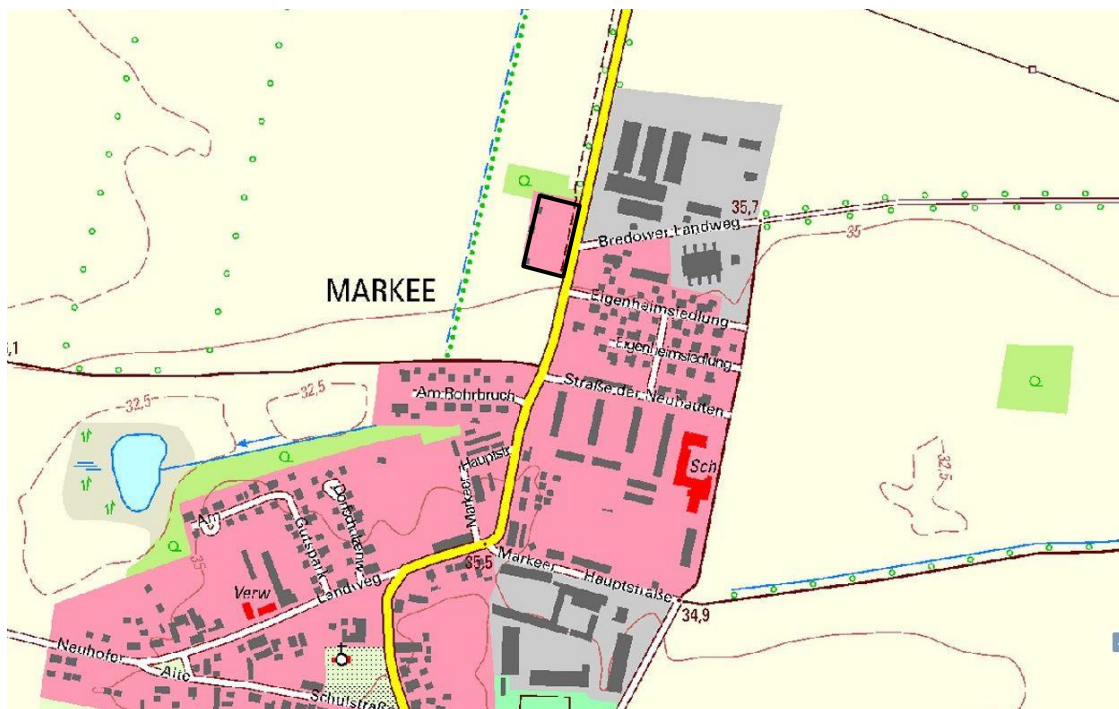


STADT NAUEN

Ortsteil Markee

Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Markee-Nord“



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches
Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

Planungsstand: Satzungsfassung, Juli 2021 (Normalverfahren)

Planbereich: Gemarkung Markee

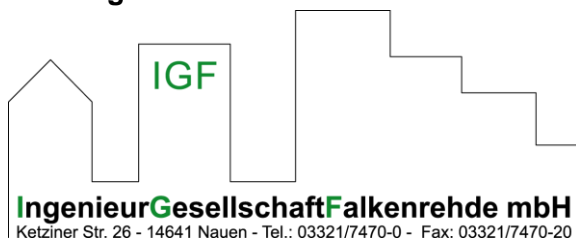
Flur 4

Flurstücke 125, 127

Impressum: Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Auftraggeber: Rainer Gericke
Markauer Hauptstraße 19
14641 Nauen, Ortsteil Markee

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | GRUNDLAGEN | 4 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.2 | Plangrundlage | 4 |
| 1.3 | Veranlassung und Ziel | 4 |
| 1.3.1 | Planungserfordernis | 4 |
| 1.3.2 | Ziele des Bebauungsplanes | 5 |
| 1.3.3 | Bisheriges Verfahren | 5 |
| 1.4 | Einfügung in übergeordnete Planungen | 6 |
| 1.5 | Beschreibung des Plangebietes | 8 |
| 1.5.1 | Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung | 8 |
| 1.5.2 | Altlastensituation und Bodenschutz | 9 |
| 1.5.3 | Kampfmittelbelastung | 9 |
| 1.5.4 | Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz | 9 |
| 1.5.5 | Wasserbewirtschaftung und Wasserschutz | 10 |
| 2 | STÄDTEBAULICHE PLANUNG | 17 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 2.3 | Bauweise | 18 |
| 2.4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 19 |
| 2.5 | Grundstücksgröße | 20 |
| 2.6 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 20 |
| 2.7 | Private Grünfläche | 20 |
| 2.8 | Immissionsschutz | 20 |
| 2.9 | Erschließung | 23 |
| 2.9.1 | Verkehr | 23 |
| 2.6.2 | Ver- und Entsorgung | 24 |
| 3 | UMWELTBERICHT | 27 |
| 4 | AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 27 |

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

1.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der amtliche Lageplan (Stand: 03.07.2018) vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) Dipl.-Ing. Reinhard Frotscher, Am Wald 27, 14656 Brieselang. Dieser Lageplan ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen.

1.3 Veranlassung und Ziel

1.3.1 Planungserfordernis

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Markee-Nord“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung mit den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen. Die Stadt möchte mit der Planung ihre natürlichen Entwicklungspotentiale als Mittelzentrum nutzen und auf die Nachfrage nach Wohneigentum reagieren. Die Stadt unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Begehren und die stetige Nachfrage nach geeignetem Bauland privater Grundstückseigentümer. Der Standort des Bebauungsplans schließt an die östlich bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite an.

Das Gebiet liegt planungsrechtlich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Das Vorhaben ist somit nicht genehmigungsfähig. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll im zweistufigen Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt werden. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan wird eine Wohnbaufläche und eine private Grünfläche entwickelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich am baulichen Bestand der unmittelbaren Nachbarschaft orientieren, um dahingehend eine ortsübliche Einbindung zu erreichen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt wird durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert werden. Eine Ermittlung umweltrelevanter Auswirkungen des Vorhabens wurde durchgeführt und die weiteren Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung ermittelt.

1.3.3 Bisheriges Verfahren

- Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 25.06.2018
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 16.07.2018 (Jahrgang 25, Nr. 3).
- Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen am 03.06.2019 (Jahrgang 25, Nr. 4).
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.06.2019 bis 12.07.2019
- Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.06.2020 (Drucksache DS 0148, Beschluss-Nr.: 140/2020)
- Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 06.07.2020 (Jahrgang 27, Nr. 4)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07. bis einschl. 14.08.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07. bis einschl. 14.08.2020

1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen sind die Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007¹ (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg² (LEP HR) zu berücksichtigen. Die Grundsätze der Raumordnung aus dem LEPro 2007 sind nachrichtlich in den LEP HR übernommen worden. Der LEP HR konkretisiert die hochstufigen Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEPro 2007) durch weitere Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Der LEP HR soll als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder, die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, eine wichtige raumordnerische Grundlage für alle nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (u.a. Regionalpläne, Raumordnungsverfahren, Bauleitpläne, Fachpläne) bilden und damit einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion setzen.

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

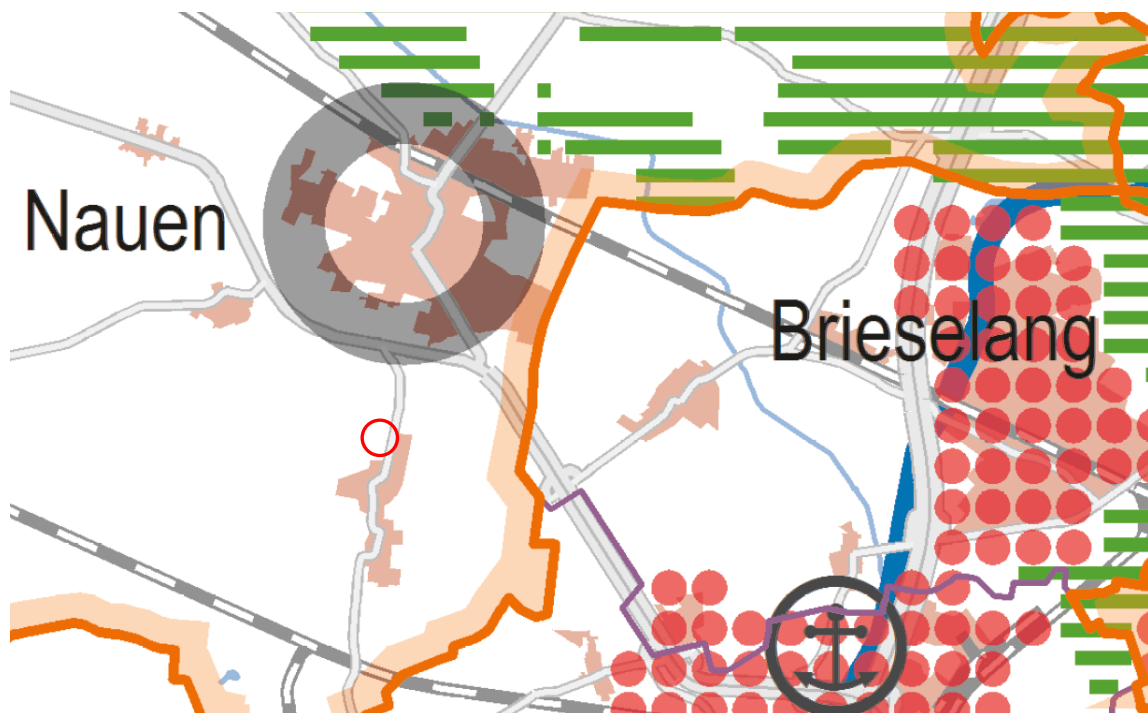


Abbildung 1: Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

¹ Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, Bekanntmachung im Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

² Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilt in der Stellungnahme vom 09.07.2019 (Gesch.-Z.: GL 5.31-0748/2018) zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: März 2019) mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Für die Bewertung werden folgende relevante Ziele der Raumordnung angegeben:

Nauen ist gemäß Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum. Im weiteren Metropolenraum sind Mittelzentren nach Ziel 5.6 Abs. 2 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Und in diesen Schwerpunkten ist gemäß Ziel 5.6 Abs. 3 die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Die Planung in der Stadt Nauen steht daher im Einklang mit den vorgenannten Zielen.

Gemäß Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Die geplanten Siedlungsflächen liegen im Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete. Die neue Siedlungsfläche grenzt an das vorhandene Siedlungsgebiet der Ortslage Markee an, so dass Siedlungsschluss gem. Ziel 5.2 LEP HR gegeben ist.

LePro 2007

Zu dem Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007, nach dem verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben sind, steht der Bebauungsplan nicht im Widerspruch. Die Fläche grenzt westlich an die öffentliche Verkehrsfläche Markeer Hauptstraße. Diese Lage sowie die Lage zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) dient der Entwicklung einer verkehrssparenden Siedlungsstruktur. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bestehen zwei Haltestellen des ÖPNV.

Dem Grundsatz aus § 6 Abs. 1 des LEPro 2007, der Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt und der Vermeidung der Freirauminanspruchnahme in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken, wird durch die Formulierung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Rechnung getragen.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile (FNP)

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Nauen und Ortsteile ist die südliche Hälfte des Plangebiets als Wohnbaufläche, die nördliche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein paralleles Änderungsverfahren ist aufgrund der Reduzierung der Wohnbaufläche auf den südlichen Bereich des Plangebiets nicht notwendig. Dieser Teil ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt und somit kann dieser Bereich aus dem FNP entwickelt werden. Auf Grund der Geringfügigkeit der zu ändernden nördlichen Fläche – Grünfläche - wird die Änderung im Rahmen der Überarbeitung des FNP angepasst.

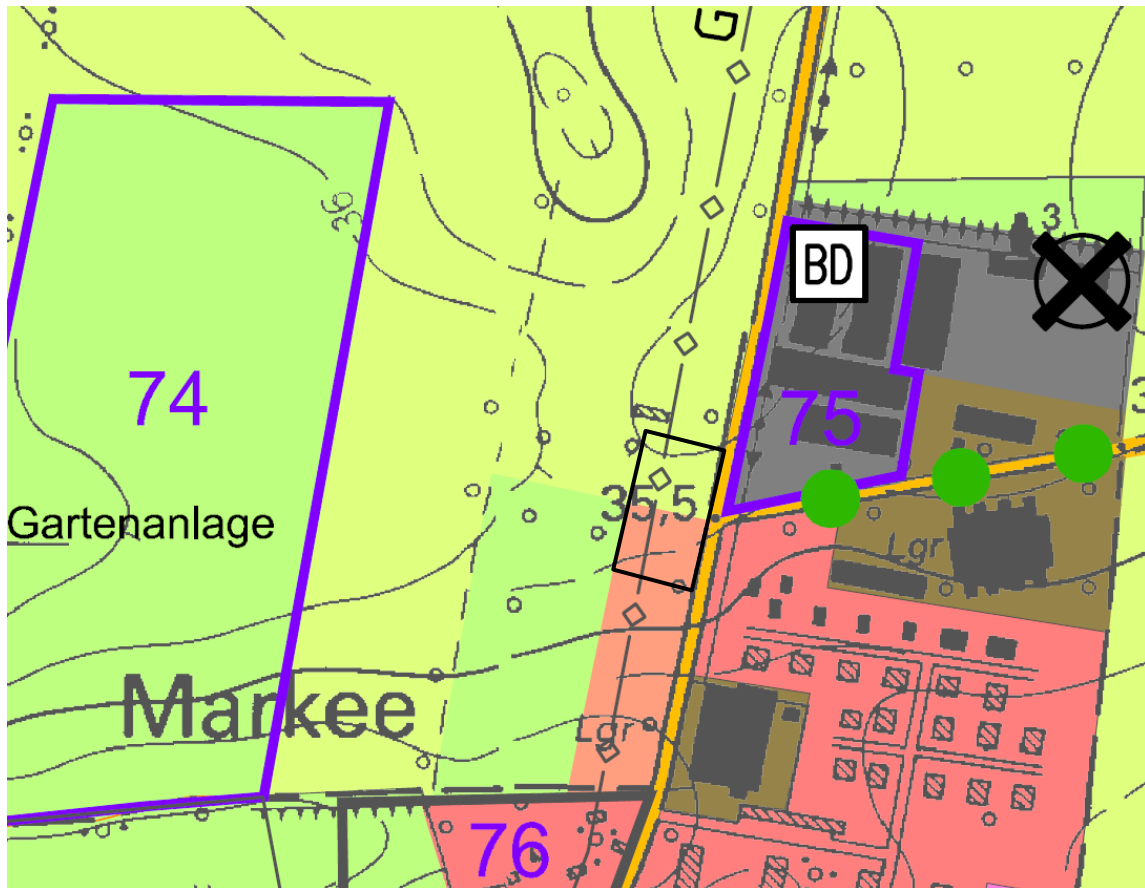


Abbildung 2: Auszug (ohne Maßstab) aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile (2011) mit Darstellung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (schwarz)

Im Ergebnis der Prüfung zur Einordnung des Vorhabens in übergeordnete Planungen ist festzustellen, dass es keinen Zielen und Grundsätzen der übergeordneten, überörtlichen oder gemeindlichen Regelungen widerspricht, sondern mit diesen vereinbar ist.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Markee, etwa 600 m nordöstlich des Ortskerns, und hat eine Gesamtfläche von ca. 4.827 m². Das im südlichen Bereich des Plangebietes liegende Flurstück 125 ist unbebautes Brachland und mit Sträuchern, Hecken und Obst- und Laubbäumen bewachsen. In der südwestlichen Ecke des Flurstücks befindet sich ein Schuppen. Das im nördlichen Bereich des Plangebietes liegende Flurstück 127 wird weitestgehend von Gebüschflächen mit Obst- und Laubbäumen eingenommen. In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befinden sich zwei Schuppen. Die Erschließung ist über die östlich an das Plangebiet angrenzende Markeer Hauptstraße (Landesstraße 86) gesichert.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, östlich des Plangebiets, zweigt der Bredower Landweg Richtung Osten ab. Nördlich des Bredower Landwegs befindet sich ein landwirtschaftlicher Gewerbebetrieb, der gleichzeitig das Ende des im Zusammenhang bebauten Gebietes darstellt. Östlich und südöstlich des Plangebietes grenzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Wohnsiedlungsfläche mit ca. 35 Einfamilienhäusern an. Die südlich, westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster registriert.

Unbeschadet der vorstehenden Ausführung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (Rechtsgrundlage §§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

1.5.3 Kampfmittelbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

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.

Belange des Bebauungsplans werden nicht berührt. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

1.5.4 Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile sind keine Denkmale im Plangebiet dargestellt. Für das Vorhabengebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet grenzt auch nicht an ein im Flächennutzungsplan eingetragenes Denkmal an.

Das nächstgelegene im Flächennutzungsplan dargestellte Bodendenkmal befindet sich nördlich des Plangebietes in ca. 210 m Entfernung auf dem Grundstück eines landwirtschaftlichen Gewerbebetriebes im Bredower Landweg 1, Flur 5, Gemarkung Markee. In der aktuellen Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum für den Landkreis Havelland (Stand: 31.12.2018) ist dieses Bodendenkmal nicht mehr vermerkt. Nach dieser Denkmalliste befindet sich das nächstgelegene Bodendenkmal südlich des Plangebietes in ca. 520 m Entfernung (Luftlinie). Es ist das Bodendenkmal „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Siedlung Bronzezeit“ mit der Bodendenkmalnummer 50642, Flur 6 und 11, Gemarkung Markee. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Dorfkirche Markee in der Alten Schulstraße 2 (OBJ-Dok-Nr.: 09150150,T). Sie befindet sich südlich des Plangebietes in ca. 580 m Entfernung (Luftlinie).

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702/71407; Fax 033702/71601) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen vom Vorhabenträger zu belehren.

1.5.5 Wasserbewirtschaftung und Wasserschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer.

Eine Benutzung von Gewässern 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:

- die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser
- die Absenkung des Grundwasserstandes
- die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer,
- die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen
- Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer

Anzeige/Genehmigung von Kanalnetzen

Die Errichtung, die wesentliche Änderung und der Betrieb von Kanalnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung (auch Regenentwässerungsnetze) erfordern eine separate Anzeige nach § 71 Abs. 1 BbgWG. Hierfür sind die Formblätter der Verwaltungsvorschrift zur Kanalnetzanzeige (Kanalnetz AnzeigeVV) zu verwenden.

Gemäß § 54 BbgWG soll die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen, Schachtversickerungen sollten ausgeschlossen werden. Alle kommunalen Festlegungen zur Niederschlagswasserverbringung (Versickerung oder Ableitung) sind der kommunalen Regenwassersatzung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nauen (vgl. Abbildung 1). In dieser Zone gelten die Verbote des § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nauen vom 11. Januar 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 08]). Siehe folgende Abbildung:

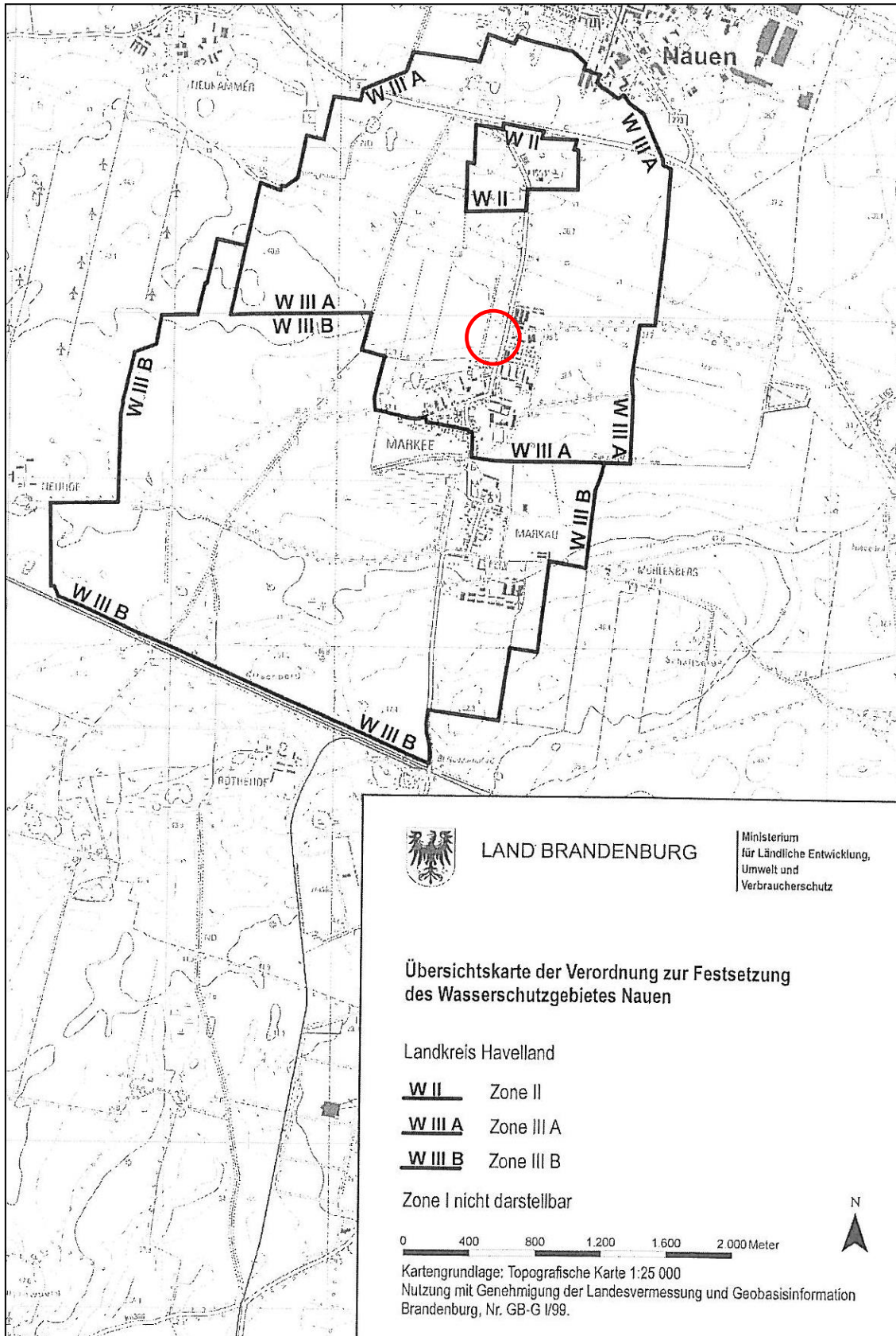


Abbildung 3: Übersichtskarte der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nauen mit Darstellung des Plangebiets (rot)

Ein entsprechender Hinweis zur Trinkwasserschutzzone III A ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland stimmt einer verbindlichen Bauleitplanung zu, wenn sich die Wohnbaufläche, im Gegensatz zum Entwurf, auf das Flurstück 125 im Plangebiet begrenzt. Dies ist der Fall. Im überarbeiteten Entwurf wird die Wohnbaufläche zurückgenommen und auf das Flurstück 125 beschränkt. Das nördlich anschließende Flurstück 127 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Auf der Fläche werden Erhaltungs- und Pflanzflächen festgesetzt.

Auszug aus der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nauen vom 11. Januar 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 08])

§ 3 Schutz der Zone III B

* Auf die gekennzeichneten Verbote wurde seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises insbesondere hingewiesen.³

In der Zone III B sind verboten:

1. das Düngen mit Gülle, Jauche, Geflügelkot, Festmist, Silagesickersaft oder sonstigen Düngemitteln mit im Sinne des § 2 Nummer 10 der Düngeverordnung wesentlichen Nährstoffgehalten an Stickstoff oder Phosphat,
 - a. wenn die Düngung nicht im Sinne des § 3 Absatz 4 der Düngeverordnung in zeit- und bedarfsgerechten Gaben erfolgt,
 - b. wenn keine jährlichen schlagbezogenen Aufzeichnungen über die Zu- und Abfuhr von Stickstoff und Phosphat erstellt werden,
 - c. auf abgeerntetem Ackerland, wenn nicht im gleichen Jahr Folgekulturen einschließlich Zwischenfrüchte angebaut werden,
 - d. auf Dauergrünland und auf Ackerland vom 15. Oktober bis 15. Februar, ausgenommen das Düngen mit Festmist ohne Geflügelkot,
 - e. auf Brachland oder stillgelegten Flächen oder
 - f. auf wassergesättigten, gefrorenen oder schneebedeckten Böden,
2. das Lagern oder Ausbringen von Fäkalschlamm oder Klärschlämmen aller Art einschließlich in Biogasanlagen behandelte Klärschlämme,
3. das Errichten, Erweitern oder Betreiben von befestigten Dunglagerstätten, ausgenommen mit dichtem Jauchebehälter, der über eine Leckageerkennungseinrichtung verfügt,
4. das Errichten von Erdbecken zur Lagerung von Gülle, Jauche oder Silagesickersäften,
5. das Errichten, Erweitern oder Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Verwerten von Gülle, ausgenommen Anlagen mit Leckageerkennungseinrichtung und Sammeleinrichtung, wenn der Wasserbehörde
 - a. vor Inbetriebnahme,
 - b. bei bestehenden Anlagen innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Verordnung sowie
 - c. wiederkehrend alle fünf Jahre ein durch ein unabhängiges fachkundiges Unternehmen geführter Nachweis über die Dichtheit der Sammeleinrichtung vorgelegt wird,
6. unbefestigte Feldrandzwischenlager für organische oder mineralische Dünger, ausgenommen für Kalk und Kaliumdünger,
7. das Errichten, Erweitern oder Betreiben von ortsfesten Anlagen für die Silierung von Pflanzen oder die Lagerung von Silage, ausgenommen
 - a. Anlagen mit Silagesickersaft-Sammelbehälter, der über eine Leckageerkennungseinrichtung verfügt und

³ Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 08.07.2021, Az. **63.3-02627-21**

- b. Anlagen mit Ableitung in Jauche- oder Güllebehälter, wenn der Wasserbehörde vor Inbetriebnahme, bei bestehenden Anlagen innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Verordnung, sowie wiederkehrend alle fünf Jahre ein durch ein unabhängiges fachkundiges Unternehmen geführter Nachweis über die Dichtheit der Behälter und Leitungen vorgelegt wird,
8. die Silierung von Pflanzen oder Lagerung von Silage außerhalb ortsfester Anlagen, ausgenommen Ballensilage im Wickelverfahren,
9. das Errichten oder Erweitern von Stallungen für Tierbestände für mehr als 50 Großvieheinheiten gemäß Anlage 1 Nummer 1,
10. die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln,
 - a. wenn die Pflanzenschutzmittel nicht für Wasserschutzgebiete zugelassen sind,
 - b. wenn keine flächenbezogenen Aufzeichnungen nach dem Pflanzenschutzgesetz über den Einsatz auf erwerbsgärtnerisch, land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen geführt werden,
 - c. in einem Abstand von weniger als 10 Metern zu oberirdischen Gewässern,
 - d. zur Bodenentseuchung oder
 - e. auf Dauergrünland und Grünlandbrachen,
11. die Beregnung landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen, wenn die Beregnungshöhe 20 Millimeter pro Tag oder 60 Millimeter pro Woche überschreitet,
12. der Umbruch von Dauergrünland oder von Grünlandbrachen,
13. das Anlegen von Schwarzbrache im Sinne der Anlage 1 Nummer 3,
14. Erstaufforstungen mit Nadelbaumarten oder Robinien,
15. Aufschlüsse der Erdoberfläche im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn das Grundwasser nicht aufgedeckt wird, wie zum Beispiel das Errichten oder Erweitern von Kies-, Sand- oder Tongruben, Übertagebergbauen oder Torfstichen, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird, ausgenommen das Errichten von Kleingewässern bis 100 Quadratmeter,
16. *das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,
17. das Errichten oder Erweitern von Rohrleitungsanlagen für wassergefährdende Stoffe, ausgenommen Rohrleitungsanlagen im Sinne des § 62 Absatz 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes,
18. das Errichten von Anlagen zur behälterlosen Lagerung oder Ablagerung von Stoffen im Untergrund,
19. das Behandeln, Lagern oder Ablagern von Abfall, tierischen Nebenprodukten oder bergbaulichen Rückständen, ausgenommen
 - a. die vorübergehende Lagerung in dichten Behältern,
 - b. die ordnungsgemäße kurzzeitige Zwischenlagerung von vor Ort angefallenem Abfall zur Abholung durch den Entsorgungspflichtigen und
 - c. die Kompostierung von aus dem eigenen Haushalt oder Garten stammenden Pflanzenabfällen,
20. *das Ein- oder Aufbringen von Abfällen, bergbaulichen Rückständen oder Ersatzbaustoffen in oder auf Böden oder deren Einbau in bodennahe technische Bauwerke,
21. das Errichten von Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden radioaktiver Stoffe im Sinne des Atomgesetzes, ausgenommen für medizinische Anwendungen sowie für Mess-, Prüf- und Regeltechnik,
22. das Errichten von Industrieanlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden wassergefährdender Stoffe in großem Umfang, wie zum Beispiel in Raffinerien, Metallhütten oder chemischen Fabriken,

23. das Errichten von Kraftwerken oder Heizwerken, die der Genehmigungspflicht nach Bundesimmissionsschutzrecht unterliegen, ausgenommen mit Gas, Sonnenenergie oder Windkraft betriebene Anlagen,
24. das Errichten oder Erweitern von Biogasanlagen, ausgenommen für im Wasserschutzgebiet liegende Betriebsstandorte, die Wirtschaftsdünger und Biomasse im Regelbetrieb aus eigenem Aufkommen des Betriebes verwerten,
25. das Errichten oder Erweitern von Abwasserbehandlungsanlagen, ausgenommen
 - a. die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen zugunsten des Gewässerschutzes sowie
 - b. Abwasservorbehandlungsanlagen, wie Fett-, Leichtflüssigkeits- oder Amalganabscheider,
26. *das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen oder -leitungen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden,
27. das Errichten oder Erweitern von Abwassersammelgruben, ausgenommen
 - a. Anlagen mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung des Deutschen Institutes für Bautechnik und
 - b. monolithische Sammelgruben aus Beton, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen,
28. das Betreiben oder Unterhalten von Abwassersammelgruben, wenn der Wasserbehörde nicht
 - a. vor Inbetriebnahme,
 - b. bei bestehenden Anlagen innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Verordnung sowie
 - c. wiederkehrend alle fünf Jahre ein durch ein unabhängiges fachkundiges Unternehmen geführter Nachweis über die Dichtheit vorgelegt wird,
29. das Errichten, Erweitern, Aufstellen oder Verwenden von Trockentoiletten oder Chemietoiletten, ausgenommen Anlagen mit dichtem Behälter,
30. das Einleiten von Abwasser – mit Ausnahme von Niederschlagswasserabflüssen gering belasteter Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 1 Nummer 4 – in oberirdische Gewässer, sofern die Einleitung nicht schon zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung wasserrechtlich zugelassen war,
31. das Ausbringen von Schmutzwasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder des § 54 Absatz 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes,
32. das Einleiten oder Versickern von Schmutzwasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder des § 54 Absatz 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser,
33. das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen das großflächige Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone,
34. *das Anwenden von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen, ausgenommen auf der Bundesstraße 5 sowie bei Extremwetterlagen wie Eisregen,
35. das Errichten oder Erweitern von Straßen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten eingehalten werden,
36. das Errichten von Rangier- oder Güterbahnhöfen,
37. das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Wege- oder Wasserbau,
38. das Einrichten oder Betreiben von öffentlichen Freibädern oder Zeltplätzen sowie Camping aller Art, ausgenommen
 - d. Einrichtungen mit ordnungsgemäßer Abfall- und Abwasserentsorgung und

- e. das Zelten von Fuß-, Rad-, Reit- und Wasserwanderern abseits von Zelt- und Campingplätzen für eine Nacht,
- 39. das Einrichten oder Betreiben von Sportanlagen, ausgenommen Anlagen mit ordnungsgemäßer Abfall- und Abwasserentsorgung,
- 40. das Errichten oder Erweitern von Motorsportanlagen,
- 41. das Errichten von Schießständen oder Schießplätzen für Feuerwaffen, ausgenommen Schießstände in geschlossenen Räumen,
- 42. das Errichten von Golfanlagen,
- 43. das Errichten von Flugplätzen im Sinne des § 6 Absatz 1 Satz 1 des Luftverkehrsgesetzes,
- 44. das Starten oder Landen motorgetriebener Luftfahrzeuge, mit Ausnahme in Fällen des § 25 Absatz 2 des Luftverkehrsgesetzes,
- 45. das Errichten von militärischen Anlagen, Standort- oder Truppenübungsplätzen,
- 46. das Durchführen von militärischen Übungen, ausgenommen das Durchfahren auf klassifizierten Straßen,
- 47. Bergbau einschließlich die Erkundung oder Gewinnung von Erdöl oder Erdgas,
- 48. das Durchführen von Sprengungen, sofern die Gefahr besteht, dass dabei das Grundwasser aufgedeckt wird,
- 49. die Ausweisung neuer Industriegebiete.

§ 4 Schutz der Zone III A

Die Verbote der Zone III B gelten auch in der Zone III A. In der Zone III A sind außerdem verboten:

- 1. das Errichten, Erweitern oder Betreiben von Tiefbehältern zur Lagerung von Gülle, Jauche oder Silagesickersäften,
- 2. das Errichten oder Erweitern von Stallungen für Tierbestände, ausgenommen für Kleintierhaltung zur Eigenversorgung,
- 3. die Freilandtierhaltung im Sinne der Anlage 1 Nummer 2, wenn die Ernährung der Tiere nicht im Wesentlichen aus der genutzten Weidefläche erfolgt oder wenn die Grasnarbe flächig verletzt wird, ausgenommen Kleintierhaltung für die Eigenversorgung,
- 4. das Errichten oder Erweitern von Gartenbaubetrieben oder Kleingartenanlagen, ausgenommen Gartenbaubetriebe, die in geschlossenen Systemen produzieren,
- 5. die Neuanlage oder Erweiterung von Baumschulen oder forstlichen Pflanzgärten, Weihnachtsbaumkulturen sowie von gewerblichem Wein-, Hopfen-, Gemüse-, Obst- oder Zierpflanzenanbau, ausgenommen Gemüse- sowie Zierpflanzenanbau unter Glas in geschlossenen Systemen und Containerproduktion von Baumschulprodukten auf versiegelten Flächen,
- 6. Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen,
- 7. *das Errichten, Erweitern oder Erneuern von Tiefenbohrungen über 100 Meter, Grundwassermessstellen oder Brunnen, ausgenommen das Erneuern von Brunnen für Entnahmen mit wasserrechtlicher Erlaubnis oder Bewilligung,
- 8. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen doppelwandige Anlagen mit Leckanzeigegerät und ausgenommen Anlagen, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, der das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, und soweit
 - a. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 1 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 000 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 000 Tonnen,

- b. in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 100 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 100 Tonnen,
 - c. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,
 - d. in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,
 - e. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 Kubikmeter beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 Tonne nicht überschritten wird,
- 9. das Errichten von Regen- oder Mischwasserentlastungsbauwerken,
 - 10. das Errichten von Bahnhöfen oder Schienenwegen der Eisenbahn,
 - 11. das Abhalten oder Durchführen von Märkten, Volksfesten oder Großveranstaltungen außerhalb der dafür vorgesehenen Anlagen,
 - 12. das Durchführen von Motorsportveranstaltungen, ausgenommen das Durchfahren auf klassifizierten Straßen,
 - 13. Bestattungen, ausgenommen innerhalb bereits bei Inkrafttreten dieser Verordnung bestehender Friedhöfe,
 - 14. die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird,
 - 15. die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn dies zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt, ausgenommen
 - a. Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind, und
 - b. die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Plangebiet dem Wohnen gewidmet, d. h. dass das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Stadt Nauen ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur und bieten sich auch im Plangebiet nicht an.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, weil im Plangebiet neben den Wohngebäuden auch ein Teil der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen regelmäßig zulässig sind (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die in Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Zahl der Vollgeschosse (Z), die zulässige Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Grundfläche (GR) bestimmt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Markee ist eine zweigeschossige Bebauung vorherrschend. Die Festsetzung dient damit der Wahrung des Ortsbildes.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Maßgebend für den Begriff „Vollgeschoss“ ist der § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008). Gemäß § 88 Abs. 2 BbgBO (in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018) gilt, solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Plangebietes wird als maximale Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 45m über NHN festgesetzt. Im Baufeld im als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flurstücks 125 herrscht eine homogene Geländehöhe von 35,9. Nur an der

südlichen Baugrenze besteht eine minimale Abweichung. Dort wurde eine Höhe von 35,8 über NHN gemessen. Und auch nur im südöstlichen sowie nördlichsten Rand des vorgenannten Flurstücks wurden Höhen von 36,0 über NHN gemessen. Bei Festsetzung einer maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen von 45m über NHN könnten bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von maximal 9,1 m entstehen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dient der näheren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung um eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden.

Grundflächenzahl (GRZ)

In der Umgebung des Plangebiets sind sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad (Haupt- und Nebengebäude mit Zufahrten und Stellplätzen) vorhanden, auch bedingt durch die verschiedenen Arten der baulichen Nutzung, wie Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen. Daher ergibt sich keine homogene GRZ, die sich aus den Grundstücksgrößen und den versiegelten Flächen ablesen lässt und die für die künftige Bebauungsstruktur im Plangebiet übernommen werden kann, um eine Anpassung an diese zu schaffen. Gemäß BauNVO beträgt das Höchstmaß der GRZ für allgemeine Wohngebiete 0,4 mit der Möglichkeit diese um 50% für Nebenanlagen zu überschreiten. Da im Wohngebiet ein offener Siedlungscharakter mit möglichst viel Freiraum geschaffen werden soll, auch um eine Einbindung in die angrenzende offene Landschaft zu schaffen, wird eine geringere GRZ, als das in der BauNVO festgesetzte Höchstmaß, von 0,25 festgesetzt. Diese ist ausreichend, um Hauptanlagen und deren notwendige Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu errichten.

Grundfläche (GR)

Neben der Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl soll auch die Grundfläche zukünftiger Gebäude eingeschränkt werden, um überdimensionierte Gebäude, die im Widerspruch zur Umgebungsbebauung stehen, zu verhindern.

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück für eine Hauptanlage eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² zulässig.

In die Grundfläche der Hauptanlage sind angebaute Terrassen, Garagen - wenn sie konstruktiv mit dem Wohngebäude verbunden sind, Dachüberstände, Gesimse, Balkone u. ä. untergeordnete Gebäudeteile mit einzurechnen.

2.3 Bauweise

Um eine potentielle "Riegelbebauung" im allgemeinen Wohngebiet auszuschließen wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Maßgeblich für eine offene Bauweise ist allein das Vorhandensein eines Abstandes zur seitlichen Grundstücksgrenze. Ein Baukörper darf bei einer offenen Bauweise maximal 50 m lang sein. Das ist gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadt Nauen nicht gewünscht, da das Ziel verfolgt wird, das Plangebiet zu einem attraktiven Wohngebiet, vorzugsweise für den Einfamilienhausbau, zu entwickeln.

Die abweichende Bauweise setzt eine maximale Gebäudelänge fest, um den städtebaulich gewünschten Charakter aufzunehmen

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

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

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen zulässig ist.

Die Abstände der Baugrenzen zu den äußeren Geltungsbereichsgrenzen ergeben sich wie folgt:

Das nördliche Flurstück 127 wird im vorliegenden überarbeiteten Entwurf nicht mehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“. Ein direkter Anschluss dieser Fläche, ausgehend der Markeer Hauptstraße (L 86) ist nicht notwendig. Das Betreten der Fläche kann über das allgemeine Wohngebiet erfolgen. Das Flurstück 127 befindet sich ohnehin außerhalb der Ortsdurchfahrt womit für diesen Bereich das Anbauverbot gemäß § 24 Abs. 1 BbgStrG gilt, d. h. in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, wäre erst die Festsetzung einer Baugrenze möglich. Angenommen bei der vorliegenden zeichnerischen Festsetzung der östlichen Baugrenze auf dem als allgemeines Wohngebiet verbleibenden Flurstücks 125, wird der äußerste Fahrbahnrand.

Grund:

Für das Plangebiet wird nur ein Zufahrtsbereich festgesetzt, denn weitere Zufahrten sind nicht möglich.

1. ist eine Zufahrt zum Plangebiet im Bereich des Flurstücks 126 durch die Lage außerhalb des Ortes nicht zulässig und
2. ist eine Zufahrt im Bereich des Fahrbahnteilers nicht zulässig.

Damit verbleibt nur ein Bereich nördlich des Fahrbahnteilers als Möglichkeit das Plangebiet an sich und damit das allgemeine Wohngebiet auf dem Flurstück 125, von der Markeer Hauptstraße aus, zu erschließen. Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die innere Erschließung im vorliegenden überarbeiteten Entwurf nicht zwingend festzusetzen. Wie die Grundstücksteilung im allgemeinen Wohngebiet und die innere Erschließung abgehend des festgesetzten Zufahrtsbereich erfolgt obliegt dem Vorhabenträger.

Der nordwestliche Abstand zur Grundstücksgrenze ergibt sich aus der Breite der an der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindlichen Pflanzfläche und den zu dieser, aus naturschutzfachlicher Sicht, einzuhaltenden Abstand zur nächsten Baugrenze.

Der südwestliche Abstand wird auf 3 m festgesetzt, um die im Gegensatz zum Entwurf nahezu halbierte Wohnbaufläche maximal ausnutzen zu können. Der bauordnungsrechtliche Abstand von 3 m wird durch die Erweiterung des Baufeld Richtung Süden immer noch eingehalten.

Der nördliche Abstand ergibt sich ebenfalls aus der Lage zu einer Maßnahmenfläche und deren aus naturschutzfachlicher Sicht einzuhaltenden Abstand.

Der südöstliche Abstand ergibt sich aus dem Immissionsschutz heraus. Damit liegt das Baufeld, in dem die Errichtung von Hauptgebäuden zulässig ist, nicht mehr im Lärmpegelbereich IV und es sind demnach keine Festsetzungen zur Grundrissgestaltung oder weitere Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen (siehe auch Ausführungen unter dem Punkt „Immissionsschutz“)

Im Plangebiet sind Anlagen wie Carports und Garagen aus dem o. g. Grund (Errichtung einer parallelen Erschließungsstraße im Plangebiet und Anbauverbot für hochbauliche

Anlagen), östlich außerhalb des festgesetzten Baufeldes nicht zulässig. Dazu wird folgende textliche Festsetzung gefasst:

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen (Markeer Hauptstraße) und der straßenseitigen Baugrenze ausschließlich Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

2.5 Grundstücksgröße

Mit der folgenden Festsetzung zur Mindestgröße zukünftiger Grundstücke im Plangebiet, wird die maximal mögliche Anzahl von Gebäuden eingeschränkt. Mit der Festsetzung fügt sich das künftige Baugebiet in das Ortsbild ein, da damit nur eine kleinteilige Bebauungsstruktur zulässig ist.

3.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird für neu zu bildende Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² festgesetzt.

2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mehrfamilienhäuser sollen vermieden werden. Eine höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden soll daher aufgenommen werden, um die städtebauliche Eigenart in Markee beizubehalten. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im vorliegenden Bebauungsplan auf zwei je Wohngebäude begrenzt.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.7 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche werden die bestehenden Schuppen zurückgebaut und Pflanz- sowie Erhaltungsflächen festgesetzt. Die Nutzung für den Zweck „Hausgärten“ bezieht auch auf den zentralen Bereich des Flurstücks 127 (ca. 2398 m²). Die zukünftige Anwohnernutzung bezieht sich auf diesen Bereich. Die Maßnahmenflächen dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden. Bebauung ist in innerhalb der gesamten Grünfläche nicht zulässig. Lediglich notwendige Einfriedungen sollen errichtet werden dürfen, um den Schutzzweck vorgenannter Fläche zu gewährleisten.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

5.1 Die private Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sind zulässig.

2.8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

| | |
|--|----------------------|
| tags | 55 dB (A) |
| nachts | 40 bzw. 45 dB (A) *) |
| *) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm | |

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastungen und im Weiteren die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

IMMISSIONSVORBELASTUNGEN

Gewerbe

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der B-Plan Nr. 6/2001 „Gewerbegebiet Nord“. In diesem werden Festsetzungen getroffen, die dafür Sorge tragen, Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung auszuschließen. Die geplante Wohnbebauung im vorliegenden B-Plan rückt nun jedoch erstmals aus westlicher Richtung an dieses Gewerbegebiet heran.

Im Gewerbegebiet ist die Firma GHS Landtechnik GmbH als alleiniger Nutzer angesiedelt. Es handelt sich hierbei um die einzige Niederlassung der GHS Landtechnik GmbH Gägelow. Verkauft werden Landmaschinen, Weidezäune, Batterien, Geräte für Forstwirtschaft und Gartenbau sowie Ersatzteile. Als Service für Landmaschinen wird weiterhin ein Reifenservice angeboten. In der Niederlassung in Markee werden fünf Mitarbeiter beschäftigt. Die Öffnungszeiten sind werktags von 7.00 bis 16.00 Uhr. Straßenseitig, ca. 40 m zurückgesetzt zur Markeer Hauptstraße, mit Zufahrt vom Bredower Landweg, befindet sich ein 1.050 m² großes, eingeschossiges Lagergebäude, in dem sich die ca. 600 m² große Verkaufsfläche befindet. Vor dem Gebäude befindet sich die ca. 600 m² große Parkplatzfläche für den Kundenverkehr. Das Lagergebäude befindet sich im Gewerbegebiet 2 des Bebauungsplans Nr. 6/2001 „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Nauen, Ortsteil Markee. Im Gewerbegebiet 2 sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse VII im Gewerbegebiet 2 zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der vorhandene Abstand ausreicht, um Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Nachbarschaft zu vermeiden. Der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ angenommene Abstand zum Wohngebiet legt zunächst eine Beschränkung der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebs- und Anlagenarten auf solche nahe, von denen bei dieser Entfernung eine Beeinträchtigung des Wohnens nicht zu erwarten ist. Die in der textlichen Festsetzung 1.1. und 1.2 ausnahmsweise zulässige Abstandsklasse VII erfordert einen Mindestabstand von 100 Meter zu einer Wohnbebauung. Bei der im Bebauungsplan Nr. 6/2001 „Gewerbegebiet Nord“ im Gewerbegebiet 2 planungsrechtlich zulässigen Nutzung, handelt es um einen sogenannten nicht störenden Gewerbebetrieb.

Verkehr

Die Verkehrsstärkenkarte, Erfassungsjahr 2010, des Landes Brandenburg, weist für die Landesstraße 86 in dem betreffenden Abschnitt durchschnittlich tägliche Verkehrsstärken nach DTV-Klassen von <= 2.500 Kfz/24h aus. Es handelt sich hierbei um die niedrigste in der Verkehrsstärkenkarte ausgewiesene Verkehrsstärkenkategorie. Die südlich gelegene Zählstelle weist 2.141 Pkw und davon 183 Schwerverkehr aus.

Für die L 86 wird laut Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg eine durchschnittliche werktägliche Verkehrszahl von 2000 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil (SV) zwischen 12 und 16 % prognostiziert.

Die Lärmkartierung von Straßenlärm des Landesamts für Umwelt Brandenburg zeigt für das Plangebiet in seiner aktuellsten Darstellung aus dem Jahr 2017 die folgenden Werte: Im südöstlichen Bereich des Plangebietes treten Lärmbelastungen von bis zu 65 dB(A) auf. Die weiteren Werte der Bereiche gleicher Lautstärkepegel (Isophonen) nehmen das Plangebiet betreffend von Osten nach Westen ab, von >55 - 60db(A) über <50 – 55db(A) (braun) bis <45 – 50db(A) (gelb).

Bei der überschlägigen Berechnung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU, Stellungnahme zum Vorentwurf, 11.07.2019) zum Verkehrslärm, ausgehend von der Markeer Hauptstraße, wurde eine Geschwindigkeit von 50 km/h und eine Asphaltdecke angenommen.

In einem Abstand bis 20 m von der Fahrbahnmitte ergibt sich Lärmpegelbereich IV. Diesem ist ein Außenlärmpegel L_a 70 dB zuzuordnen. Daraus ergibt sich im Lärmpegelbereich IV für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein Luftschalldämm-Maß für Außenbauteile von $R'_{w,ges} = 40$ dB.

Bis zu einer Tiefe von 40 m von der Fahrbahnmitte: Lärmpegelbereich III mit $R'_{w,ges} = 35$ dB.

Für einen Lärmpegelbereich IV sind Festsetzungen zur Grundrissgestaltung zu treffen. Das LfU empfiehlt ein Abrücken der Baugrenze weg von der Landesstraße. Dieser Empfehlung ist im vorliegenden Entwurf gefolgt worden. Der Abstand der östlichen Baugrenze zur nächstgelegenen Fahrbahnmitte beträgt im Entwurf des Bebauungsplans 21,7 m. Damit liegt das Baufeld, in dem die Errichtung von Hauptgebäuden zulässig ist, nicht mehr im Lärmpegelbereich IV und es sind demnach keine Festsetzungen zur Grundrissgestaltung oder weitere Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen.

Windkraftanlagen

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine Windkraftanlage. Der maßgebliche Immissionsort, der im Genehmigungsbescheid angenommen wurde ist „Am Rohrbruch 14“. Es wurde festgestellt, dass bei diesem die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet ist. Das Plangebiet rückt nicht weiter an diese Anlage heran, so dass davon ausgegangen wird, dass auch im vorliegenden Plangebiet die Einhaltung der Richtwerte gegeben ist.

Landwirtschaft

Von den an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen können witterungs- und nutzungsbedingte Staub- oder Geruchsbelästigungen ausgehen. Pflanz- und Erhaltungsflächen sollen tragen dazu bei diese evtl. auftretenden Belästigungen zu vermindern.

ZUSATZIMMISSIONEN

Zusatzimmissionen ergeben sich durch den zusätzlichen Verkehr, den das Vorhaben auslöst. Dieser ist jedoch aufgrund der Einschränkungen zum Maß der baulichen Festsetzung sowie der Grundstücksgröße und den sich daraus ergebenden maximal 5 Wohnhäusern, als gering einzuschätzen. Siehe dazu auch die Ausführungen unter dem Punkt Verkehr.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Windkraftanlagen stehen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Sie üben keinen negativen Einfluss auf das Plangebiet aus.

Durch die bestehenden Nutzungen im östlich des Plangebietsgebiets befindlichen Gewerbegebiet, werden keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet ausgeübt.

Evtl. von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Staub- oder Geruchsbelästigungen, sind nicht erheblich für das Plangebiet. Als Vorkehrung, um die Belästigung zu minimieren werden Pflanz- und Erhaltungsflächen festgesetzt.

Die Markeer Hauptstraße übt mit den dort anfallenden Verkehrsmengen negativen Einfluss auf das Plangebiet aus, der durch Festsetzungen zum Immissionsschutz bewältigt werden kann. Mit Festsetzungen zu Lüftungseinrichtungen, einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sowie dem weiteren Abrücken der Baugrenze von der Markeer Straße, ist der Lärmschutz der zukünftigen Bebauung sichergestellt.

2.9 Erschließung

2.9.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die öffentliche Verkehrsfläche „Markeer Hauptstraße“ erschlossen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS) gab zum Vorentwurf eine Stellungnahme ab. Im Vorentwurf war kein Zufahrtsbereich festgesetzt. Eine verkehrliche Erschließung des Flurstücks 127 ist jedoch nicht zulässig bzw. verkehrlich nicht vertretbar, da dieses sich außerorts befindet und eine Zufahrt im Bereich des Flurstücks 125 ist nicht zulässig bzw. verkehrlich nicht vertretbar, da sich in diesem Bereich innerhalb der Verkehrsfläche ein Fahrbahnteiler befindet. Der Fahrbahnteiler dient der Entflechtung des Radverkehrs auf dem straßenbegleitenden Radweg im Zweirichtungsverkehr. Dem Vorentwurf wurde daher nicht zugestimmt. In der Stellungnahme wurden weitere Ausführungen dazu gemacht. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter „Überbaubare Grundstücksfläche“.

Zur Erschließung des Plangebiets wird seitens des LS eine Zufahrt über das Flurstück 123, südlich des Plangebiets, vorgeschlagen. Eine straßenseitige Erschließung an der östlichen Plangebietsgrenze solle ausgeschlossen werden. Der verkehrliche Anschluss an das Plangebiet sowie die zu erwartenden Verkehrsmengen, die aus dem Plangebiet hervorgehen wären zu ergänzen.

Folgende Anpassungen und Ergänzungen sind im Entwurf vorgenommen worden:

Der Vorhabenträger hat keinen Zugriff auf das Flurstück 123, um dieses, wie vorgeschlagen, für die Erschließung zu nutzen.

Es wird ein Bereich zur Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser befindet sich südlich der Ortsdurchfahrt (in der Planzeichnung ist der Markierungspfahl der Ortsdurchfahrt ersichtlich) und damit innerhalb des Ortes sowie nördlich des Fahrbahnteilers, um die Nutzung des Fahrbahnteilers nicht zu behindern. Der verbleibende straßenseitige Bereich wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist mit einer Breite von 10 m festgesetzt. In diesem Bereich ist die Errichtung einer Zu- und Abfahrt möglich.

Die zu erwartenden Verkehrsmengen sind als gering einzuschätzen. Die Baufeldtiefe wurde im Entwurf, gegenüber dem Vorentwurf, minimiert auf ca. 23 m. Aus dieser Baufeldtiefe ergibt sich eine einreihige Bebauung, da diese Baufeldtiefe die Errichtung zweier Gebäude hintereinander nicht zulässt und auch nicht gewünscht ist seitens der Stadt, um dem Ortsbild nicht zu widersprechen. Durch die Festsetzungen im Entwurf waren demnach schon weniger Gebäude möglich und damit weniger Verkehr zu erwarten. Eine einreihige Bebauung ist vorherrschend im Ortsteil. Im vorliegenden überarbeiteten Entwurf wird nun des Weiteren nicht mehr das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, sondern nur noch das Flurstück 125 (südliches Plangebiet). Im Entwurf hätten noch 4 - 5 Wohngebäude entstehen können. Nun sind es auch unter Berücksichtigung

der Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße maximal 3. Nimmt man 3 Wohneinheiten an und die statische Einwohnerzahl pro Wohneinheit von 2,7 ist mit ca. 8 zusätzlichen Bewohnern zu rechnen. Geht man von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude aus, laut textlicher Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan, ergeben sich ca. 16 zusätzliche Einwohner für Markee, wobei berücksichtigt werden muss, dass nicht jeder über ein Auto verfügt und auch davon ausgegangen werden muss, dass Kinder dort wohnen werden. Es ist auch eher davon auszugehen, dass sich bei der Baufeldtiefe, der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von zwei (vorherrschend im Ort) und der festgesetzten Grundfläche pro Hauptanlage (dazu zählen auch angebaute Terrassen, Dachüberstände, Balkone u. ä.) der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau etablieren wird.

Unter der Berücksichtigung, dass nur ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt wird (innerhalb der Ortsdurchfahrt), der theoretisch möglichen o. g. zusätzlichen Zahl an Einwohnern, die nicht alle über ein eigenes Fahrzeug verfügen werden, ist davon auszugehen, dass der verkehrliche Anschluss des Plangebiets, von der Markeer Hauptstraße aus, verkehrlich vertretbar ist.

Der LS hat in einer weiteren Stellungnahme dem überarbeiteten Entwurf grundsätzlich zugestimmt, wenn der 2-Richtungs-Radweg auf Höhe der Zufahrt des Plangebietes in der Planung sicher gestaltet wird, die Zufahrt beim Landesbetrieb Straßenwesen beantragt ist, sowie die Randbereiche des Zufahrtsbereiches so gestaltet sind, dass die Sichtfelder auf den Radverkehr nicht behindert werden. Des Weiteren ist der Landesbetriebes Straßenwesen bei der weiteren Planung zu beteiligen.

Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für die allgemeinen Wohngebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der rechtskräftigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“ der Stadt Nauen besteht bei Einfamilienhäusern (ohne Berücksichtigung der Wohnfläche) ein Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Nauen ist durch drei Bahn- und mehrere Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

In ca. 3,4 km Entfernung (Luftlinie) Richtung Norden befindet sich der Bahnhof Nauen, über den Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin Südkreuz) und RB14 (Nauen – Berlin Schönefeld Flughafen) bestehen.

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält in ca. 160 m Entfernung (Luftlinie) südlich des Plangebiets, an der Markeer Hauptstraße, die Haltstelle „Markee, Neubau“ mit der Buslinie 658 zwischen Nauen (Bahnhof) und Ketzin/Havel. Eine weitere Haltestelle „Markee, Dorf“ befindet sich ebenfalls südlich des Plangebiets in ca. 510 m Entfernung (Luftlinie) –an der Markeer Hauptstraße.

2.6.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Es wird die grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben seitens der E.DIS Netz GmbH gegeben. Die Erschließung der neuentstehenden Bebauung aus dem vorhandenen Versorgungsnetz heraus ist möglich. Leitungen (Strom) befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, westlich davon in der öffentlichen Verkehrsfläche „Markeer Hauptstraße“.

Trinkwasser, Schmutzwasser

Der Verband verweist auf eine bereits abgegebene Stellungnahme mit Schreiben vom 20.03.2020 an die Stadt Nauen. Die Belange des Verbandes sind aus dessen Sicht hinreichend im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt worden.

In besagter Stellungnahme wird die Erschließungssituation umfänglich beschrieben: Beide im Plangebiet befindlichen Flurstücke verfügen nicht über eine Grundstücksanschlussleitung zur dauerhaften Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Verbandes. Eine Trinkwasserhauptleitung befindet sich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite in der Markeer Hauptstraße. An diese Leitung könnte mittels nachträglicher Herstellung von Grundstücksanschlussleitungen angebunden werden. In offener Bauweise müsste dazu die Straße gequert werden. Der Straßenbaulastträger müsste dieser Verlegung zustimmen.

Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage ist nicht gegeben. Die Flurstücke verfügen nicht über Grundstücksanschlussleitungen Schmutzwasser. In der Markeer Hauptstraße befinden sich keine öffentlichen Schmutzwasseranlagen. In der Ortslage Markee sind die Grundstücke überwiegend an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Einen Anschluss der in Rede stehenden Flurstücke fordert der Verband über eine nachträgliche Herstellung von Schmutzwasserleitungen (Verlegung ausgehend des Plangebiets Richtung Osten). Mögliche Anbindepunkte: Straße Eigenheimsiedlung bzw. Bredower Landweg. Es ist in Abstimmung mit dem Verband seitens des Vorhabenträgers eine entsprechende Objektplanung für die Erschließung Trink- und Schmutzwasser aufzustellen und dem Verband zur Freigabe vorzulegen (ebenfalls Vertragsschluss). Das Plangebiet befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone (IIIa). Ausführungen dazu siehe unter „Wasserbewirtschaftung und Wasserschutz“.

Wärmeversorgung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Kabel der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg in der östlich angrenzenden Markeer Hauptstraße.

Grundsätzlich wird der Einsatz von Erdgas oder ähnlicher umweltschonender Brennstoffe für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung angeregt.

Allerdings gibt es für das Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis, im Bebauungsplan andere Energieträger rechtswirksam auszuschließen und somit die Rechte der Grundstückseigentümer einzugrenzen. Wettbewerbsrelevante Entscheidungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien, weshalb zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur, die Verlegung neuer Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich ist.

Oberflächenwasser

Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem B-Plan seitens der Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH. Im Plangebiet befinden sich keine Regenwasseranlagen der Stadt Nauen. Im Gebiet anfallendes Regenwasser ist dort zu speichern/zu nutzen/zu versickern.

Aufgrund der vorhandenen grundwasser- und staunässebestimmten Sande sowie der niedrigen Versiegelung ist eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet gegeben. Die Versickerung ist im Bereich der umliegenden Acker- und Grünlandflächen sowie auf den übrigen Flächen des Plangebiets

derzeit problemlos möglich. Trotz der geplanten Bebauung verbleiben ausreichend Flächen an Privat- und Nutzgärten, welche zur Versickerung genutzt werden können.

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (§§ 59, 66, und 68 BbgWG).

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den neu zu bildenden Baugrundstücken kann unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet. Siehe dazu Ausführungen unter „Wasserbewirtschaftung und Wasserschutz“.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland. Eigentümer/Nutzer von Grundstücken haben ihre Abfallbehälter zu einem Standort zu befördern, der von Müllfahrzeugen angefahren werden kann (Mitwirkungspflicht).

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen (siehe Ausführungen unter 1.5.2).

Löschwasserversorgung

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist. Zum Vorentwurf und Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans hat das Ordnungsamt- und Verkehrsamt, Sachgebiet Brandschutz des Landkreises Havelland keine Stellungnahme abgegeben.

3 Umweltbericht

Siehe gesonderter Teil ‚Umweltbericht‘ der Begründung.

4 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein (Stellungnahme 11.01.2019, Gesch.-Z. GL 5.42-0748/2018).

Durch die Planung wird nördlich des Ortskerns eine Bebauungsmöglichkeit für Wohngebäude im Ortsteil Markee geschaffen. Dadurch wird die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung vorangetrieben, die dem demographischen Wandel im ländlichen Raum entgegenwirkt.

Die geplante Bebauungsstruktur entspricht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 einer ortsbildverträglichen Bebauungsstruktur. Da keine homogene GRZ in der Umgebung des Plangebiets besteht und der sparsame Umgang mit Boden berücksichtigt werden soll, wird nicht das Höchstmaß für die GRZ, die nach BauNVO zulässig ist angesetzt, sondern eine niedrigere von 0,25. Zudem werden weitere Einschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen (Festsetzungen der maximalen Grundfläche) und der Firsthöhe getroffen, um das Ortsbild zu wahren. Dazu trägt auch die Festsetzungen einer abweichenden Bauweise bei, die verhindert, dass Gebäuderiegel entstehen.

Der Individualverkehr wird sich geringfügig erhöhen. Dieser kann jedoch vom vorhandenen angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden.

Nachstehend wird die festgesetzte Bebauung in Relation zum § 17 BauNVO gebracht:

| | |
|---|--------------------------------|
| Plangebietsgröße | ca. 4.819 m² |
| Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO | ca. 2.428,3 m ² |
| max. versiegelbare Fläche nach GRZ exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (0,25) | ca. 607,1 m ² |
| max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>inkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (0,375) | ca. 910,6 m ² |
| Private Grünfläche Zweckbestimmung Hausgärten | ca. 2.397,6 m ² |

Erläuterungen zur Grundflächenzahl (GRZ) finden sich unter „*Maß der baulichen Nutzung*“.