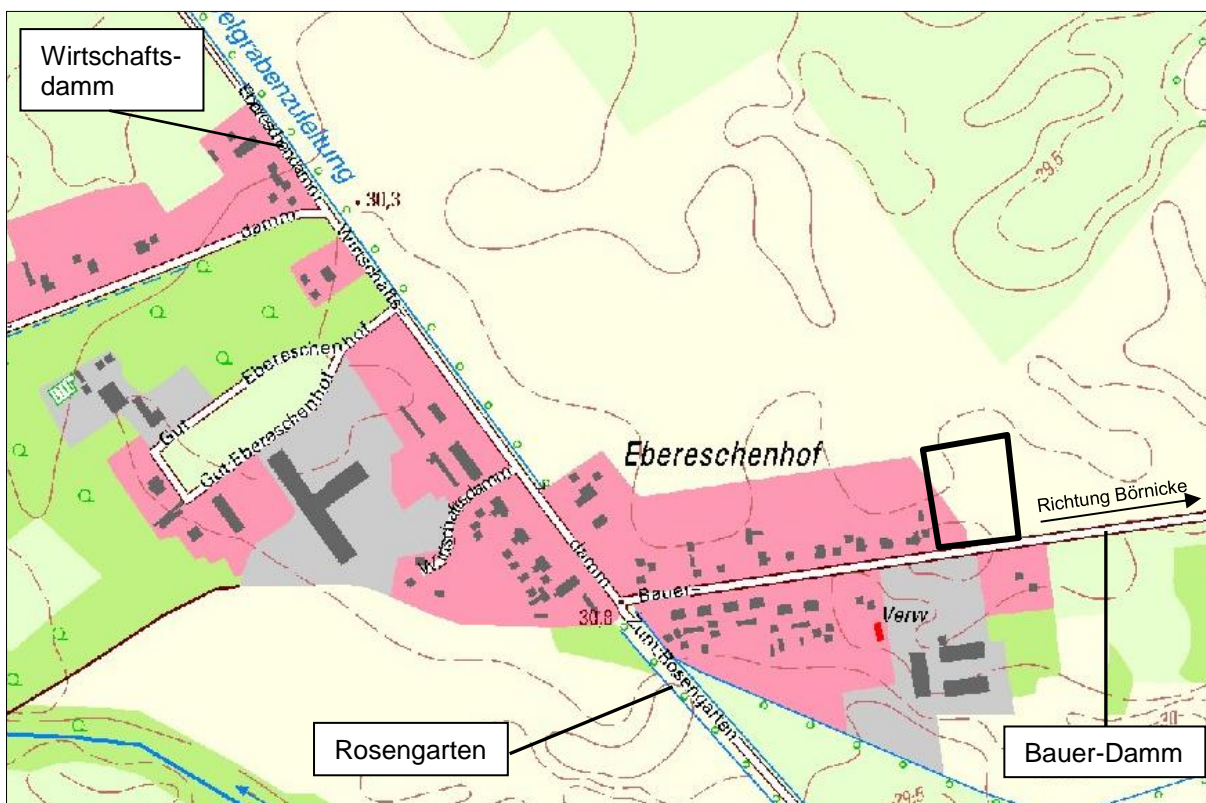


STADT NAUEN

Begründung zum Bebauungsplan

"Bauer-Damm"

Ortsteil Börnicke



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches

Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB 2012 (Jahr 2020)

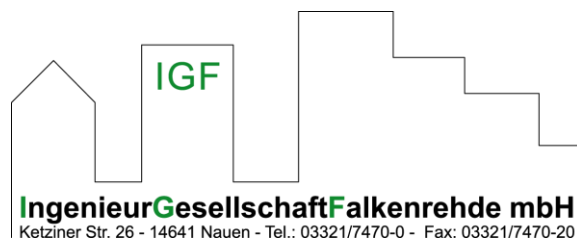
Planungsstand: Satzungsfassung
Mai 2021

Planbereich: Gemarkung Börnicke
Flur 2
Flurstücke 95, 97, 99 und 100

Impressum: Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Auftraggeber: M. B. Immobilien- und Verwaltungs GmbH
Falkenhagener Straße 14 A
14612 Falkensee

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Plangrundlage	4
1.3	Veranlassung und Ziel	4
1.3.1	Veranlassung und Planerfordernis	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	Ortsdurchfahrt	9
1.5.3	Altlastensituation und Bodenschutz	9
1.5.4	Kampfmittelbelastung	9
1.5.5	Bodendenkmalschutz/Denkmalschutz	10
1.6	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	10
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	19
2.1	Art der baulichen Nutzung	19
2.2	Maß der baulichen Nutzung	19
2.3	Bauweise	21
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	21
2.5	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	21
2.6	Immissionsschutz	21
2.7	Erschließung	23
2.7.1	Verkehr	23
2.7.2	Ver- und Entsorgung	23
3	PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE	28
4	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	28

Anlage

Baulandentwicklung Nauen, Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt Nauen und Ortsteile (Erstellung durch die Stadt Nauen, Stand: 12.04.2021)

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Lage- und Höhenplan vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) Dipl.-Ing. Uwe Nedeß, Friedrich-Engels-Straße 71-73, 14612 Falkensee. 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 Veranlassung und Planerfordernis

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Bauer-Damm“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Damit sollen die natürlichen Entwicklungspotentiale der Stadt Nauen und ihrer Ortsteile im Nahbereich von Berlin genutzt und auf die Nachfrage nach Wohnen reagiert werden. Die Stadt unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Begehren eines privaten Vorhabenträgers.

Eine Bauvoranfrage wurde gestellt, konnte aber von der Baugenehmigungsbehörde nicht positiv beschieden werden, da sich die Fläche im Außenbereich befindet. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Gemäß § 13 b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Nach § 13 b

BauGB gilt § 13 a BauGB bis zum 31.12.2019 für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, stellt aber eine Erweiterung in den Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar. Der Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 13 b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen (s. hierzu Ausführungen im gesonderten Teil „Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange“ zum Bebauungsplan.

1.3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein vertretbares Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Als generelles Planungsziel wurde die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die geplante Bebauung bestimmt.

- Als Nutzungsart wird ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.
- Innerhalb des Plangebiets wird angrenzend an die Wohnbaufläche eine Grünfläche festgesetzt, die entsprechend einer Erholungsnutzung als „Erholungsgarten“ festgesetzt wird.
- Ein ortsbildverträgliches Maß der baulichen Nutzung soll durch Anpassung an die Umgebungsbebauung und entsprechender Bauweise gesichert werden.
- Es erfolgt eine Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange in einem gesonderten Teil zum Bebauungsplan.
- Weitere Belange werden unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ermittelt und bei der Abwägung berücksichtigt.

1.3.3 Bisheriges Verfahren

- Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 13.05.2019 (Beschluss-Nr. 543/2019)
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Nauen vom 03.06.2019 (Jahrgang 26, Nr. 4)
- Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2021 (Drucksache DR 0251, Beschluss-Nr.: 243/2021)
- 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 22.03.2021 (Jahrgang 28, Nr. 2)

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021-einschl. 30.04.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2021- einschl. 30.04.2021

1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Stadt Nauen ist gemäß Ziel 3.6 Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum. Gemäß Ziel 5.6 sind Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In diesen ist eine quantitative uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich (Absatz 3).

Gemäß Grundsatz 5.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen stellt das Plangebiet als potenzielle Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet schließt zudem an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Diese kann für die Erschließung des Gebiets in Anspruch genommen werden. Der Versiegelungsgrad wird bei der Planung auf ein Minimum reduziert.

Gemäß Ziel 5.2 sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Gemäß Ziel 5.4 ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

Dem Ziel wird entsprochen, da das Plangebiet an einen vorhandenen Siedlungsbereich anschließt.

Gemäß Grundsatz 6.1 soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Wird Freiraum in Anspruch genommen oder neu zerschnitten werden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Gemäß Festlegungskarte 1 befindet sich Ebereschenhof nicht im Freiraumverbund. Eine Zerschneidung ist nicht gegeben. Die zukünftige zulässige Bebauung orientiert sich an der lockeren ortsüblichen Bebauung. Die Festlegung eines niedrigen Versiegelungsgrades trägt dazu bei die Inanspruchnahme des Freiraums auf das Notwendigste zu beschränken. Die Ermittlung und weitere Bewertung der Umweltbelange können dem gesonderten Teil zum Bebauungsplan „Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange“ entnommen werden.

Gemäß Grundsatz 7.4 sind Leitungs- und Verkehrsstrassen räumlich zu bündeln.

Das Plangebiet grenzt an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Bebauung ist in erster Reihe im Plangebiet vorgesehen. Somit sind die Voraussetzungen diesem Grundsatz Rechnung zu tragen vorhanden.

Mit der Lage des Plangebiets an einer bestehenden Verkehrsfläche ist eine zusätzliche Verkehrsflächenentwicklung nicht erforderlich. Damit wird dem Grundsatz 8.1 entsprochen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt mit Schreiben vom 15.04.2021 (Gesch.-Z.: GL5.4-46155-006-0315/2021), dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Landesentwicklungsprogramm 2007

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 auf zentrale Orte ausgerichtet werden, die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben und verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Die Planung entspricht den Grundsätzen. Ein verkehrlicher Anschluss ist direkt über die an das Plangebiet grenzende öffentliche Verkehrsfläche möglich. Der Einbezug der Außenbereichsfläche ist nach § 13b BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² möglich und damit der Innenentwicklung zuzurechnen.

Gemäß § 6 sollen die Naturgüter in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden und den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Des Weiteren soll die Inanspruchnahme des Freiraums vermieden und eine Zerschneidungswirkung durch bandartige Infrastruktur durch räumliche Bündelung minimiert werden. Das Plangebiet befindet sich nicht im Freiraumverbund. Durch die Planung wird kein Freiraum großräumig zerschnitten. Weiteres zu den Naturgütern siehe „Ermittlung Bewertung der Umweltbelange“.

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)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt. Dahinterliegend Richtung Norden ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese Darstellungen fest, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wird. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich. Das Plangebiet grenzt an das Großtrappenschongebiet II (NAU) und das SPA Rhin-Havelluch (Natura 2000-Nummer DE 3242-421). Beide Schutzgebiete werden als nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan übernommen.

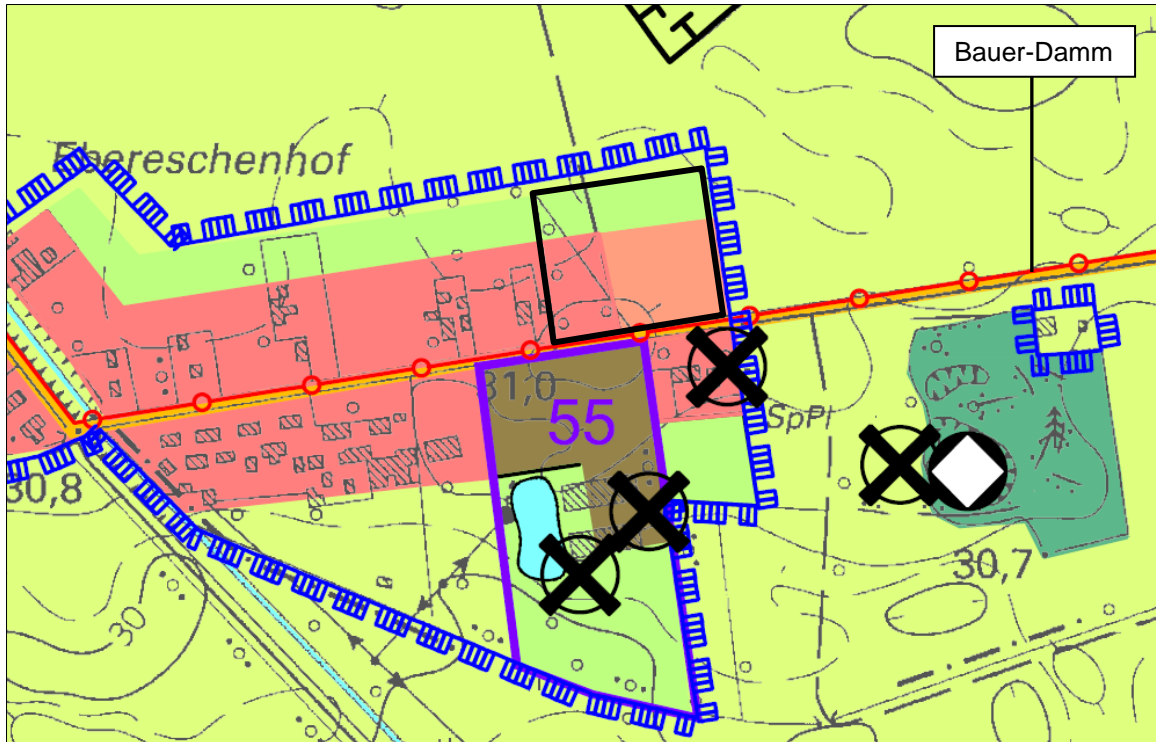


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile mit Eintragung des Geltungsbereiches

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 befindet sich in Ebereschenhof, einem Gemeindeteil des Ortsteils Börnicke der Stadt Nauen, etwa 3,5 km östlich von dessen Ortskern. Es hat eine Größe von ca. 9.664 m². Der verkehrlich Anschluss ist über die südlich an das Plangebiet grenzende Kreisstraße 6310, dem Bauer-Damm, gegeben. Entlang des Bauer-Damms befindet sich Wohnbebauung in hauptsächlich erster Reihe in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern.

Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Norden und Osten von Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden durch die Kreisstraße 6310, südlich der Kreisstraße befindet sich ein unbebautes Grundstück und ein zu Wohnzwecken genutztes Grundstück
- im Westen durch weitere Wohngrundstücke

Das Plangebiet selbst wird derzeit zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Im Südwesten des Plangebiets befinden sich Gehölze. Weiter im Südosten ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt und Ortsteile Wald dargestellt. Das Plangebiet weist jedoch keine derartigen Flächen gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) auf.¹

¹ Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg – untere Forstbehörde vom 01.04.2021

1.5.2 Ortsdurchfahrt

Das Bebauungsgebiet liegt unmittelbar nördlich an der Kreisstraße K 6310 (Bauer-Damm) außerhalb der Ortslage von Ebereschenhof. Die Erschließung zukünftiger Grundstücke ist damit gegeben. Das Plangebiet befindet sich derzeit außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Möglichkeit durch Antrag eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt (§ 5 Abs. 2 BbgStrG) zu erreichen, wird durch die Stadt Nauen genutzt und ein entsprechender Antrag gestellt. Bei Bewilligung des Antrags befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt und die Regelungen des § 24 BbgStrG (Anbauverbot etc.) gelten nicht. Nach Bewilligung ist das Ortsschild entsprechend zu versetzen.²

Eine Festsetzung von Zufahrten erfolgt nicht, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, in dem nicht festgesetzt ist, dass eine bestimmte Anzahl von Wohngebäuden zwingend entstehen muss. Es können auch weniger sein, als die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen vier Wohngebäude. Aus städtebaulicher Sicht ist es demnach nicht angebracht auf Bebauungsplan-Ebene Zufahrten festzusetzen. Die Grundstückseinteilung mit Anzahl und Grundstücksbreiten steht noch nicht fest. Eine Festsetzung von konkreten Zufahrten im Bebauungsplan führt dahingehend zu einer Unflexibilität und steht im Widerspruch zu einer in einem Angebotsbebauungsplan gebotenen planerischen Zurückhaltung.

Mit weiterer Stellungnahme des Amtes (per Mail übermittelt vom Landkreis am 02.06.2021) bestehen seitens des Amtes für Gebäude- und Immobilienmanagement (Kreisstraße) als Baulastträger der Kreisstraße zur Bebauung unter unten aufgeführter Forderung keine Einwände:

„Ein Antrag auf Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt Ebereschenhof ist von der Stadt Nauen an das Amt für Gebäude- und Immobilienmanagement zu stellen.“ Wie bereits weiter oben erfolgt eine entsprechende Antragsstellung.

1.5.3 Altlastensituation und Bodenschutz

Zum Bebauungsplan bestehen seitens des Landkreises Havelland keine Einwände oder Bedenken. Die Grundstücke im Plangebiet sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster 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 Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).³

1.5.4 Kampfmittelbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.⁴

² Stellungnahme des Landkreises Havelland - Amt für Gebäude- und Immobilienmanagement (Kreisstraßen), Az.: 63.3-01329-21 vom 04.05.2021

³ Stellungnahme des Landkreises Havelland - Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Az.: 63.3-01329-21 vom 04.05.2021

⁴ Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Reg. / RPL-Nr.: 20211935000 vom 29.03.2021

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018 (GVBl. II/18, [Nr.82], ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.5.5 Bodendenkmalschutz/Denkmalerschutz

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

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht⁵:

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601), oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
2. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
3. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

1.6 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Aktuell wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB ausgewiesen. Ungeachtet dessen ist die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders zu begründen.

Die Stadt Nauen hat bzgl. der Baulandentwicklung in Nauen eine Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen erstellt (Stand: 12.04.2021). Diese ist folgend als Auszug aufgeführt und der vorliegenden Begründung als Anlage angefügt.

Die Notwendigkeit neuer Bauflächen in der Kernstadt Nauen und ihren Ortsteilen ergibt sich aus mehreren Gründen. Zum einen ist es die landesplanerische Zielsetzung, dass die zentralen Orte „in der zweiten Reihe“, zu denen auch die Stadt Nauen gehört, in besonderem Maße den Wachstumsdruck im Berliner Umland abfedern. Gemäß Grundsatz G 5.8 LEP HR sollen wachstumsbedingte Bedarfe in diesen Zentren besondere Berücksichtigung finden. Vorrangig sollen Siedlungsflächen für die Wohnraumversorgung im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

Die Stadt Nauen stellt sich dieser landesplanerischen Herausforderung, nicht zuletzt, da bereits seit 2012 ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen ist. Die Stadt Nauen hatte nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt zum 30.12.2020

⁵ Stellungnahme des Landkreises Havelland - Untere Denkmalschutzbehörde, Az.: 63.3-01329-21 vom 047.05.2021

ins-gesamt 19.066 Einwohner. Dies sind 18,7% mehr als 1990, 13,3% mehr als 2003, dem Zeit-punkt der Gemeindegebietsreform, und 13,4% mehr als 2012. Innerhalb der letzten 8 Jahre seit 2012 ist die Bevölkerungszahl Nauens um absolut 2.248 Personen gestiegen.

Die Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg (Landesamt für Bauen und Verkehr - LBV, Berichte der Raumb Beobachtung, 2018) geht bis 2030 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung im Berliner Umland aus. Auch wenn die Stadt Nauen nicht zu dieser Raumkategorie gehört, sondern nur direkt westlich angrenzend liegt, geht die Stadt Nauen davon aus, dass sie von dieser Entwicklung ebenfalls profitieren wird. Dies zeigt bereits die oben dargestellte tatsächliche Bevölkerung-entwicklung der letzten Jahre. In der Untersuchung des LBV (a.a.O., Anlage 3, Blatt 2) wird dann auch der Stadt Nauen ein Wachstum bis 2030 (gegenüber 2016) von 9,4% attestiert. Die Bevölkerungsprognose des LBV geht davon aus, dass Nauen im Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 19.066 hat – eine Zahl, die die Stadt Nauen bereits Ende 2020 erreicht hatte.

Die Stadt Nauen geht in den weiteren Überlegungen davon aus, dass 2030 eine Einwohnerzahl von (mindestens) 25.000 erreicht werden wird. Diese Zielgröße wird im derzeit diskutierten Leitbild angenommen. Die Planungen der Stadt Nauen, insbesondere im derzeit im Ver-fahren befindlichen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, sind darauf ausgerichtet.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nauen ist in den einzelnen Teilräumen sehr unter-schiedlich. Die Kernstadt Nauen hat mit 12.363 Einwohnern (alle Angaben zu aktuellen Einwohnerzahlen beziehen sich auf den Stichtag 30.12.2020, Angaben des Einwohnermeldeamtes Stadt Nauen) einen Bevölkerungszuwachs seit 1990 von 33,3% zu verzeichnen. Auch bezogen auf das Jahr der Gemeindegebietsreform 2003 ist die Entwicklung mit +19,9% sehr positiv. Damit leben derzeit knapp 65% der Gesamtbevölkerung in der Kernstadt Nauen und dementsprechend ca. 35% (6.703 Einw.) in den Ortsteilen.

Diese Verteilung der Gesamtbevölkerung auf die Kernstadt und die Ortsteile wird sich bis 2030 aufgrund des allgemeinen Trends des Zuzugs in die Städte nach Einschätzung der Stadt Nauen auf 70 : 30 zugunsten der Kernstadt verändern. Bei einer Zielgröße von 25.000 erwartet die Stadt Nauen ein Wachstum von + 6.000 Menschen gegenüber dem Stand 31.12.2020. Entsprechend der geschätzten Verteilung könnten 2030 demnach 17.500 Menschen in der Kernstadt leben, ein Zuwachs von ca. 5.100 Menschen. In den Ortsteilen wer-den dann 7.500 Menschen leben, ein Zuwachs von ca. 800. Diese Schätzungen sind die Grundlage der folgenden Überlegungen.

Hier die zusammengefassten Annahmen zur Bevölkerungsprognose:

	Bevölkerung Stand: 31.12.2020	Prognose 2030	Zuwachs 2020 – 2030	In %	LBV- Prognose für 2030
Nauen, gesamt	19.066	25.000	+ 5.934	+31%	19.066
Kernstadt	12.363	17.500	+ 5.137	+41,5%	
Ortsteile	6.703	7.500	+ 797	+12%	

Den Annahmen der Stadt Nauen liegt die Erwartung zugrunde, dass der starke Zuzug nach Berlin und Potsdam anhält und damit der Bevölkerungsdruck auf das Umland bis in die Städte der 2. Reihe zunehmen wird.

Die Stadt Nauen lässt sich bei der Baulandentwicklung von folgenden weiteren Überlegungen leiten:

Da der bisher einzige Haltepunkt im SPNV auf dem Gebiet der Stadt Nauen der Bahnhof Nauen ist, soll sich die Wohnflächenentwicklung in den nächsten Jahren auf die Kernstadt konzentrieren. Schwerpunkte der Stadtentwicklung werden dabei die Stadterweiterung Süd zwischen Brandenburger Straße, Ziegelstraße und Ketziner Straße, ca. 2 km südlich des Bahnhofs Nauen, sowie das nördliche Bahnhofsquartier zwischen der Straße Am Schlangenhorst und der Ludwig-Jahn-Straße (ca. 350 m nordöstlich des Bahnhofs) sein. Im Bereich der Stadterweiterung Süd sind derzeit mehrere Baugebiete in der Realisierung und weitere Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren. Parallel wird derzeit der Flächennutzungsplan für die Kernstadt Nauen überarbeitet, der die verschiedenen Entwicklungsschwerpunkte der Wohnflächenentwicklung koordinieren wird.

Eine Wohnflächenentwicklung nur fokussiert auf das nähere Umfeld des Bahnhofs Nauen ist aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich. Zum einen besteht beiderseits der Bahnstrecke eine sehr heterogene Eigentümerstruktur mit Kleingärten und Wochenendhäusern südlich des Bahnhofs und verschiedenen Gewerbebetrieben nördlich des Bahnhofs. Zum anderen liegen diese Bereiche bereits in der Landschaftseinheit des Nauener Luchs mit hohen Grundwasserständen und eher schlechtem Baugrund. Es ist daher nicht überraschend, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan seit Anfang der 1990er Jahre dargestellte Wohnbaufläche zwischen der Spandauer Straße / Lange Gasse und dem Bahnhofsvorplatz bis heute keiner Wohnbauentwicklung zugeführt werden konnte. Die Zielstellung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR), als Stadt in der zweiten Reihe eine Entlastungsfunktion für Berlin und das Berliner Umland auszuüben, kann der Stadt Nauen daher im direkten Bahnhofsumfeld nur in geringem Umfang gelingen.

Die Stadt Nauen hat sich daher entschlossen, auf die unbebauten, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der derzeitigen Siedlungskante im Süden der Kernstadt und der Ortsumgehung der Bundesstraße B 5 auszuweichen. Dort konnten seit 2018 mehrere Vorhabenträger gewonnen werden, die Wohnungsbauentwicklung mit der entsprechenden Erschließung in Abstimmung mit der Stadt Nauen vorzubereiten.

In den Schwerpunktbereichen der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung in der Kernstadt nördlich des Bahnhofs und in der Stadterweiterung Süd werden derzeit 14 Bebauungspläne aufgestellt. Bis auf den Bebauungsplan „An der Parkpromenade“, in dessen Geltungsbereich die ersten Baugenehmigungen bereits erteilt wurden, sind die übrigen Bauleitpläne in den meisten Fällen im Entwurfsstadium.

In diesen Baugebieten werden bis in die 2. Hälfte des Jahrzehnts ca. 1.900 Wohnungen in unterschiedlichster Bauweise neu entstehen und damit Wohnraum für ca. 4.000 Menschen schaffen (siehe tabellarische Auflistung unten und im Anhang). Damit werden bereits ca. 78% des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Kernstadt allein in diesen Teilgebieten bis ca. 2026 erreicht werden.

Da derzeit weitere Baugebiete außerhalb der genannten Schwerpunktbereiche in der Umsetzung sind und auch Nachverdichtungspotentiale bestehen, ist klar zu erwarten, dass die Bevölkerungsentwicklung nach 2025 deutlich weniger dynamisch verlaufen wird als in der 1. Hälfte des Jahrzehnts. Bei einem prognostizierten Bevölkerungsanstieg in der Kernstadt bis 2030 um 5.100 Menschen bestehen nach Realisierung der genannten Schwerpunktbereiche noch Entwicklungserwartungen von ca. 1.100 Menschen. Nach Einschätzung der Stadt Nauen könnten jedoch ca. 1.400 Menschen bis 2025 durch die Fertigstellung bereits in Realisierung befindlicher Baugebiete (z.B. „Gartenstadt Nauen“) und Nachverdichtungen (z.B. in der Altstadt: Goethestraße, Wallgasse, Feldstr. 6, Schützenstr. 36, Altes Gaswerk) Wohnraum finden (vgl. tabellarische Auflistung unten). Diese Überschreitung des prognostizierten Bevölkerungszuwachses erscheint angesichts der vielen Unsicherheiten, mit denen derzeit die Planzahlen für die teilweise im frühen

Stadium befindlichen Baugebiete behaftet sind, durchaus angemessen. Bei der Zielgröße handelt es sich ja auch nicht um eine feststehende, nicht überschreitbare Zahl, sondern um einen Richtwert.

Damit bleibt für die Zeit nach 2025 kaum noch ein nennenswerter Entwicklungsspielraum übrig, soll die Zielgröße von 17.500 Einwohnern in der Kernstadt nicht deutlich überschritten werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass viele der Entwicklungsreserven bereits seit längerem bestehen, ohne dass es zu entsprechenden Investitionen gekommen wäre. Es ist daher sehr unwahrscheinlich, dass alle erfassten Baulandreserven tatsächlich bis 2025 bebaut werden. Auch die zeitliche Einordnung der zahlreichen Investitionsentscheidungen bleibt unsicher. Ob in den nächsten 5 Jahren die Entwicklung tatsächlich so dynamisch verläuft, wie derzeit erwartet, hängt von vielen nicht vorhersehbaren Faktoren, wie z.B. der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass nur durch die Inanspruchnahme der Flächen für die genannten Bebauungsplangebiete die landesplanerisch gewollte und von der Stadt Nauen in ihren Beschlüssen auch unterstützte Zielstellung zu erreichen sein wird.

Die Stadt Nauen stellt durch verschiedene Maßnahmen sicher, dass die notwendigen sozialen Folgeeinrichtungen für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden sein werden. So steht der Stadt Nauen durch die Inkraftsetzung der kommunalen Folgekostenrichtlinie Anfang des Jahres 2019 ein Instrumentarium zur Verfügung, um die Wohnungsbauinvestoren an den sozialen Folgekosten für die Erweiterung der Kita- und Grundschulplätze angemessen zu beteiligen. Erste Folgekostenverträge wurden bereits abgeschlossen. Darüber hinaus sind Kitas in den Ortsteilen Groß Behnitz und Berge neu entstanden und in der Kernstadt in Vorbereitung bzw. im Bau (z.B. im Baugebiet Luchblick). Ein von der Stadt Nauen in Auftrag gegebenes Gutachten der complan Kommunalberatung GmbH bestätigt bei Realisierung dieser Vorhaben eine ausreichende Versorgungssicherheit bei Kindertagesbetreuungsplätzen. Im Änderungsverfahren des FNP für den Bereich der Kernstadt ist darüber hinaus auch ein neuer Schulstandort vorgesehen, dessen Erforderlichkeit bis 2023 zu überprüfen sein wird. Das vorgenannte Gutachten sieht derzeit keinen Handlungsbedarf für die Stadt, da ausreichend Reserven in den bestehenden Schulen gegeben sind.

Darüber hinaus sieht die Änderung des FNP für die Kernstadt Nauen einen Standort für einen neuen großflächigen Einzelhandelsstandort zur Sicherung der Nahversorgung vor.

Durch eine attraktive Eingrünung der neuen Stadtkante zur Umgehungsstraße soll schließlich auch ein notwendiger Naherholungsbereich geschaffen werden (vgl. Abb. 2, aktuelle Änderungsbereiche des FNP Kernstadt Nauen).

Die Entwicklung der neuen Wohnbaugebiete soll schrittweise und koordiniert erfolgen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Kette der Bebauungsplangebiete zwischen Brandenburger Straße und Ketziner Straße. Dort ist jeweils ein Teilstück der Wohngebietserschließungsstraße geplant, die nach Fertigstellung der Baugebiete eine Verbindung zwischen diesen bei den Haupteinfallsstraßen schaffen wird und damit die neuralgischen Punkte in der Innenstadt, wie z.B. die Rathauskreuzung, entlasten wird.

Um diese Entwicklung zeitlich gestaffelt steuern zu können, hat die Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2021 die Zurückstellung der Baulandentwicklung im Stadterweiterungsgebiet Südwest zwischen Brandenburger Straße und Schützenstraße beschlossen. In diesem Bereich nördlich der Brandenburger Straße sollen weitere Baugebiete erst dann entstehen, wenn sich auch nach weitgehender Entwicklung der Stadterweiterung Süd ein weiterer Bedarf abzeichnet. Als langfristige Entwicklungsoption sollen die Wohnbauflächen nördlich der Brandenburger Straße aber weiter im FNP dargestellt bleiben.

Eine Steigerung der Einwohnerzahl in der Kernstadt Nauen stellt die Stadtgesellschaft und die Verwaltung vor gewaltige Herausforderungen. Die Stadt Nauen sieht hier jedoch auch die Chance, sich als stabiler Anker im Raum zu bewähren. Darüber hinaus ist mit dem Bevölkerungswachstum auch die Hoffnung verbunden, dass sich dadurch z.B. der Einzelhandel in der Altstadt wieder etwas stabilisieren lässt und auch andere Einrichtungen und Dienstleister durch eine höhere Auslastung eine bessere Marktchance haben werden. Dies schafft bzw. sichert dann auch Arbeitsplätze.

Als Fazit bleibt für die Kernstadt festzuhalten, dass mit den derzeit begonnenen Bauleitplan-verfahren und den noch vorhandenen Baulücken und Baulandreserven der voraussichtliche Bevölkerungszuwachs bis 2030 in Höhe von ca. 5.100 Menschen rechnerisch bereits zu Beginn der 2. Hälfte des Jahrzehnts erreicht sein könnte. Die in den Tabellen ermittelten Werte summieren sich auf einen Bevölkerungszuwachs in der Kernstadt von 5.452 Menschen. Dies ist eine Überschreitung der Zielgröße um ca. 7%. Dies erscheint angesichts der zahlreichen Unsicherheiten, die der Erfassung zugrunde liegen, angemessen. Dennoch ist es folgerichtig, die Stadterweiterung Südwest zunächst zurückzustellen und dort keine Bebauungspläne für Wohnbebauung vor 2025 neu aufzustellen.

Entwicklung in den Ortsteilen

Nach der eingangs genannten Bevölkerungsprognose der Stadt Nauen werden 2030 ca. 7.500 Menschen in den 14 Ortsteilen der Stadt Nauen leben, ein Zuwachs um ca. 800 Personen zum Stand 31.12.2020. Bei der nachfolgenden Darstellung der prognostizierten Wohnungsbauentwicklung in den Ortsteilen geht die Stadt Nauen davon aus, dass weit überwiegend Einfamilienhäuser realisiert werden. Die folgende Darstellung fasst die Ortsteile der Stadt Nauen nach Sozialräumen zusammen.

Sozialraum Nord (Ortsteile Tietzow, Börnicke und Kienberg)

Im Sozialraum Nord leben mit Stand 31.12.2020 insgesamt 1.686 Menschen. Dies ist ein Zu-wachs von 19% seit 1990 und von 8,2% seit der Gemeindegebietsreform 2003. Schwerpunkt der positiven Bevölkerungsentwicklung ist der Ortsteil Börnicke, der mit inzwischen 908 Einwohnern der bevölkerungsstärkste Ortsteil der Stadt Nauen ist (Zuwachs von knapp 20% seit 2003).

In Tabelle 4 werden die Baulandreserven im Sozialraum Nord zusammengefasst.

Tab. 4: Baulandreserven im Sozialraum Nord (eigene Erfassung)

Sozialraum Nord	Bebauungsplan / Ortslage	Verfahrensstand	Planung:		Realisierung:		Bauland-Reserven (WE) in B-Plänen	Fertigstellung Plangebiet bis	§ 34-Bauflächen (geschätzt)	
			WE in MFH	WE in EFH/DH	WE in MFH	WE in EFH/DH				
Tietzow			0	0	0	0	0		12	
Börnicke	Hauptanweg	Rechtskraft	0	0	3	3	0	ca. 2015		
	"17 WE"	Rechtskraft	0	0	17	15	2	ca. 1995		
	Nauener Feld	Rechtskraft	0	0	10	10	0	2019		
	Wohngelände Mittenfeld	Rechtskraft	0	0	120	98	22	2025		
Ebereschenhof									4	
Börnicke									20	
Kienberg	An der Dorfstraße	Rechtskraft	0	0	2	1	1	2022		
	"VEP 6 Eigenheime"	Rechtskraft	0	0	6	6	0	ca. 1995		
	48 Split-Level-Häuser	Rechtskraft	0	0	48	48	0	ca. 1996		
Kienberg									8	
SUMME:										
							Sozialraum Nord	25	44 69	
							potentielle EW (*2,7, nur EFH)	68	119 186	
neue Bebauungspläne Sozialraum Nord:										
Kienberg	Wohngelände westlich Wiesengrund I + II	Aufstellungsbeschlüsse	0	0	19	0	19	2024		
Börnicke	Bauer-Damm I	Aufstellungsbeschluss	0	0	4	0	4	2022		
							Summe	23		
							potentielle EW (*2,7, nur EFH)	62		SUMME Bev.zuwachs: 248

Dabei wurden die nicht bebauten Grundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen erfasst sowie abgeschätzt, wie viele Baulücken gem. § 34 BauGB nach Einschätzung der Stadt Nauen bebaut werden könnten. Weiter ist die Stadt Nauen davon ausgegangen, dass ausschließlich Einfamilienhausgrundstücke in den drei Ortsteilen auf den Markt kommen werden. Zur Abschätzung der daraus resultierenden zusätzlichen Einwohner

wurden die ermittelten potentiellen Baugrundstücke, wie in der Kernstadt, mit der potentiellen durchschnittlichen Bewohnerzahl von 2,7 pro EFH multipliziert.

Weiter sind der Tabelle die derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne im Sozialraum Nord mit den voraussichtlichen Zahlen der geplanten Mehrfamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser zu entnehmen. Derzeit sind demnach keine Mehrfamilienhäuser und 23 Einfamilienhausgrundstücke durch die beiden Bebauungspläne vorgesehen.

Insgesamt ergibt sich durch die vorhandenen Baulücken bzw. Baulandreserven eine potentielle zusätzliche Bevölkerungszahl von 186 Menschen (= 11% des aktuellen Bevölkerungsstands). Die beiden Bebauungspläne werden, sofern sie zur Rechtskraft gebracht werden, Wohnraum für weitere 62 Menschen (=3,7% der derzeitigen Bevölkerung im Sozialraum) schaffen. Da die beiden Bebauungsplangebiete in Orten liegen, die bisher nur in geringerem Umfang vom Bevölkerungswachstum im Sozialraum profitierten (Ebereschenhof bzw. Kienberg), und ohnehin nur in geringem Umfang zusätzliche Baugrundstücke entwickelt werden, sieht die Stadt Nauen trotz der Baulandreserven im Bestand keine Veranlassung, die beiden Bebauungsplanverfahren zunächst zurückzustellen. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass 22 der 25 Grundstücke, die in rechtskräftigen Bebauungsplänen noch bebaut werden können, im B-Plan „Wohngebiet Mittenfeld“ zur Verfügung stehen. Ca. 17 dieser Baugrundstücke gehören einem Eigentümer, der bereits in mehreren Gesprächen deutlich gemacht hat, dass er keine Eile bei der Vermarktung hat. Diese Grundstücke sind daher derzeit nicht auf dem Markt.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Erfassung der Baulücken, die nach Einschätzung der Stadt nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Jede Stecknadel stellt 1 potentielles Einfamilienhaus dar.



Abbildung 2: Ortslage Tietzow



Abbildung 3: Ortslage Börnicke



Abbildung 4: Ortslage Kienberg



Abbildung 5: Ortslage Ebereschenhof

Insgesamt sieht die Stadt Nauen den potentiellen Bevölkerungszuwachs innerhalb des Zeit-horizonts der aktuellen FNP-Änderung, also bis 2030, von ca. 248 Menschen (+14,7% gegenüber dem Ist-Stand) als adäquat an. Es entspricht der positiven Entwicklung der letzten Jahre und ist u.a. in der Lagegunst des Sozialraum Nord mit dem kurzen Weg zur Autobahn A 24 bzw. dem nördlichen Berliner Ring begründet. Größere neue Wohngebiete mit über 20 WE sollen jedoch erst dann entwickelt werden, wenn die Baulandreserven in den rechtskräftigen Bebauungsplänen erschöpft sind.

In den Ortsteilen bestehen entsprechend der o.g. Ergebnisse ausreichende Reserven, um attraktive Angebote für das Wohnen auf dem Land zu schaffen. Hier gilt es eher, bei der Entwicklung größerer Gebiete Zurückhaltung zu wahren, um die bestehenden Baugebiete zunächst ausreichend auszulasten, bevor neue Gebiete erschlossen werden.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Damit dient es dem Wohnen. Die Festsetzung resultiert aus der tatsächlichen Nutzung der in der unmittelbaren Umgebung bestehenden Wohnbebauung sowie dem Nutzungsanspruch am Ortsrand eine reine Wohnnutzung zu etablieren.

Zulässig sind gemäß Absatz 2:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können gemäß Absatz 3 zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4, bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben). Somit wird das Plangebiet weiterhin als Standort für Wohnnutzungen bauplanungsrechtlich gesichert.

Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das reine Wohngebiet WR wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Gemäß BauNVO beträgt das Höchstmaß der GRZ für reine Wohngebiete 0,4 mit der Möglichkeit diese um 50% für Nebenanlagen zu überschreiten. Dieses Höchstmaß ist für die Errichtung eines Wohnhauses mit entsprechenden Nebenanlagen nicht notwendig und soll auch im Hinblick einer zurückhaltenden Bodeninanspruchnahme sowie einer Erhaltung der ökologischen Leistungsfähigkeit und der natürlichen Funktionen des Bodens nicht festgesetzt werden (Bundesbodenschutzgesetz – BbodSchG). Es wird daher eine geringere GRZ, als das in der BauNVO festgesetzte Höchstmaß, von 0,2 festgesetzt. Dies und die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden als ausreichend gesehen, Hauptanlagen und deren notwendigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb des reinen Wohngebietes zu errichten.

Grundfläche

Die durch die Stadt Nauen in Erarbeitung befindlichen „Grundsätze zur Baulandentwicklung in Nauen“, legen unter anderem die Grundfläche für Hauptanlagen fest. Diese liegt bei 150 m². Die umgebenden Wohngebäude weisen eine ähnliche Grundfläche auf.

2.1 Innerhalb des reines 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.

Grundstücksgröße

Es soll die Planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von bis zu 4 Einfamilienhäusern geschaffen werden. Um dies zu erreichen ist eine Mindestgrundstücksgröße festzusetzen. Die durch die Stadt Nauen in Erarbeitung befindlichen „Grundsätze zur Baulandentwicklung in Nauen“, legen sowohl für die Kernstadt als auch für die Ortsteile, minimale und maximale Grundstücksgrößen fest. Die Unterteilung erfolgt des Weiteren für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Der Beschluss zur Richtlinie ist noch nicht gefasst worden. Die derzeit zu erstellenden Bauleitplanungen sollen sich jedoch bereits daran orientieren, immer aber auch unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung sowie Zuschnitt des Plangebiets. Reihenhäuser werden im vorliegenden Bebauungsplans durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ausgeschlossen, da diese sich nicht in die Umgebung einfügen. Daher sind die Werte für Reihenhausergrundstücke zu vernachlässigen. Die seitens der Stadt angedachten Minimalwerte für Grundstücksgrößen von 600 m² für einzeln stehende Einfamilienhäuser und 500 m² für Doppelhäuser, sind ebenfalls zu vernachlässigen, da derart geringe Grundstücksgrößen durch den Zuschnitt des Plangebiets nicht möglich sind. Die Länge des Plangebiets beträgt 95 m. Bei Annahme einer minimalen Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser von 600 m² ergibt das eine straßenseitige Grundstücksbreite von nur 5,20 m womit eine Bebauung ausgeschlossen ist. Dies Berechnung kann auch auf die Angabe zu Doppelhausgrundstücksgrößen bezogen werden. Des Weiteren weisen die Grundstücke in der Umgebung weitaus größere Grundstücksgrößen auf. Vor diesem Hintergrund wird von der Anwendung der o. g. Grundsätze abgewichen.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

3.3 Innerhalb des reinen Wohngebiets wird für neu zu bildende Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 2.300 m².

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Im reinen Wohngebiet werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung.

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.

2.3 Bauweise

Im reinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da mit Festsetzung einer offenen Bauweise (o) Gebäude mit einer Länge bis zu 50 m zulässig wären. Dies entspricht jedoch nicht der Umgebungsbebauung. Übergroße Einzelgebäude und Reihenhäuser fügen sich städtebaulich nicht ein und sollen ausgeschlossen werden.

3.2 Für das reine 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 sind durch Baugrenzen festgesetzt und bilden mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen zulässig ist. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen zulässig. Um den Bauherren Flexibilität beim Standort der Hauptanlage und dessen Gestaltung zu ermöglichen, soll ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze jedoch zugelassen werden. Das Hervortreten gilt für untergeordnete Gebäudeteile, Eingangsbereiche und zur Außenbereichsnutzung übliche Räume oder Flächen.

Es wird die folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

3.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

Das Baufeld ist so gewählt, dass eine Bebauung mit Hauptanlagen nur in erster Reihe zulässig ist. Dies entspricht der Wohnbebauung entlang des Bauer-Damms. Als Bezug für die Festsetzung der hinteren Baugrenze, wird hintere Gebäudeflucht des westlich des Plangebiets befindlichen Hauptanlage angenommen.

2.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Auch hierzu trifft die Stadt Nauen eine Festlegung („Grundsätze zur Baulandentwicklung in Nauen“):

4.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.6 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 reinen Wohngebieten (WR), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	50 dB(A)
nachts	40 dB(A)

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

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten:

- Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Kreisstraße 6310 (Bauer-Damm). Sie hat keine überörtliche Erschließungsfunktion. Der Fahrzeugverkehr auf dem Bauer-Damm ist als gering einzustufen. Der Verkehr hat keine Auswirkungen auf das Vorhaben. In der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebs Straßenwesen ist diese Strecke nicht aufgenommen worden.
- Von den östlich und nördlich gelegenen Flächen für die Landwirtschaft sind bei ungünstigen Wetterlagen gelegentliche Staub- und Geruchswahrnehmungen nicht auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass von ihnen keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind.
- Anlagen, die den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen sind dem Landesamt für Umwelt Brandenburg in einem relevanten Umkreis zum Plangebiet nicht bekannt.⁶

ZUSATZIMMISSIONEN

Durch die Planung ergeben sich geringe Zusatzimmissionen durch den Anstieg des Individualverkehrs. Jedoch ist der Anstieg des Individualverkehrs als sehr gering einzustufen. Das Landesamt für Umwelt Brandenburg teilt mit, dass vom Plangebiet bei üblicher Nutzung keine Emissionen ausgehen, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.⁷

ZUSAMMENFASSUNG

Auf das Plangebiet wirken zwar Lärm-, Staub-, Geruchs- und Immissionen ausgehend von der angrenzenden Kreisstraße und der landwirtschaftlichen Tätigkeit auf den angrenzenden Flächen. Keine der vorgenannten Einwirkungen ist jedoch geeignet, so auf das Plangebiet einzuwirken, dass es zu erheblichen Einschränkungen kommt.⁸

Des Weiteren ergeben sich durch die Planung keine erheblichen zusätzlichen Immissionen. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO keine Einwände entgegenstehen.

⁶ Landesamt für Umwelt Brandenburg, Stellungnahme Stn. 091/21 T 26 vom 28.04.2021

⁷ vgl. Fußnote 1

⁸ vgl. Fußnote 1

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die öffentliche Verkehrsfläche Bauer-Damm (Kreisstraße 6310) erschlossen, welche Richtung Osten nach Börnicke führt. Dort gelangt man auf die Bundesstraße 273 Richtung Autobahn 10 und 24 oder Richtung Nauen. Der Bauer-Damm ist asphaltiert.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der Satzung über den Stellplatzbedarf (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Nauen besteht zum Beispiel 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. Der Ortsteil Ebereschenhof wird durch die Buslinie 659 (Nauen - Paaren im Glien) angefahren. In ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet, in westlicher Richtung befindet sich die Bushaltestelle Ebereschenhof.

2.7.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

In der am Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Stromleitungen. Eine Versorgung des Plangebiets mit entsprechenden Leitungen ist somit möglich ist.⁹

Trinkwasser, Schmutzwasser

Eine Inanspruchnahmemöglichkeit für einen Anschluss an die Trinkwasserversorgungsanlage und Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH) besteht nicht. Die Dimensionierung der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Trinkwasserleitung ist DN 100. Es besteht die Möglichkeit des nachträglichen Anschlusses daran, durch Antragstellung seitens Vorhabenträgers. Für eine solche Herstellung ist eine Aufbruchgenehmigung für den Eingriff in die Verkehrsflächen durch den zuständigen Straßenbaulastträger Voraussetzung. Es befinden sich auch keine Schmutzwasserleitungen in der an das Plangebiet grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Bauer-Damm, weshalb für die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet dezentrale Lösungen zu konzipieren sind. Gegenüber des im Plangebiet gelegenen Flurstücks 95 befindet sich ein Unterflurhydrant auf der Trinkwasserleitung DN 100 (siehe folgende Abbildung).¹⁰

⁹ Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 30.03.2021

¹⁰ Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH) vom 20. April 2021

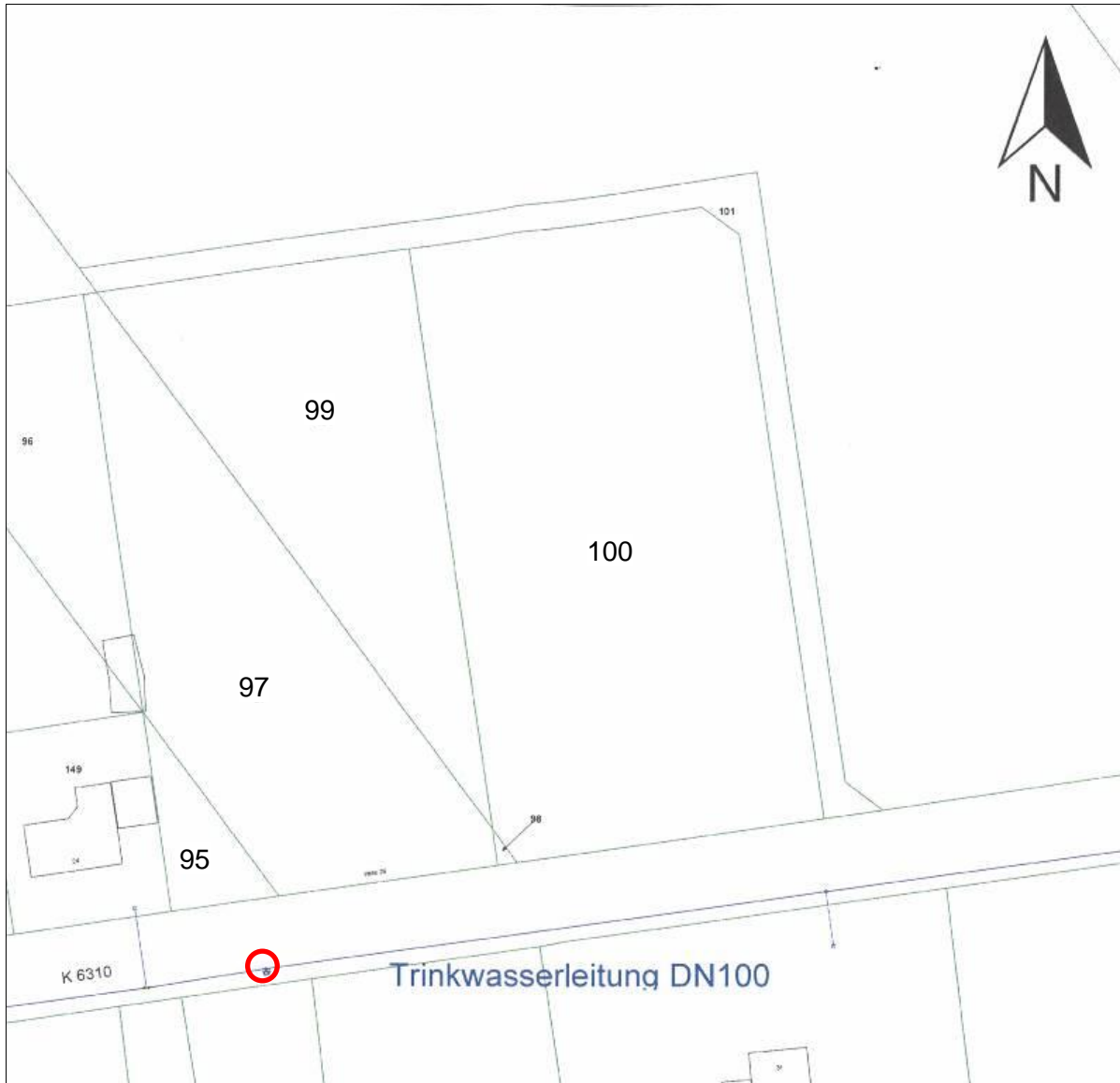


Abbildung 6: Auszug aus der dem der Stellungnahm des WAH beigefügten Leitungsplans mit ergänzter Flurstücksbezeichnung und Verortung des Unterflurhydranten in rot

Kleinkläranlagen

Gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Einleiten von gereinigtem Abwasser aus einer Kleinkläranlage in ein Gewässer eine Benutzung. Gewässerbenutzungen bedürfen laut § 8 WHG einer Erlaubnis oder Bewilligung durch die zuständige Wasserbehörde. Abwasser ist nach § 55 WHG so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen wie Kleinkläranlagen entsprechen. Das häusliche Schmutzwasser ist gemäß § 57 WHG nach dem Stand der Technik in einer Kleinkläranlage zu reinigen, die über eine mechanische und mindestens eine biologische Stufe verfügt. Die Kleinkläranlage muss die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 WHG erfüllen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne des § 60 WHG errichtet, betrieben und unterhalten werden. Nach der neunten Verordnung zur Änderung der Abwasserverordnung (AbwV) vom 06. März 2020 (BGBl. Teil 1 S. 485) dürfen keine allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen mehr durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) vergeben werden. Die Eignung

der Anlage muss nunmehr durch das CE-Prüfzeichen und der geprüften Herstellererklärung nachgewiesen werden. Gemäß § 3 und 4 der Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (AbwV) dürfen folgende Überwachungs-/Konzentrationswerte im Abwasser vor Einleitung in das Gewässer nicht überschritten werden:

Parameter	Überwachungswert
Chemischer Sauerstoffbedarf CSB	150 mg/l
Biologischer Sauerstoffbedarf in 5 Tagen BSB ₅	40 mg/l

Die genannten Überwachungswerte beziehen sich auf das Abwasser im Ablauf der Kleinkläranlage. Sie dürfen nicht durch Verdünnung oder Vermischung erreicht werden. Der Wert für CSB gilt auch als eingehalten, wenn der vierfache Wert des gesamten organisch gebundenen Kohlenstoffs (TOC), bestimmt in mg/l, diesen Wert nicht überschreitet.

Die Kleinkläranlage muss mindestens 25 m vom nächsten Trinkwasserbrunnen (auch auf den Nachbargrundstücken) entfernt sein.

Im Falle der Versickerung ins Grundwasser muss der Abstand von der Sohle der Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen.

Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, so dürfen im Ablauf der Kleinkläranlage folgende Überwachungs-/Konzentrationswerte nicht überschritten werden:

Parameter	Überwachungswert
Chemischer Sauerstoffbedarf CSB	90 mg/l
Biologischer Sauerstoffbedarf in 5 Tagen BSB ₅	20 mg/l
Ammoniumstickstoff NH ₄ -N	10 /l

Der Abstand von der Versickerungsanlage zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrogeologie und der Topografie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken einschließlich benachbarter baulicher Anlagen oder auch Pflanzungen ausgeschlossen wird. Die Versickerungsanlage muss mindestens 50 m vom nächsten Trinkwasserbrunnen (auch auf den Nachbargrundstücken) entfernt sein. Die Einleitung des Abwassers ist zu überwachen (§ 61 WHG i. V. m. § 73 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)). Dafür ist im von der unteren Wasserbehörde festgelegten Überwachungsintervall (mindestens einmal pro Jahr) die Beprobung der festgelegten Parameter durchführen zu lassen.

Die Probenahme und Untersuchung dürfen nur durch ein nach der Untersuchungsstellenzulassungsverordnung (§ 1 UStZulV) zugelassenes Labor erfolgen. Die Zulassung entsprechender Labore wird durch den Eintrag im Recherchesystem Messstellen und Sachverständige (ReSyMeSa) im Modul Wasser im Internet bekannt gegeben. (<http://www.resymesa.de>)

Dichtheitsnachweis Abwassersammelgrube

Die abflusslose Abwassersammelgrube ist inkl. aller Zu- und Ableitungen (Verrohrung) vor Inbetriebnahme, spätestens bis zur Anzeige der Nutzungsaufnahme, entsprechend den Technischen Regeln zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (TRSüw) einer

Dichtheitsprüfung durch einen unabhängigen Sachkundigen eines qualifizierten Fachbetriebes zu unterziehen und der unteren Wasserbehörde unaufgefordert vorzulegen. (§ 60 Abs. 1 WHG und § 61 Abs. 2 WHG i.V.m. § 75 BbgWG und DIN 1986-30). Zertifizierte Wartungsfirmen des Landesverbandes Nord-Ost der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) sind unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.dwa-no.de/de/zertifizierte-wartungsfirmen.html>

Die Listen zertifizierter Wartungsfirmen anderer Landesverbände der DWA können über die Homepage <https://de.dwa.de/de> eingesehen werden.

Wärmeversorgung

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

In der am Plangebiet verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Telekommunikationsleitungen. Eine Versorgung des Plangebiets mit entsprechenden Leitungen ist somit möglich.¹¹

Oberflächenwasser

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,
- das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser,
- 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, Rigolen - in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird

¹¹ Stellungnahme der Telekom vom 28.04.2021

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 eingeholt werden.

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.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen (siehe Ausführungen unter 1.5.3).

Löschwasserversorgung

Anzeige Löschwasserbrunnen

Gemäß § 49 Abs. 1 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Anzeige hat bei der unteren Wasserbehörde Landkreis Havelland und beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Inselstraße 26, 03046 Cottbus) zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Löschwasserbrunnen in Anlehnung an die DIN 14220 Löschwasserbrunnen für Saugbetrieb (S) oder Löschwasserbrunnen mit Tiefpumpe (T) zu errichten sind.

Gemäß § 8 Abs. 2 und 3 WHG ist die Verwendung des Wassers als Löschwasser erlaubnisfrei.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens **48 m³/h** (*Allgemeines Wohngebiet*) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (BbgBKG §§ 3 und 14, i.V.m. DVGW-Arb. Blatt W 405).

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.

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.

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.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.

Weitere Hinweise:

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. 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.

Das Plangebiet grenzt direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche. Von dort kann ein direkter Anschluss zukünftiger Grundstücke erfolgen. Das Baufeld lässt durch seine Tiefe von 14 m nur eine 1. Reihe-Bebauung zu. Zwischen der straßenseitigen Plangebietsgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze beträgt der Abstand 8 m. Die Möglichkeit der Aufstellung von Rettungsfahrzeugen ist somit möglich.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise werden in die Begründung übernommen und dienen der Informationsgrundlage für sich dem Bebauungsplanverfahren anschließende Baugenehmigungsverfahren. Änderungen an den Planinhalten sind aufgrund der Stellungnahme nicht vorzunehmen.

3 Prüfung der Umweltbelange

Siehe gesonderten Teil „Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange“ (Stand: Mai 2021) der Begründung zum Bebauungsplan.

4 Auswirkungen des Bebauungsplans

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Ergebnis der Prüfung zur Einordnung des Vorhabens in übergeordnete Planungen ist festzustellen, dass es keinen Zielen und Grundsätzen dieser Planungen widerspricht. Des Weiteren besteht kein Widerspruch zu gemeindlichen Regelungen. Der Bebauungsplan kann aus dem FNP entwickelt werden. Dieser stellt für das Flurstück Wohnbaufläche dar.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Möglichkeit bis zu 4 Wohnhäuser in einem Ortsteil der Stadt Nauen zu errichten. Es handelt sich damit um keine Entwicklung eines großflächigen Baugebietes und entspricht damit dem Ziel der Stadt solche großen Wohngebiete in den Ortstagen zu vermeiden und mit dem Wohnraumangebot in den Ortsteilen, diese zu beleben und ihn durch Nachfolgenerationen zu erhalten.

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung wird eine Bebauungsmöglichkeit für bis zu vier Wohngebäude in einem hauptsächlich durch Wohnen geprägten Ort geschaffen. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand. Ein Einfügen zukünftig zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet in die bestehende Wohnnutzung im Ort sowie in das bestehende Ortsbild ist gegeben.

Verkehr

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einem Anstieg des Individualverkehrs kommen: Dieser ist bei Errichtung von bis zu 4 Wohngebäuden jedoch als gering zu

werten. Der geringe Anstieg kann vom direkt an das Plangebiet angrenzenden Bauer-Damm und im weiteren Verlauf vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Immission

Durch die Planung ergeben sich geringe Zusatzimmissionen durch den Anstieg des Individualverkehrs. Jedoch ist der Anstieg des Individualverkehrs als sehr gering einzustufen. Vom Plangebiet selbst gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Auf das Plangebiet wirken zwar Lärm- Staub, Geruchsmissionen, ausgehend der angrenzenden Kreisstraße und der landwirtschaftlichen Tätigkeit auf den angrenzenden Flächen. Keine der vorgenannten Einwirkungen ist jedoch geeignet, so auf das Plangebiet einzuwirken, dass es zu erheblichen Einschränkungen kommt

Umwelt

Mit Umsetzung der Planung kann eine Neuversiegelung auf den Flächen des Plangebiets einher gehen. Dies hat Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter.

Das Schutzgut Boden ist durch den Ausgangszustand nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die zulässigen Versiegelungsmaßnahmen des Plangebiets tritt nach Fertigstellung eine Veränderung im Vergleich zum Ausgangszustand ein. Diesem wird durch Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Kompensation entgegengetreten.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch können erhebliche Auswirkungen, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, nicht festgestellt werden. Das Schutzgut Tiere findet über die Vermeidungsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen Berücksichtigung.

Finanzielle Auswirkungen

Gemäß § 11 BauGB macht die Stadt Nauen davon Gebrauch, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zu schließen. Die Kosten des Planverfahrens gehen zu seinen finanziellen Lasten. Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zu treffen.

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

Plangebietsgröße	ca. 9.466 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 5.988 m ²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Erholungsgarten“	ca. 3.027 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesamt (davon überlagernd mit privater Grünfläche ca. 450 m ² und überlagernd mit Wohnbaufläche ca. 50 m ²)	ca. 500 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>exkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	ca. 1.198 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>inkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	ca. 1.796 m ²