durchzuführen.
2. Verfüllarbeiten sind ohne zeitliche Verzögerung vorzunehmen.
3. Offene Baugruben, Flächen, auf denen der Oberboden abgeschoben wurde, sowie alle sonstigen Erdaufschlüsse sind gegen eindringendes Schmutzwasser sowie gegen das von Kfz-, Befahr- und Stellflächen abfließende Regenwasser zu sichern.
4. Sofern ausgehobener oder abgeschobener Boden kontaminiert bzw. mit Schutt oder Abfällen durchsetzt ist, muss dies dem Landkreis Havelland, Umweltamt, untere Abfallwirtschaftsbehörde Tel.: 03385/4035441 zwecks Klärung des Wiedereinbaus oder Entsorgung angezeigt werden.
5. Eine Verfüllung darf nur mit einwandfreiem Boden (wie Sand und Kies) erfolgen, der keine auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien enthält. Der Einsatz von Granulat, Schlacke, Betonbruch oder des Siebanteils von Bauschutt sowie ähnlicher künstlicher Produkte ist untersagt. Derartige Stoffe dürfen auch nicht oberflächlich auf den Boden aufgebracht werden. (Einhaltung der LAGA – vorgaben, hier: Z 0)
6. Eine Lagerung bzw. Zwischenlagerung von Abfällen sowie Resten des Baumaterials jeglicher Art darf in Baugruben sowie allen sonstigen Erdaufschlüssen nicht erfolgen. Sollten trotzdem Abfälle o. ä. in die Baugruben gelangen (z.B. durch Fremdverschulden), sind diese vor dem Verfüllen vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu verbringen.
7. Sämtliche Bauabfälle und verunreinigter Bodenaushub sind bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung in niederschlagsgeschützten dichten Containern zwischen zu lagern.

8. Wassergefährdende Stoffe dürfen innerhalb von Baugruben und Erdaufschlüssen nur eingesetzt werden, wenn deren Gebrauch unabdingbar und eine Substitution durch nicht wassergefährdende Stoffe technisch unmöglich ist.
9. In den Fällen, in denen der Einsatz wassergefährdender Stoffe (z. B. bei der Dichtung von Bauwerken auf Bitumenbasis) aus technischen Gründen notwendig wird, muss durch geeignete Schutzvorkehrungen ein Kontakt dieser Stoffe mit dem Boden oder mit Sickerwässern auch auf Dauer ausgeschlossen sein.
10. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in den Schutzzonen hat nur in der für den Fortgang der täglichen Arbeit erforderlichen Menge zu erfolgen und ist auf ungeschütztem Untergrund unzulässig.
11. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Bestimmungen der "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)".
12. Das Umfüllen wassergefährdender Flüssigkeiten, z.B. beim Betanken eines Baufahrzeuges hat so zu erfolgen, dass ein Auslaufen der Flüssigkeit durch besondere Schutzvorkehrungen (flüssigkeitsundurchlässige Folien, mobile Auffangwannen, Ölbindemittel) verhindert wird. Der Vorgang ist durchgehend zu beaufsichtigen. Das Betanken in Wasserschutzgebieten ist grundsätzlich zu vermeiden.
13. Geräte und Maschinen sind regelmäßig, mindestens vor jedem Arbeitseinsatz, auf technisch einwandfreiem Zustand (z.B. Dichtigkeit von Getrieben, Leitungen, Tanks) zu überprüfen. Diese Zustandsprüfungen sind zu dokumentieren.
14. Erforderliche Geräte und Material zur Schadensminimierung (Schaufel, Folie, Bindemittel etc.) sind auf der Baustelle bereit zu halten. Durchgeführte Maßnahmen zur Schadensminimierung und –behebung sind zu protokollieren und zu dokumentieren (Datum, Unterschrift, Fotos etc.). Eingetretene Bodenverunreinigungen mit der potentiellen Gefährdung des Grundwassers sind der unteren Wasserbehörde und der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sofort zu melden.
15. Falls eine Baustelleneinrichtung ohne Anschluss an eine Schmutzwasserkanalisation geplant ist, müssen Abwässer und Fäkalien in wasserdichten Behältern gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Gewässerbenutzung

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- das Einbringen und Einleiten von Stoffen, insbesondere Niederschlagswasser und Abwasser, ins Grundwasser und in oberirdische Gewässer,
- das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser, hier insbesondere Grundwasserabsenkungen für Baugruben und Gartenwasserbrunnen
- das Aufbrechen von Gesteinen unter hydraulischem Druck zur Aufsuchung oder Gewinnung von Erdwärme, einschließlich der zugehörigen Tiefbohrungen.

Niederschlagswasserableitung (allgemein)

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Zu befestigende Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der DWA Regelwerke zu berücksichtigen. Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Abwasserzweckverband zu treffen. Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen – z. B. über Mulden, Ri-

golen - in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird das Niederschlagswasser der Straße ungesammelt, frei ablaufend über die Bankette in Mulden versickert, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Ausführliche Informationen zur behördlichen Erlaubnis/Bewilligung für die Benutzung der Gewässer können bei unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland (Frau Rottstock – Tel.: 03321/4035426) eingeholt werden.

Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbelange

Das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück ist im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (§ 31 ff Brandenburgischer Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Denkmalschutzbelange

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Das Plangebiet befindet sich jedoch im Bereich eines Bodendenkmals [siehe Kapitel 3.1 und 4.3].

Da durch die geplante Bebauung Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) entgegen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:

- a. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdeingriffe/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- b. der Vorhabenträger in den Bereichen, in denen erhebliche denkmalzerstörende Erdarbeiten unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet. Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Ordnungs-, Verkehrs- und brandschutzrechtliche Belange

Gegen den Planentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Hinweise im Bebauungsplan bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden:

- 1 Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mit anschließenden Feuerwehrbewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Bei den vorgenannten 50 m ist der Laufweg von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Feuerwehrbewegungsfläche bis zu den ausgewiesenen Rettungsfenstern, zu berücksichtigen. Sofern die Entfernung überschritten wird, sind zusätzliche Feuerwehrbewegungsflächen in den Abmessungen von 7 m x 12 m zu schaffen (§§ 5 und 14 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
- 2 Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen. Sofern die Zu- oder Durchfahrt

- beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bei der Anbindung der Feuerwehzufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche sind beidseitige Schleppkurven auszubilden (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
- 3 Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
 - 4 Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für die Objekte auf dem Grundstück eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h ($N = 3$, $GFZ = 0,75$) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (BbgBKG §§ 3 und 14, i.V.m. DVGW-Arb. Blatt W 405).
 - 5 Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten oder einer alternativen Löschwasserentnahmestelle zu den Gebäuden darf maximal 100 m betragen.
 - 6 Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
 - 7 Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch das Abpumpprotokoll eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle vorzulegen.
 - 8 Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
 - 9 Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.
 - 10 Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
 - 11 Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Medientechnische Ver- und Entsorgung

- Das Plangebiet ist bisher nicht an die Stromversorgung angeschlossen. Für die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsmeldungen ermittelt werden.

[Stellungnahme E.DIS Netz GmbH]

- Das Plangebiet ist bisher nicht an die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH angeschlossen.

Neue Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrenservice beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: www.telekom.de/hilfe/bauherren ist ebenfalls möglich.

Es wird angeregt, bei der Erschließung zur leichteren Versorgung der neuen Gebäude auf dem Grundstück für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze vorzusehen.

[Stellungnahme Deutschen Telekom Technik GmbH]

- Für den Anschluss der neuen Grundstücke an die öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen ist eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes erforderlich. Dafür hat der Vorhabenträger eine Objektplanung aufzustellen, welche mit dem Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) abzustimmen und von diesem freizugeben ist. Diese Planung bildet die Grundlage für eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag), welche Vorhabenträger und Verband abschließen.

[Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband Havelland - WAH]

- Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Regenwasseranlagen der Stadt Nauen. Lediglich in der Landesstraße L91 (Nauener Straße), Straßenbaulastträger ist der Landesbetrieb Straßenwesen, existiert ein Regenwasserkanal, der ausschließlich der Straßenentwässerung dieser Straße dient. Es gibt demzufolge in Gohlitz keine privaten Regenwasseranschlüsse. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser muss vor Ort zur Versickerung gebracht oder anderweitig genutzt werden.

[Stellungnahme DLG Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH]

- Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Erdgasversorgung), die GDMcom GmbH (Gashochdruckleitungen und Gasspeicheranlagen) sowie die 50Hertz Transmission GmbH (Hochspannungsleitungen) haben mitgeteilt, dass sich im Planungsbereich kein Leitungsbestand der jeweiligen Betreiberunternehmen befinden.

Anhang

Anlage 1	Planungskonzept
Anlage 2	Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Gohlitzer Dorfstraße 19“ in der Stadt Nauen OT Wachow Gemeindeteil Gohlitz (Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue)
Anlage 3	Bestandsplan Biotop und Fauna
Anlage 4	Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]

