

# Stadt Nauen

## Bebauungsplan (§ 13a BauGB) „Wohngebiet am Rathaus“



### **SATZUNG**

Planungsstand: 28. Oktober 2020  
(ergänzt: 7. Dezember 2021)

## **Impressum:**

### Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen  
Fachbereich Bau  
Postfach 1129  
14631 Nauen

### Planverfasser

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

(Bebauungsplan)

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

(Umweltbelange, Artenschutz)

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Grundlagen der Verfahrensdurchführung</b> .....                                    | <b>1</b>  |
| 1.1      | Rechtliche Grundlagen.....  | 1         |
| 1.2      | Räumlicher Geltungsbereich.....   | 2         |
| 1.3      | Verfahrensablauf.....   | 2         |
| <b>2</b> | <b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....   | <b>3</b>  |
| 2.1      | Planungsgegenstand.....   | 3         |
| 2.2      | Planungsnotwendigkeit.....  | 3         |
| 2.3      | Planungsziele.....  | 4         |
| <b>3</b> | <b>Örtliche Verhältnisse</b> .....  | <b>4</b>  |
| 3.1      | Bestandsangaben zum Plangebiet.....   | 4         |
| 3.2      | Eigentumsverhältnisse.....  | 6         |
| <b>4</b> | <b>Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots</b> .....                  | <b>6</b>  |
| 4.1      | Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.....         | 6         |
| 4.2      | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....  | 7         |
| 4.3      | Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen.....               | 8         |
| <b>5</b> | <b>Planungskonzept</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>6</b> | <b>Planinhalt des Bebauungsplans</b> .....  | <b>12</b> |
| 6.1      | Art der baulichen Nutzung.....  | 12        |
| 6.2      | Maß der baulichen Nutzung.....  | 14        |
| 6.3      | Überbaubare Grundstücksflächen.....   | 16        |
| 6.4      | Bauweise, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen.....                                  | 16        |
| 6.5      | Stellplätze und Garagen.....  | 17        |
| 6.6      | Nebenanlagen.....   | 18        |
| 6.7      | Verkehrsflächen.....  | 19        |
| 6.8      | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....  | 19        |
| 6.9      | Grünordnerische Festsetzungen.....  | 20        |
| 6.10     | Berücksichtigung sonstiger Belange; Hinweise (ohne Normcharakter).....                | 21        |
| <b>7</b> | <b>Flächenbilanz</b> .....  | <b>27</b> |
| <b>8</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b> .....   | <b>27</b> |
| 8.1      | Änderung des Bau- und Planungsrechts.....   | 27        |
| 8.2      | Auswirkungen auf die Umwelt.....  | 27        |
| 8.3      | Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.....                            | 28        |
| 8.4      | Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse..... | 29        |
| 8.5      | Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen.....                                     | 29        |
| 8.6      | Bodenordnende Maßnahmen.....  | 29        |
| <b>9</b> | <b>Hinweise zur Umsetzung der Planung</b> .....                                       | <b>29</b> |

## **Anhang** **36**

|          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Städtebauliches Konzept  |
| Anlage 2 | Prüfung der Umweltbelange Bebauungsplan „Wohngebiet am Rathaus“ in der Stadt Nauen (Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue, 30.09.2021) |
| Anlage 3 | Bestandsplan Biotope und Fauna (September 2021)  |
| Anlage 4 | Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]  |
| Anlage 5 | Orientierende Altlastenuntersuchung „Ehemaliges Gewerbegrundstück Nauen“, Nachuntersuchung (Dr. Marx Ingenieure GmbH, Eberswalde, 17.12.2018)                |



# 1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1783),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) kann abgesehen werden; von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht;
- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird;
- § 4c BauGB wird nicht angewendet;
- es wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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

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

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der südwestlich in einer Entfernung von etwa 350 m zum Rathausplatz zwischen Brandenburger Straße und Ziegelstraße gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnge-

biet am Rathaus“ umfasst das Flurstück 1073 (teilweise) der Flur 18, Gemarkung Nauen, welches durch Verschmelzung und Neuaufteilung der ursprünglichen Flurstücke 94/2, 100, 109/1 und 1034 neu gebildet wurde (Fortführungsmitteilung der Katasterbehörde Landkreis Havelland vom 08.05.2020).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 8.000 m<sup>2</sup> (ca. 0,8 ha).

### 1.3 Verfahrensablauf

Nach Vorstellung des städtebaulichen Konzepts zum Bebauungsplan in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Wirtschaftsförderung, Landwirtschaft und Energie am 23.01.2020 und Billigung des Konzepts im Ausschuss für Bau, Wirtschaftsförderung, Landwirtschaft und Energie am 12.03.2020 sowie im Hauptausschuss am 31.03.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen in ihrer Sitzung am 27.04.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Rathaus“ gefasst.

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.06.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 28. April 2020) beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.07. bis zum 14.08.2020 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Im Ergebnis der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren keine Planänderungen erforderlich, welche die Grundzüge der Planung betreffen und eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert hätten (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die Planfassung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss (Planungsstand: 28. Oktober 2020) enthält lediglich geringfügige Korrekturen zur festgesetzten Breite der privaten Straßenverkehrsfläche und Ergänzungen in den Hinweisen (ohne Normcharakter).

Des Weiteren wurden die Erläuterungen zu den Artenschutzbelangen im Bericht zur Prüfung der Umweltbelange auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ohne sich daraus ergebenden Erfordernissen zur Änderung der Planung in einzelnen Punkten überarbeitet. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend aktualisiert, einschließlich der Aufnahme der überarbeiteten Unterlagen zur Prüfung der Umweltbelange und des bereits im Entwurf zum Bebauungsplan erwähnten Altlastengutachtens.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat im Rahmen der Fortsetzung ihrer 10. Sitzung am 15.12.2020 unter Beschluss-Nr. 208/2020 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet am Rathaus“ (Planungsstand: 28. Oktober 2020) gefasst. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 1 vom 18.01.2021 in Kraft gesetzt worden.

Mit Schreiben vom 11.03.2021 hat der Landkreis Havelland beachtliche Mängel hinsichtlich der Abwägung zum Unterpunkt „Besonderer Artenschutz: Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG“ (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 17.07.2020) festgestellt, zu denen eine Heilung im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Es sei eine sachlich korrekte Abwägung zu erstellen und der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu wiederholen.

Nach fachlicher Abstimmung der notwendigen Schritte zur Heilung der festgestellten Abwägungsmängel mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland wurden zunächst weitere faunistische Erfassungen im Plangebiet veranlasst. Die Ergebnisse wurden sodann in den Fachbericht zur Prüfung der Umweltbelange eingearbeitet. Der überarbeitete Fachbericht wurde der Unteren Naturschutzbehörde in der abschließenden Fassung vom 30.09.2021 zur Prüfung übergeben. Mit Schreiben vom 25.10.2021 wurde mitgeteilt:

*„Der mit Schreiben vom 11.03.2021 festgestellte Abwägungsmangel bezüglich der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange kann somit geheilt werden, indem der überarbeitete Artenschutzbericht Bestandteil der Planunterlagen wird und zu den überarbeiteten Planunterlagen ein neuer Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst wird.“*

In Vorbereitung des erneuten Abwägungs- und Satzungsbeschlusses wurde den im Schreiben vom 25.10.2021 genannten Voraussetzungen für die Mängelheilung gefolgt:

- Der aktualisierte Fachbericht zur Prüfung der Umweltbelange (Stand: 30.09.2021), dessen Bestandteil der überarbeitete Artenschutzbericht ist, wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 2 beigefügt und ersetzt die veraltete Fassung des Fachberichts vom 07.10.2020.
- Der aktualisierte Bestandsplan Biotop und Fauna (Stand: September 2021) wird der Bebauungsplanbegründung als Anlage 3 beigefügt und ersetzt die veraltete Fassung des Bestandsplans vom Oktober 2020.
- Die Erläuterungen in Kapitel 6.10 der Bebauungsplanbegründung werden an die Inhalte des aktualisierten Fachberichts zur Prüfung der Umweltbelange angepasst.

Im Ergebnis der Abstimmungen und Überarbeitungen sind keine Änderungen der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans erforderlich geworden. Der Bebauungsplan kann somit erneut in der Fassung vom 28.10.2020 als Satzung beschlossen werden. Alle Abwägungen zu sonstigen Planungsbelangen bleiben in der Fassung des Beschlusses vom 15.12.2020 gültig.

Dem Bebauungsplan wird die ergänzte Fassung der Begründung vom 7. Dezember 2021 beigefügt.

Die Unterlagen zum erneuten Abwägungs- und Satzungsbeschluss werden der Stadtverordnetenversammlung zur Sitzung am 1. März 2022 vorgelegt.

Nach erfolgter Beschlussfassung tritt der Bebauungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung sodann in gemäß § 214 (4) BauGB geheilter Fassung rückwirkend in Kraft.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Planungsgegenstand**

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden in unterschiedlichen Wohnformen und die Wohnnutzungen ergänzenden Anlagen und Gebäuden geschaffen werden.

Das Plangebiet soll über eine private Anliegerstraße an die Brandenburger Straße und Ziegelstraße angebunden werden.

### **2.2 Planungsnotwendigkeit**

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

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Stadt Nauen dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) nachgekommen. Im gültigen FNP der Stadt Nauen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Da lediglich in der Baulücke an der Ziegelstraße die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) vorausgesetzt werden kann, muss für die rückwärtig der Brandenburger Straße und Ziegelstraße gelegenen Teilflächen sowie zur Sicherung der Verkehrsanbindung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da mit dem Planvorhaben ein ehemaliger Gewerbestandort im Sinne der Innenentwicklung wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet werden soll, konnte der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Größe und Charakter des Vorhabens stehen in Übereinstimmung mit den Durchführungsvoraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB.

## 2.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, das bis in die 1990er gewerblich genutzte und danach beräumte Areal als Potenzialfläche für innerstädtischen Wohnungsbau zu erschließen. Dabei soll die Möglichkeit für eine Mischung unterschiedlicher Gebäude- und Wohnformen geschaffen werden, die sich in den Charakter der umgebenden Bebauung einfügen.

Gemäß dem zum Bebauungsplan erarbeiteten städtebaulichen Konzept [siehe Kapitel 5 sowie Anhang, Anlage 1] sollen im rückwärtig der Brandenburger Straße gelegenen Teil des Plangebietes vorrangig Mehrfamilienhäuser oder kleine Hausgruppen mit maximal 3 Geschossen entstehen. In Richtung Ziegelstraße soll sich die Bebauung auflockern und den städtebaulichen Übergang zu den im Bestand an der Ziegelstraße überwiegend vorhandenen Einfamilienhäusern herstellen. Dort soll vorrangig die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

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

- Festsetzung der Grundstücksflächen für die Wohnbebauung als Allgemeine Wohngebiete (WA);
- Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in den Baugebieten entsprechend der angestrebten städtebaulichen Gliederung;
- Festsetzung von Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) sowie zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen;
- Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz;
- grünordnerische Festsetzungen (Orts- und Landschaftsbild);
- Berücksichtigung weiterer Umweltbelange (u.a. Artenschutz).

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

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zu erläutern.

## 3 Örtliche Verhältnisse

### 3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Ausführliche Angaben zur Bestandssituation im Plangebiet und seiner Umgebung können dem der Bebauungsplanbegründung im Anhang, Anlage 2 beigefügten Bericht zur Prüfung der Umweltbelange entnommen werden [siehe dort Kapitel 2 „Bestandsaufnahme / -bewertung“]. Angaben zum Biotop- und Artenbestand können außerdem der Kartendarstellung im Anhang, Anlage 3 entnommen werden.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bestandsbild:



Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Nauen, in ca. 350 m Entfernung zum Rathausplatz / Rand der Altstadt. Das Plangebiet wird unmittelbar nördlich von der Brandenburger Straße bzw. südlich von der Ziegelstraße erschlossen. Bis auf eine Baulücke an der Ziegelstraße ist das Areal von Bebauung umschlossen (überwiegend Wohnbebauung). In Richtung Altstadt bestehen aus dem Plangebiet Sichtbeziehungen zu den Türmen von Rathaus und Kirche.

Im Verlauf der Brandenburger Straße besteht die Bebauung aus zwei- bis fünfgeschossigen Gebäuden. Die Gebäude auf den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken Brandenburger Straße 20 bis 26 verfügen jeweils über zwei Normalgeschosse (Erdgeschoss etwa 1 m über Gelände) und ein Dachgeschoss (hohe Walm- und Krüppelwalmdächer). Das Haus auf dem Grundstück Brandenburger Straße 28 verfügt über ein Normalgeschoss und ein Dachgeschoss.

An der Ziegelstraße überwiegen Einfamilienhäuser mit einem Normalgeschoss und einem Dachgeschoss (Sattel- oder Krüppelwalmdächer).

Westlich grenzt gegenwärtig noch ein Gewerbebetrieb mit eingeschossigen Gewerbebauten (Halle, Garagen, Betriebsflächen) an. Für diese Fläche befindet sich der Bebauungsplan „Wohngebiet Brandenburger Straße 36“ in Aufstellung, durch welchen die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet vorbereitet werden soll.

Östlich grenzen die Gärten der Wohnbebauung an der Brandenburger und Ziegelstraße an.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Brachfläche dar, die ehemals gewerblich genutzt wurde. Das Geländeneiveau im Plangebiet ist überwiegend eben bzw. steigt von Nordost in Richtung Südwest leicht an (maximale Differenz etwa 1,5 m). Nach dem etwa Ende der 1990er Jahre erfolgten Abriss der gewerblichen Anlagen hat sich im Laufe der Jahre eine graslandartige Vegetationsschicht mit sukzessiven bzw. ehemals angepflanzten Gehölzstrukturen entwickelt. Die Bodenverhältnisse sind teilweise durch ein Sand-Schotter-Bauschuttgemisch überprägt. In den übrigen Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend unbeeinträchtigt.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter der Nr. 0334633038 als Altstandort registriert. Der Standort wurde Ende 2018 auf das Vorhandensein von Altlasten untersucht. Der mit Datum vom 17.12.2018 vorliegenden gutachterlichen Untersuchung [siehe Anhang, Anlage 5] kann entnommen werden, dass Reste von Bauschutt vorgefunden worden sind, aber keine Mineralölkohlenwasserstoffe. Nach Auswertung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist von keiner Gefahr für die menschliche Gesundheit auszugehen.

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 11 Vogelarten kartiert, von denen 5 Brutvogelarten waren. Säugetiere wurden nicht beobachtet und sind aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich und der angrenzenden intensiven Nutzungsstrukturen auch nicht unbedingt zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets sind keine Gebäude oder ältere Bäume mit Bruthöhlen oder Spalten vorhanden, so dass hier für Fledermäuse keine Quartiermöglichkeiten bestehen. Während der Bestandsaufnahmen wurden keine Amphibien bzw. Reptilien und geschützten Insekten vorgefunden. [siehe Anhang, Anlagen 2 und 3]

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine bekannten Bodendenkmale.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 1073, welches bis auf einen etwa 500 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteil an der Ziegelstraße den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet, befindet sich im Eigentum einer privaten Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).

## **4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots**

### **4.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**

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

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

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

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

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

#### Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

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

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

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

werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2077 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

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

#### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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

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

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) werden für das Stadtgebiet Nauen keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Das Stadtgebiet ist weder Teil der als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 LEP HR dargestellten Flächen noch Teil der als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 LEP HR dargestellten Flächen. Die Stadt Nauen ist jedoch gemäß Ziel 3.6 LEP HR im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft.

Gemäß Ziel 3.6 (4) LEP HR sollen in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren. Neben Oberzentren sind auch Mittelzentren gemäß Ziel 5.6 (2) LEP HR Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Gemäß Ziel 5.6 (3) LEP HR ist dort eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig.

Im LEP HR werden dazu insbesondere folgende weitere Festlegungen getroffen:

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

Mit Schreiben vom 29.07.2020 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass die mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet am Rathaus“ verfolgte Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

## **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Nauen und Ortsteile existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), in welchem das Bebauungsplangebiet als Bestandteil einer zwischen der Brandenburger Straße und der Ziegelstraße liegenden Wohnbaufläche dargestellt ist.



FNP Nauen, Teilplan 14, Planausschnitt Brandenburger Straße /Ziegelstraße (unmaßstäblich)

Die Wohnbauflächen werden im FNP in Bestandsflächen [im Plan dunkelrosa Flächendarstellung] und Potenzial-/Planungsflächen [im Plan hellrosa Flächendarstellung] unterschieden. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohngebiet am Rathaus“ ist Teil einer Bestandsfläche.

An der Brandenburger Straße schließen sich sowohl östlich als auch westlich die Darstellungen von gemischten Bauflächen (Bestand) an.

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung enthält der FNP im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Wohngebiet am Rathaus“ die Kennzeichnung eines Altlastenstandortes.

Der Standort wurde Ende 2018 auf das Vorhandensein von Altlasten untersucht. Der mit Datum vom 17.12.2018 vorliegenden gutachterlichen Untersuchung kann entnommen werden, dass Reste von Bauschutt vorgefunden worden sind, aber keine Mineralölkohlenwasserstoffe. Nach Auswertung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist von keiner Gefahr für die menschliche Gesundheit auszugehen. [siehe Anhang, Anlage 5]

Der Bebauungsplan „Wohngebiet am Rathaus“ kann somit ohne Abweichungen als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

### 4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen

#### Stellplatzbedarfssatzung und Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen

Durch die am 19.11.2019 in Kraft getretene neue Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen, welche die bisherige Stellplatzbedarfssatzung vom 15.09.2004 abgelöst hat, und die Stellplatzablösesatzung vom 08.06.2005 wird für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Nauen geregelt, welche Anzahl von Stellplätzen bei Bauvorhaben nachzuweisen sind (Stellplatzbedarfssatzung) bzw. welche Ablösebeiträge zu zahlen sind (Stellplatzablösesatzung), wenn der erforderliche Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann.

Gemäß § 3 (1) Nr. 1.1 der Stellplatzbedarfssatzung sind für Mehrfamilienhäuser je Wohnung unter 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein PKW-Stellplatz pro Wohnung und je Wohnung über 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser sind gemäß § 3 (1) Nr. 1.2 unabhängig von ihrer Größe generell zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

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

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

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

#### Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen

Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen vom 3. Dezember 2007 regelt das Benutzungsrecht und die Anschlusspflicht im Entsorgungsgebiet der öffentlichen Niederschlagswasseranlage zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Nauen. Das Entsorgungsgebiet umfasst die Stadt Nauen mit allen Ortsteilen.

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

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

#### Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 29.10.2018 die Ablösung der vormaligen Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000 durch die „Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern“ beschlossen. Die Satzung wurde am 30.10.2018 ausgefertigt und ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2018 in Kraft getreten.

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

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen ist in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

#### Folgekostenrichtlinie

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

Die Folgekostenrichtlinie findet insbesondere in Bebauungsplanverfahren Anwendung, durch die neue Wohngebiete festgesetzt werden sollen. Im Rahmen solcher Planverfahren wird mit dem durch die Baulandentwicklung begünstigten Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme entstehender Kosten im Bereich der sozialen Infrastruktur abgeschlossen.

Die Ermittlung der Kosten erfolgt auf Grundlage eines standardisierten Berechnungsverfahrens. Gemäß § 6 Abs. 2 der Folgekostenrichtlinie wird zunächst die voraussichtliche Anzahl

der Wohneinheiten im Vorhabengebiet ermittelt. Daraus werden gemäß § 6 Abs. 3 sodann die zusätzlich zu erwartende Einwohneranzahl und die Anzahl benötigter Plätze in den sozialen Infrastruktureinrichtungen nach folgenden Kennzahlen ermittelt:

- a) Einwohneranzahl (EW): 2,7 EW je Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhhaus  
1,9 EW je Geschosswohnung
- b) Anzahl benötigter Plätze 1 % der EW-Zahl pro Altersjahrgang

Die pauschalierten Kosten betragen gemäß § 7 Abs. 4 der Folgekostenrichtlinie 25.000 € pro Platz.

Abschließend wird der berechnete Gesamtbetrag auf Grundlage von § 8 der Folgekostenrichtlinie einer Angemessenheitsprüfung unterzogen, in der die Gesamtkosten des Vorhabens und die durch das Vorhaben zu erwartende Wertsteigerung berücksichtigt werden.

#### sonstige Bindungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Teilflächen A1 des Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen, in welchem Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und deren Handel mit Warensortimenten getroffen werden. In Textfestsetzung 1 (1) des Bebauungsplans ist jedoch geregelt, dass solche Flächen nicht von der Gültigkeit der Festsetzungen zu den Einzelhandelsnutzungen erfasst werden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans „Einzelhandel“ nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen waren. Dies trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet am Rathaus“ zu [siehe Kapitel 2.2 und 8.1]. Die im Bebauungsplan „Einzelhandel“ für die Teilflächen A1 getroffenen Festsetzungen müssen somit nicht in den Bebauungsplan „Wohngebiet am Rathaus“ nachrichtlich übernommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter der Nr. 0334633038 als Altstandort registriert. Im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung [siehe Anhang, Anlage 5] wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Belastungen der geplanten Nutzung nicht entgegenstehen.

In Ergänzung vom 13.08.2020 zur Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 17.07.2020 hat die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde das Ergebnis der vorgelegten Altlastenuntersuchung bestätigt und darüber hinaus mitgeteilt, dass die vorgefundenen Auffüllschichten nicht wieder eingebaut werden können und somit Abfall darstellen. Auch könne nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Verunreinigungen angetroffen werden. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist deshalb in künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die notwendigen Auflagen zum Umgang mit den Bodenbelastungen im Plangebiet für den Einzelfall zu treffen.

Sonstige Bindungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Rathaus“ zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde belegt.

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

## 5 Planungskonzept

Wie bereits in den Kapiteln 1.3 und 2.3 erwähnt, wird der Bebauungsplan ausgehend von dem in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Wirtschaftsförderung, Landwirtschaft und Energie am 23.01.2020 vorgestellten und nachfolgend dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde gelegten städtebaulichen Konzept erarbeitet.



Städtebauliches Konzept zum Aufstellungsbeschluss [Stand 19.12.2019], unmaßstäblich

Demnach sollen im rückwärtig der Brandenburger Straße gelegenen Teil des Plangebietes vorrangig Mehrfamilienhäuser oder kleine Hausgruppen mit maximal 3 Geschossen entstehen. Aufgrund der zentrumsnahen und abgeschirmten Lage eignet sich der Bereich insbesondere auch für altengerechte oder betreute Wohnformen sowie für kleine Haushalte.

In Richtung Ziegelstraße soll sich die Bebauung auflockern und den städtebaulichen Übergang zu den im Bestand an der Ziegelstraße überwiegend vorhandenen Einfamilienhäusern herstellen. Dort soll die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

Das Plangebiet soll durch eine private Anliegerstraße sowohl von der Brandenburger Straße als auch von der Ziegelstraße aus erschlossen werden. Dies ermöglicht u.a. die Durchfahrt für Müllfahrzeuge und erfordert innerhalb des Plangebietes keine Flächen zehrenden Wendestellen. Durch die versetzte Straßenführung können die bebaubaren Teilflächen günstig erschlossen werden, ist die Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr weitestgehend von der Straße aus möglich (Entfernung zu Gebäuden maximal 50 m) und wird unerwünschtem Schleichverkehr entgegen gewirkt.

Für die Wohnungen in Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern nachzuweisende Stellplätze sollen direkt an der Anliegerstraße oder auf dezentralen Stellplatzanlagen

entstehen, um einen möglichst hohen Anteil der gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen von Fahrzeugverkehr freihalten und begrünen zu können.

Am westlichen Plangebietsrand soll eine für die Bewohner des Gebietes gemeinschaftlich nutzbare Freifläche (Spiel- und Begegnungsplatz) entstehen.

Das zum Aufstellungsbeschluss vorgelegte städtebauliche Konzept [Stand: 19.12.2019] wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans lediglich hinsichtlich der Fahrbahnbreite der Anliegerstraße, der Lage der angrenzenden Stellplätze sowie der Gebäudeanordnung im südlichen Teilbereich noch geringfügig modifiziert [siehe Anhang, Anlage 1].

Die im städtebaulichen Konzept geplante Lage der Gebäude, der Stellplatzgruppen und der gemeinschaftlichen Freifläche sollen im Bebauungsplan jedoch noch nicht im Einzelnen festgesetzt werden, um im Rahmen der Umsetzung der Planung flexibel auf die zum jeweiligen Zeitpunkt bestehende Bedarfslage an unterschiedlichen Wohnformen reagieren zu können. Auf der nordöstlichen Teilfläche wäre zum Beispiel die Errichtung einer Wohnanlage für betreute Wohnformen denkbar, ohne das städtebauliche Konzept wesentlich ändern zu müssen. Anstelle von ein bis zwei Wohngebäuden könnte eine Teilfläche auch für wohnergänzende Nutzungen vorgesehen werden (zum Beispiel Arztpraxis, Sozialstation, Begegnungshaus), um ein attraktives, innerstädtisches Wohngebiet zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll daher nicht als streng auf dem städtebaulichen Nutzungskonzept basierender vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, sondern auch alternative Planungsansätze zulassen, wenn sich künftig ein entsprechende Bedarfslage ergibt.

## 6 Planinhalt des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet am Rathaus“ werden eine Teilfläche als Reines Wohngebiete (WR) und zwei Teilflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In den Baugebieten werden Festsetzungen getroffen zu

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

Des Weiteren wird eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ergänzt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung des Gebietes zuständigen Unternehmensträger.

In den Bebauungsplan werden zudem die bau- und planungsrechtlich relevanten Satzungen der Stadt Nauen nachrichtlich übernommen.

Mit der Festsetzung von Reinen und Allgemeinen Wohngebieten kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen [siehe Kapitel 4.2] entwickelt gelten, in welchem das Bebauungsplangebiet als Teil einer Wohnbaufläche dargestellt ist.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Baugebiet WR

Das am weitesten in Richtung Ziegelstraße orientierte Baugebiet soll sich hinsichtlich der Art der Nutzung an den Bestandsnutzungen auf den angrenzenden bzw. im näheren Umfeld gelegenen Grundstücken an der Ziegelstraße orientieren. Die dortigen Grundstücke sind fast ausnahmslos mit Einfamilienhäusern bebaut. Es herrscht somit eine für Reine Wohngebiete typische Nutzung vor. Dementsprechend soll gemäß städtebaulichem Konzept [siehe An-



hang, Anlage 1] soll auch im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet am Rathaus“ eine aus Einfamilien- und Doppelhäusern bestehende Wohnbebauung entstehen. Der Teilbereich wird daher auf Grundlage von § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Neben Wohngebäuden - zu denen auch Gebäude gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen - sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig.

In Reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Beherbergungsbetriebe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen die Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Da das Baugebiet WR nur über eine Größe von etwa 2.508 m<sup>2</sup> verfügt und das gesamte Plangebiet nur über eine Größe von etwa 8.001 m<sup>2</sup> [siehe Kapitel 7], werden im Baugebiet voraussichtlich keine anderen als die im städtebaulichen Konzept dargestellten Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen. Sollte aber zum Beispiel beabsichtigt sein, in einem der Gebäude oder in einzelnen Räumen einen kleinen Kinderladen, eine Arztpraxis, einen Dienstleistungsbetrieb (z.B. Kosmetik oder Änderungsschneiderei) oder einige Fremdenzimmer unterzubringen, wäre dies zulässig, weil solche Nutzungen in jedem Fall als städtebaulich verträglich und nicht störend anzusehen sind. Hinsichtlich Anzahl und Größe müssen die Wohnnutzungen jedoch stets sehr deutlich überwiegen. Daher wäre zum Beispiel eine in einem der Gebäude untergebrachte kleine Arztpraxis für Patienten aus der näheren Umgebung voraussichtlich mit dem Gebietscharakter noch vereinbar, nicht aber eine größere Facharztpraxis oder gar ein Ärztehaus.

#### Baugebiete WA 1 und WA 2

Im Unterschied zum Baugebiet WR soll auf den beiden rückwärtig an die Bebauung der Brandenburger Straße angrenzenden Teilflächen des Plangebietes eine vielfältigere Nutzungsstruktur zugelassen werden, als in einem Reinen Wohngebiet zulässig wäre. Die beiden Teilflächen werden daher als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Dies entspricht dem im Vergleich zur Ziegelstraße stärker innerstädtisch durchmischten, deutlich belebteren und verkehrsreicheren Charakter der Brandenburger Straße.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) allgemein zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 können in Allgemeinen Wohngebieten außerdem ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Im Bebauungsplan kann auf der Grundlage von § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO die Zulässigkeit der o.g. Nutzungen eingeschränkt werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von diesen Möglichkeiten wird im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Gebrauch gemacht:

Durch die Textfestsetzung 1 wird geregelt, dass in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Die Baugebiete WA 1 und WA 2 sind aufgrund ihrer Größe von nur etwa 2.554 m<sup>2</sup> und etwa 2.054 m<sup>2</sup> [siehe Kapitel 7] und ihrer Lage im Siedlungsgebiet für Gartenbaubetriebe und

Tankstellen nicht geeignet. Die erforderliche Flächeninanspruchnahme durch diese Nutzungen würde regelmäßig dazu führen, dass insgesamt der für Allgemeine Wohngebiete typische Anteil an Wohnnutzungen nicht gewahrt werden könnte. Die Zulässigkeit ist allein schon aus diesem Grund auszuschließen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung vertretbar, da davon ausgegangen werden kann, dass im übrigen Stadtgebiet wesentlich geeignetere Standorte für die Ansiedlung dieser Nutzungen vorhanden sind.

Vom Ausschluss der Textfestsetzung 1.1 nicht betroffen sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen. Bei diesen Nutzungen kann zunächst allgemein davon ausgegangen werden, dass sie sich städtebaulich einfügen, sofern ihr Anteil den Wohnnutzungen deutlich untergeordnet bleibt. Aufgrund der rückwärtigen Lage der Baugebiete WA 1 und WA 2, der Kleinteiligkeit der Flächen und der sonstigen Standortbedingungen ist es allerdings eher unwahrscheinlich, dass im Plangebiet von diesen Nutzungsoptionen tatsächlich Gebrauch gemacht werden könnte. Die Lage der Baugebiete WA 1 und WA 2 ist eindeutig für die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Wohnnutzungen und einige – wie in Kapitel 5 beschriebene - wohnergänzende Nutzungen geeignet.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse - jeweils als Höchstmaß - geregelt.

In der Textfestsetzung 2 wird außerdem die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt in den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 jeweils maximal 0,30.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf – das heißt, dass bei einer GRZ von 0,3 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal etwa 750 m<sup>2</sup> im Baugebiet WR, etwa 730 m<sup>2</sup> im Baugebiet WA 1 und etwa 620 m<sup>2</sup> im Baugebiet WA 2 errichtet werden dürfen.

Eine GRZ von 0,3 ist für die Lage des Plangebiets in Nähe des Stadtzentrums angemessen und ermöglicht in allen Teilbereichen die Umsetzung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts [siehe Anhang, Anlage 1].

Im Baugebiet WR wird die zulässige GRZ auf Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern voraussichtlich nicht ausgeschöpft, ist jedoch für die Errichtung von Doppelhäusern, die regelmäßig über deutlich kleinere Grundstücksanteile verfügen, erforderlich. Die gemäß städtebaulichem Konzept im Baugebiet WR gegenüber den Baugebieten WA 1 und WA 2 angestrebte stärker aufgelockerte Bebauung wird in Verbindung mit der niedriger festgesetzten Geschossflächenzahl [siehe folgender Abschnitt] und der festgesetzten Bauweise [siehe Kapitel 6.3] erreicht.

Die festgesetzte GRZ 0,3 überschreitet das Nutzungsmaß auf den angrenzenden Grundstücken an der Brandenburger Straße mehrheitlich nicht oder nur in angemessenem Umfang. Die geplante Bebauung fügt sich somit hinsichtlich der geplanten Grundstücksausnutzung in die Umgebung ein und führt zu keinen städtebaulichen Spannungen. Die festgesetzte GRZ 0,3 unterschreitet die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze der GRZ in Allgemeinen Wohngebieten von 0,4. Mit der festgesetzten GRZ 0,3 kann somit sowohl den städtebaulichen als auch den Umweltbelangen in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden.

### Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Baugebiet WR sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und in den Baugebieten WA 1 und WA 2 jeweils mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. Als Vollgeschosse gelten gemäß § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kombiniert, die im Baugebiet WR maximal 0,6 und in den Baugebieten WA 1 und WA 2 jeweils 0,75 betragen darf.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch die Summe der Grundflächen in allen Vollgeschossen der bauliche Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf - das heißt, dass im Baugebiet WR (GFZ 0,6) Gebäude mit einer Geschossfläche von insgesamt maximal etwa 1.500 m<sup>2</sup> errichtet dürfen und in den Baugebieten WA 1 und WA 2 (jeweils GFZ 0,75) von insgesamt maximal etwa 1.830 m<sup>2</sup> bzw. etwa 1.560 m<sup>2</sup>.

Da in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die festgesetzten GFZ-Werte niedriger sind als der Faktor, der sich aus der zulässigen GRZ und der Anzahl der zulässigen Geschosse ergibt, bestehen dort in Kombination aller Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GRZ, Vollgeschosse und GFZ) unterschiedliche Möglichkeiten der Ausnutzung. So wäre zum Beispiel die Errichtung eines Gebäudes mit drei gleich großen Vollgeschossen möglich, wenn die zulässige GRZ nur mit 0,25 ausgeschöpft wird. Soll hingegen das Gebäude im Erd- und 1. Obergeschoss über die maximal zulässige Grundfläche verfügen, müsste das dritte Vollgeschoss als Staffel- oder Dachgeschoss ausgebildet werden, dessen Grundfläche nur der Hälfte der Grundfläche des Erd- bzw. 1. Obergeschosses entspricht.

Mittels der Kombinationsmöglichkeiten kann eine in der Höhengestaltung und Bebauungsdichte vielgestaltige Bebauungsstruktur erzielt werden, die den Zielstellungen des städtebaulichen Konzepts entspricht.

Die festgesetzten GFZ-Werte sowie die Begrenzung und Staffelung der Anzahl der Vollgeschosse gewährleisten, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und zu keinen städtebaulichen Spannungen führt. Die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze der GFZ in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten von 1,2 wird deutlich unterschritten. Somit kann - wie bei der Festsetzung der GRZ - auch mit der festgesetzten GFZ von 0,6 im Baugebiet WR und von 0,75 in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sowohl den städtebaulichen als auch den Umweltbelangen in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden.

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

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

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

Die in den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 festgesetzte GRZ 0,3 dürfte folglich durch die o.g. Anlagen stets bis zu einer GRZ 0,45 (0,3 + 50%) überschritten werden.

Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO trifft die städtebauliche Textfestsetzung 2 die davon abweichende Regelung, dass die in den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden darf.

Dieses Maß ist erforderlich, um das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Die Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 ist insbesondere im Bereich der geplanten Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser erforderlich, die regelmäßig über relativ geringe Grundstücksanteile verfügen, auf denen aber dennoch alle erforderlichen Nebenanlagen und die gemäß Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen [siehe Kapitel 4.3] erforderlichen Stellplätze errichtet werden müssen.

Weitere Überschreitungen sollen nicht zugelassen werden, um einen angemessenen Anteil nicht überbaubarer, begrünter Freiflächen zu sichern, welcher der Lage des Plangebietes am Rand des Stadtzentrums entspricht.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

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

Die Festsetzung der Baugrenzen in den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 wird auf den zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung mindestens erforderlichen Umfang begrenzt. Der Abstand zwischen Baugebiets- und Baugrenzen beträgt an allen Grenzen 3,00 m. Dies entspricht der gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) mindestens einzuhaltenen Abstandsfläche von Gebäuden zur Nachbargrenze.

Auf der Teilfläche, die am nordwestlichen Plangebietsrand in das angrenzende Flurstück 1032 hineinragt (ehemaliges Flurstück 109/1), werden keine Baugrenzen festgesetzt. Dort wäre unter Einhaltung der gemäß BbgBO erforderlichen Abstandsflächen eine sinnvolle Bebauung mit Gebäuden und Anlagen der Hauptnutzung ohnehin unmöglich. Das Flurstück ist dennoch Bestandteil des Baugebiets WA 2. Somit dürfen dort zum Beispiel dem Baugebiet dienende Nebenanlagen oder Spielflächen angelegt werden, oder die Fläche kann zur Niederschlagswasserversickerung genutzt werden.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept [siehe Anhang, Anlage 1] umsetzbar. Eine weiter gehende Differenzierung und Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen – etwa durch Festsetzung gebäudebezogener Baufenster – wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen, um im Rahmen der Umsetzung der Planung mit ausreichender Flexibilität auf die zum jeweiligen Zeitpunkt bestehende Bedarfslage an unterschiedlichen Gebäude- und Wohnformen und damit verbundene Anpassungen der Gebäudeabmessungen und deren konkreter Lage reagieren zu können [siehe Kapitel 5].

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird lediglich durch die Textfestsetzung 6.2 auf den an die neue Planstraße anschließenden Flächen eingeschränkt. In den übrigen Bereichen sind Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen uneingeschränkt zulässig [siehe Kapitel 6.6].

### **6.4 Bauweise, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen**

#### Bauweise

Das städtebauliche Konzept [siehe Anhang, Anlage 1] sieht eine Mischung aus unterschiedlichen Gebäude- und Wohnformen vor, um im Gebiet hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur möglichst vielfältige Angebote schaffen zu können. Da die Entstehung einer einseitig

strukturierten Siedlung (z.B. nur Reihenhäuser oder nur Einfamilienhäuser) nicht Ziel der Planung ist, werden in den Baugebieten unterschiedliche Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Im Baugebiet WR werden auf Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (Eintrag „ED“ in der Planzeichnung) um hinsichtlich der Bauformen einen Übergangsbereich zwischen der Einfamilienhausbebauung an der Ziegelstraße und der dichteren Bebauung in Richtung Brandenburger Straße auszubilden.

Einzel und Doppelhäuser sind eine besondere Form der offenen Bauweise, in welcher die Gebäude über seitliche Grenzabstände und Abstandsflächen untereinander verfügen müssen. Gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO muss der Abstand zu Nachbargrenzen mindestens 3 m betragen. Da im Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung getroffen wird, müssen auch Gebäude, die auf ein und demselben Grundstück errichtet werden untereinander den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand einhalten, d.h. benachbarte Gebäude können nur in einem Abstand von mindestens 6 m errichtet werden. Doppelhäuser gelten dabei im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO als ein Gebäude.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sollen die als Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen geplanten Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten, um im städtebaulichen Erscheinungsbild eine beeinträchtigende Riegelwirkung zu verhindern und zwischen den Gebäuden begrünte Sichtschneisen frei halten zu können. Eine Gebäudelänge von 20 m vermittelt zwischen den an der Brandenburger Straße teils vorhandenen geschlossenen Bauformen mit deutlich mehr als 20 m Länge und den Längen der frei stehenden Einzelgebäude, die zum Beispiel auf dem direkt an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 1033 etwa 16,50 m und auf dem Flurstück 101 / 102 etwa 14,00 m betragen.

Um die in den Baugebieten WA 1 und WA 2 bezüglich der Bauweise angestrebten Planungsziele umsetzen zu können, muss die Bauweise als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden [siehe Planzeichnung]. Die in abweichender Bauweise höchstens zulässige Gebäudelänge von 20 m wird in der Textfestsetzung 3 geregelt.

#### Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

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

Durch die Regelung in Textfestsetzung 4, dass im Baugebiet WR je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind, soll die städtebauliche Entwicklung dahin gehend gesteuert werden, dass im Baugebiet WR – wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen - nur Doppelhäuser (mit jeweils einer Wohnung pro Doppelhaushälfte) und Einzelhäuser vorrangig als Einfamilienhäuser mit maximal einer zusätzlichen Wohnung (Einliegerwohnung) entstehen.

Damit wird das städtebauliche Ziel unterstützt, im Baugebiet WR eine aufgelockerte und kleinteilige Bebauung herzustellen, die zwischen der Einfamilienhausbebauung an der Ziegelstraße und der dichteren Bebauung in Richtung Brandenburger Straße vermittelt. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass an der Grenze zur Ziegelstraße ein durch Mehrfamilienhäuser geprägter Siedlungscharakter entsteht.

## **6.5 Stellplätze und Garagen**

In der städtebaulichen Textfestsetzung 5.1 wird geregelt, dass entlang der neuen Plangebietsstraße [siehe Kapitel 6.8] auf den nicht überbaubaren Baugebietsflächen (Bereiche zwischen straßenseitiger Grundstücks- und festgesetzter Baugrenze) keine Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zulässig sind.

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. Auf den an die neue Plangebietsstraße anschließenden Flächen der Baugebiete wirken sich Garagen und Carports aufgrund ihrer Größe und Vielfältigkeit der Gestaltung sowie aufgrund ihrer zer-

gliedernden Wirkung auf die begrünten Flächen häufig verunstaltend auf das Siedlungsbild aus. Dies soll durch die Festsetzung verhindert werden. Die zur Straße hin begrünten Randbereiche sollen möglichst wenig unterbrochen werden. Durch das Zurücksetzen eventuell geplanter Garagen und Carports von der Grundstücksgrenze bis mindestens zur festgesetzten Baugrenze treten diese in ihrer städtebaulichen Wirkung weniger störend in Erscheinung.

Weniger störende Wirkungen gehen hingegen von auf offenen Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen aus. Nicht überdachte Stellplätze sind daher auch im Bereich der an die neue Plangebietsstraße anschließenden Flächen der Baugebiete WR, WA 1 und WA 2 zulässig.

Das städtebauliche Konzept [siehe Anhang, Anlage 1] sieht zwar im Bereich der geplanten Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser (oder Hausgruppen) keine Garagen und Carports vor, die Regelungen der Textfestsetzung 5.1 sind dennoch im Hinblick auf die längerfristige Entwicklung im Plangebiet sinnvoll. Nicht selten entwickelt sich ein zusätzlicher Bedarf an Garagen oder Carports erst zu einem späteren Zeitpunkt. Deren Errichtung kann dann durch die Textfestsetzung 5.1 gesteuert werden.

Da im städtebaulichen Konzept vorgesehen ist, die Stellplätze für die geplanten Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser (oder Hausgruppen) zum Teil auch im seitlichen Bereich der neuen Plangebietsstraße herzustellen [siehe Anhang, Anlage 1], wird durch die Textfestsetzung 5.2 klargestellt, dass die im Straßenraum hergestellten Stellplätze auf die gemäß Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen nachzuweisenden Stellplätze [siehe Kapitel 4.3] anrechenbar sind.

## 6.6 Nebenanlagen

Durch die Textfestsetzung 6.1 wird klargestellt, dass im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 als Ausnahme auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Durch die Festsetzung wird ausgeschlossen, dass es bei der künftigen Planumsetzung zu Unklarheiten darüber kommen kann, ob und an welcher Stelle technische Ver- und Entsorgungsanlagen auch ohne gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB dafür gesondert festgesetzte Flächen errichtet werden dürfen.

Die Festsetzung ist für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wesentlich, da in den Baugebieten zum Beispiel gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze und eine Technikzentrale vorgesehen werden könnten, deren erforderliche Größe und Lage zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist.

Durch die in der Textfestsetzung 6.2 getroffene Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen werden ähnliche Planungsziele verfolgt wie bei der Textfestsetzung 5.1 zu Stellplätzen und Garagen [siehe Kapitel 6.5]. Auch von Nebenanlagen, die in ihrer Erscheinungsform ein gewisses bauliches Gewicht besitzen (Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pergolen o.ä.), können negative Wirkungen auf das Siedlungsbild sowie auf die ökologische Funktion der an die neue Plangebietsstraße anschließenden Flächen des Baugebiete WR, WA 1 und WA 2 ausgehen. Daher wird auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Plangebietsstraße die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die für die Erschließung der Grundstücke zwingend erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung begrenzt. Alle sonstigen Nebenanlagen können in den übrigen Grundstücksbereichen untergebracht werden, ohne dass davon unerwünschte negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen.

## 6.7 Verkehrsflächen

Die für die Erschließung des Bebauungsplangebietes durch den Fahrzeugverkehr erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Interesse an der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche besteht seitens der Stadt Nauen nicht.

Lage und Verlauf der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche entsprechen dem städtebaulichen Konzept [s.a. Erläuterungen in Kapitel 5], werden im Bebauungsplan jedoch auf die Festsetzung der mindestens für den Anliegerverkehr (z.B. Müllfahrzeuge, Feuerwehr, Anwohner- und Lieferverkehr) erforderliche Breite beschränkt.

Die festgesetzte Breite im von der Brandenburger Straße aus in das Bebauungsplangebiet führenden Abschnitts beträgt 6,00 m und ermöglicht die Herstellung einer für den Begegnungsverkehr LKW / PKW geeigneten Fahrbahn von etwa 5,00 m Breite zuzüglich beidseitiger 0,50 m breiter Randstreifen. Je nach Bedarf können auf den angrenzenden Baugebietsflächen Stellplätze in Längs- oder Senkrechtaufstellung angeordnet werden. Ist die Herstellung von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung geplant, sollte die Fahrbahn über eine Breite von 6,00 m verfügen (oder die Stellplätze über eine ausreichende Länge), um das Ein- und Ausparken zu erleichtern.

Im von der Ziegelstraße aus in das Bebauungsplangebiet führenden Abschnitt wird eine Breite der privaten Straßenverkehrsfläche von 6,50 m festgesetzt. Dort könnte im Bedarfsfall ebenfalls eine etwa 5,00 m breite Fahrbahn angelegt werden. Im städtebaulichen Konzept wird allerdings vorgeschlagen, die Fläche im Interesse der Verkehrsberuhigung so zu gliedern, dass die Fahrbahnbreite teilweise auf 3,50 m reduziert wird. Diese Breite wäre für die Befahrbarkeit mit Müll- und Rettungsfahrzeugen ausreichend. Gegenverkehr müsste im Begegnungsfall auf den am Anfang und Ende des Abschnitts vorgesehenen Bereichen warten. Im eingeeengten Bereich könnten einseitig 2 bis 3 Stellplätze in Längsaufstellung oder Versickerungs- und Pflanzflächen angelegt werden.

Für die Verbindung der beiden von der Brandenburger Straße und der Ziegelstraße in das Bebauungsplangebiet geführten Abschnitte wird - wie im nördlichen Bereich - eine Verkehrsflächenbreite von 6,00 m festgesetzt. Die Fahrbahnbreite muss dort voraussichtlich ebenfalls 5,00 m betragen, um die Befahrbarkeit mit Müll- und Rettungsfahrzeugen gewährleisten zu können.

Da für Müll- und Rettungsfahrzeuge das Durchfahren des Gebietes möglich ist, kann auf Flächen zehrende Wendestellen verzichtet werden. Die Befahrbarkeit wurde anhand der Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge (identisch auch für Feuerwehrfahrzeuge) überprüft.

Das im Bereich der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser soll voraussichtlich an der Südgrenze des Baugebietes WA 1 in eine unterirdische Rigolenanlage eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht werden.

## 6.8 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

In der Planzeichnung wird im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung „GFL“ festgesetzt. Durch die Textfestsetzung 7 wird die Zweckbestimmung wie folgt näher bestimmt:

*Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung des Gebietes zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*

Mit der Festsetzung wird die Flächenverfügbarkeit zugunsten aller Unternehmensträger gesichert, deren Anlagen für die Erschließung des Plangebietes benötigt werden. Die Festsetzung umfasst das Leitungsrecht, innerhalb der Fläche GFL die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen zu errichten, sowie das Geh- und Fahrrecht in Verbindung mit dem künftigen Betrieb und der Instandhaltung.

Ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplan ist im Rahmen des Planvollzugs sodann noch die Eintragung grundbuchlicher Dienstbarkeiten für die jeweils Berechtigten erforderlich.

## 6.9 Grünordnerische Festsetzungen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

Der Wegfall der Verpflichtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

Auf Grundlage der zum Bebauungsplan vorliegenden Prüfung der Umweltbelange - einschließlich Artenschutzbelange und Biotopkartierung - [siehe Anhang, Anlagen 2 und 3] werden im vorliegenden Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

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

Die Textfestsetzung 8 regelt, dass bei der Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Wegeflächen in den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 sowohl für die Oberflächenbeläge als auch für deren Unterbau keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen.

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

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 8 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) sind unbebaute Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Durch die Textfestsetzung 9 wird sichergestellt, dass im Bereich des geplanten Wohngebietes ein Mindestmaß an Bepflanzungen erfolgt, welche die Baugebiete WR, WA 1 und WA 2 mit Gehölzen strukturieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen teilweise ausgleicht. Im Vordergrund steht das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild; vorzunehmende Gehölzpflanzungen wirken sich aber auch positiv auf andere Schutzgüter aus. Sie bieten Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum für viele Tierarten und wirken sich auch positiv auf das Mikroklima, die Luftqualität und den Wasserhaushalt aus.

Gemäß Textfestsetzung 9 sind auf den Grundstücksflächen der Baugebiete pro vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm oder zwei Obstbäume zu pflanzen sowie mindestens 20 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen aus verschiedenen Gehölzarten in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen. Vorhandene Bäume und Sträucher, welche in ihrer Art und Qualität der Festsetzung entsprechen, sowie Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen können auf die festgesetzten Pflanzungen angerechnet werden.

Im Ergebnis werden sich im Plangebiet mindestens so viele Bäume befinden wie im bislang unbebauten Zustand.



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

Durch die Anrechenbarkeit vorhandener Bäume und Sträucher soll ein Anreiz geschaffen werden, auf den nicht unmittelbar für die Bebauung benötigten Grundstücksflächen möglichst viele der im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Textfestsetzung 9 stellt weiterhin klar, dass auch alle Ersatzpflanzungen, die ohnehin bereits entsprechend der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen [siehe Kapitel 4.3] vorzunehmen sind, auf die in der Textfestsetzung 9 geregelten Pflanzungen anrechenbar sind. Durch die Regelung soll erreicht werden, dass zumindest ein Teil der nach Gehölzschutzsatzung zu erbringenden Ersatzpflanzungen direkt vor Ort erfolgen kann, anstatt durch Pflanzungen außerhalb des Plangebiets oder durch Ausgleichszahlungen, welche dann nicht ortsnah wirksam würden.

Von der Festsetzung bestimmter Flächen mit Pflanzgeboten wird im Bebauungsplan Abstand genommen, da die konkrete Lage der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen noch variieren kann. Daher ist eine nicht ortsgebundene Festsetzung zur Begrünung der Baugebietsflächen praktikabler.

#### Empfohlene Pflanzenarten (Pflanzenliste)

Die Textfestsetzung 9 enthält die Empfehlung, für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen Arten der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

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

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

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

### **6.10 Berücksichtigung sonstiger Belange; Hinweise (ohne Normcharakter)**

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Belange berücksichtigt, ohne dass sich daraus konkrete Festsetzungserfordernisse ergaben:

#### **Prüfung der Umweltbelange; Artenschutzrechtliche Prüfung**

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung hinsichtlich der Berücksichtigung der Umweltbelange folgende besondere Verfahrensvorschriften [siehe auch Kapitel 1.1]:

- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird;
- § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Die Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter

und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung entfällt zwar, dennoch werden im vorliegenden Bebauungsplan zum Beispiel grünordnerische Festsetzungen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation getroffen [siehe Kapitel 6.9] sowie Belange des Boden-, Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt und in der Bebauungsplanbegründung erläutert.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB war daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Verfügt die Gemeinde hingegen bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes über Kenntnisse, die für einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, muss sie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen.

Zum Bebauungsplan „Wohngebiet am Rathaus“ wurde die nach den Erfordernissen des § 13a BauGB vorzunehmende Prüfung der Umweltbelange durch das Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue vorgenommen. Der zunächst mit Stand vom 11.03.2020 zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegte Bericht wurde im weiteren Verfahren überarbeitet und mit Stand vom 07.10.2020 der Bebauungsplanbegründung zur am 15.12.2020 als Satzung beschlossenen und mit Bekanntmachung am 18.01.2021 in Kraft getretenen Fassung des Bebauungsplans beigelegt.

Mit Schreiben vom 11.03.2021 hat der Landkreis Havelland beachtliche Mängel bei der Abwägung der Belange des besonderen Artenschutzes festgestellt [siehe Kapitel 1.3].

Nach fachlicher Abstimmung der notwendigen Schritte zur Heilung der festgestellten Abwägungsmängel mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland wurden im Zeitraum März bis Juni 2021 zunächst weitere faunistische Erfassungen im Plangebiet durchgeführt, um zusammen mit den bereits im Jahr 2019 ermittelten Ergebnissen eine vollständige Fortpflanzungsperiode abbilden zu können.

Auf diese Weise konnte das Vorkommen der im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie prüfrelevanten Arten auf 11 Vogelarten, davon 5 Brutvogelarten, eingegrenzt werden.

Die im Anschluss vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten bau- und anlagebedingten Wirkungen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vogelreviere) verloren gehen und somit das Verbot nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG einschlägig ist. Der Revierverlust wurde für die folgenden Vogelarten festgestellt:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Amsel            | (1 Revier) |
| Rotkehlchen      | (1 Revier) |
| Grünfink         | (1 Revier) |
| Klappergrasmücke | (1 Revier) |
| Mönchsgrasmücke  | (1 Revier) |
| Fasan            | (1 Revier) |

Für die genannten Arten ist eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine Ausnahmelage vorliegt. Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme ist, dass

- a) keine zumutbaren Alternativen bestehen
- b) zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und
- c) der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Die Prüfung der Ausnahmelage wurde im Rahmen der Überarbeitung und Ergänzung des nun in der Fassung vom 30.09.2021 vorliegenden Fachberichts zur Prüfung der Umweltbelange [siehe Anhang: Anlage 2] unter Kapitel 3 vorgenommen. In ihrer Stellungnahme vom 25.10.2021 kommt die Unteren Naturschutzbehörde zu folgendem Ergebnis:

*„Zu a) und b) erfolgten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfungen die erforderlichen Angaben.*

*Die untere Naturschutzbehörde prüft die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der betroffenen Populationen. Für Arten, die keinen Gefährdungsstatus nach der Roten Liste Brandenburgs und Deutschlands besitzen, kann davon ausgegangen werden, dass der Erhaltungszustand der landes- und deutschlandweiten Population gewahrt bleibt. Dies trifft im konkreten Fall für alle o. g. Vogelarten zu. Für die genannten Arten sind keine kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (FSC-Maßnahmen) erforderlich.*

*Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der im artenschutzrechtlichen Beitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Begrenzung zur Beseitigung von Vegetationsbeständen) offensichtlich keine Gründe bestehen, die gegen die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG sprechen.*

*Für die im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erforderlichen artenschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ergeben sich die folgenden Hinweise:*

*Im Vorfeld der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten ist ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen (im Zusammenhang mit baugenehmigungspflichtigen Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde, im Zusammenhang mit baugenehmigungsfreien Vorhaben bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises).*

*Vorliegend ist davon auszugehen, dass vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen, einschließlich Gehölzbeseitigungen, die artenschutzrechtliche Genehmigung vorliegen muss.*

*Es ergeht der Hinweis, dass vor Erteilung einer Ausnahme/ Befreiung den anerkannten Naturschutzverbänden gemäß § 63 BNatSchG i. V. m. § 36 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Die Beteiligungsfrist beträgt in der Regel 4 Wochen.*

*Bei der Antragstellung ist weiterhin zu berücksichtigen, dass dieser rechtzeitig zu stellen ist, da die Bearbeitungszeit der zuständigen Behörde mehr als 4 Wochen betragen kann.*

*Der Ausnahmeantrag muss verständlich und nachvollziehbar sein und alle Unterlagen und Aussagen enthalten, die die Verbände für eine Beurteilung benötigen.*

*Der Antrag (sofern kein Bauantrag erforderlich) ist grundsätzlich in Schriftform mit Unterschrift über den Postweg bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Erforderliche Anlagen können digital übermittelt werden.*

*Der mit Schreiben vom 11.03.2021 festgestellte Abwägungsmangel bezüglich der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange kann somit geheilt werden, indem der überarbeitete Artenschutzbericht Bestandteil der Planunterlagen wird und zu den überarbeiteten Planunterlagen ein neuer Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst wird.“*

Der aktualisierte Fachbericht zur Prüfung der Umweltbelange (Stand: 30.09.2021), dessen Bestandteil der überarbeitete Artenschutzbericht ist, wird der Bebauungsplanbegründung im Anhang als Anlage 2 beigelegt und ersetzt die veraltete Fassung des Fachberichts vom 07.10.2020.

Im Ergebnis der erfolgten Abstimmungen und Überarbeitungen sind keine Änderungen der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans erforderlich geworden.

Bezüglich der Ergebnisse zu allen weiteren im Plangebiet erfassten Arten entspricht der Inhalt des aktualisierte Fachberichts zur Prüfung der Umweltbelange (Stand: 30.09.2021) der vorhergehenden Fassung des Fachberichts vom 07.10.2020 wie folgt:

Säugetiere wurden innerhalb des Plangebiets nicht beobachtet und sind hier aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der angrenzenden intensiven Nutzungsstrukturen auch nicht unbedingt zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gebäude oder ältere Bäume mit Bruthöhlen oder Spalten vorhanden, so dass hier für Fledermäuse keine Quartiermöglichkeiten bestehen.

Während der Bestandsaufnahmen wurden keine Amphibien bzw. Reptilien und geschützten Insekten vorgefunden.

Weitergehende Erläuterungen können den Kapiteln 2 und 3 des Berichts zur Prüfung der Umweltbelange entnommen werden.

In Kapitel 4 des Berichts werden folgende, im Rahmen der künftigen Baudurchführung umzusetzende Maßnahmen zur Verhinderung eines Tatbestandes des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG benannt:

- Bei Gehölzentfernungen und Entfernung der Bodenvegetation im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie der Bodenvegetation in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen oder die Beseitigung der Bodenvegetation innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie auf jeder Teilfläche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.

- Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) der bodenbrütenden Vogelarten (Fasan, Rotkehlchen) in der Zeit vom 01. März bis zum 10. September zu verhindern sind die Bauarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen. Um Baumaßnahmen in der Brutperiode durchführen zu können, müssen vor dem 01. März die betroffenen Bauflächen (Wegetrassen, Kranstellflächen und sonstige temporäre Bauflächen) vermessen und abgesteckt werden. Die abgesteckten Flächen werden mittels Warnband rot/weiß (Flutterband) von einer Besiedelung mit Bodenbrütern freigehalten. Dazu werden 5 m beiderseits der abgesteckten Zufahrten und Bauflächen Pflöcke (Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflöck sein und frei herabhängen. Der Bestand und die Funktionsfähigkeit der Maßnahme werden bis zum Beginn der praktischen Bauarbeiten von einer sachkundigen Person beobachtet bzw. kontrolliert (ökologische Baubegleitung). Sollten keine geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten festgestellt werden, so kann auch innerhalb der Brutperiode gebaut werden. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Die während der künftigen Baudurchführung gegebenenfalls zur Verhinderung eines Tatbestandes des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen können im

künftigen Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden. Einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht. Um jedoch frühzeitig darauf hinzuweisen, welche Auswirkungen diese Maßnahmen auf den zeitlichen Ablauf künftiger Baumaßnahmen haben können, wird folgender Hinweis auf die speziellen Maßnahmen zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen [siehe Planzeichnung, Hinweise (ohne Normcharakter)]:

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

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

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

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

*„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).*

*Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Beseitigungen von Gehölzen.“*

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

### **Altlasten**

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung im Plangebiet enthält der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Wohngebiet am Rathaus“ die Kennzeichnung eines Altlastenstandortes [siehe Kapitel 4.2].

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter der Nummer 0334633038 als Altstandort registriert.

Der Standort wurde Ende 2018 hinsichtlich seiner Gefahren für die menschliche Gesundheit untersucht. Der mit Datum vom 17.12.2018 vorliegenden gutachterlichen Untersuchung [siehe Anhang, Anlage 5] kann entnommen werden, dass im Ergebnis der Summe der durchgeführten Untersuchungen, der organoleptischen Bodenansprache und dem laboranalytischen Schadstoffnachweis für die Altlastverdachtsflächen des Standortes keine konkreten Anhaltspunkte, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen, festgestellt werden konnten.

Im Rahmen der Begutachtung wurde festgestellt, dass das Gelände nach dem Abbruch der ehemaligen Gewerbebauten mit Bauschutt verfüllt wurde und kein gewachsener Boden ansteht. Großteils ist Ziegelbruch oberflächlich festgestellt worden. Schürfe in Folgeuntersuchungen zeigten, dass teilweise grobes Abbruchmaterial zur Geländeverfüllung genutzt wurde und Fundamentreste im Boden verblieben sind, bzw. sogar von einer noch älteren Bebauung vorhanden waren.

Untersuchungen des Bohrguts ergaben, dass die oberen Bodenhorizonte auf zwei Teilflächen Material mit der Kategorie Z2 nach LAGA M20 Boden enthielten. Das würde bedeuten, dass das Material nicht auf dem Grundstück verbleiben dürfte und entsorgt werden müsste, sofern es ausgehoben wird.

Auf einer dritten Teilfläche wurde die Ausgrenzung einer möglichen Kontamination durch einen ehemaligen Öltank vorgenommen. Ölschäden wurden nicht festgestellt, jedoch sollte aufgrund der erhöhten PAK-Konzentrationen in diesem Bereich auch damit gerechnet werden, dass das Material entsorgt werden muss. Die Teilfläche ist ansonsten gemäß Begutachtung unauffällig.

In Ergänzung vom 13.08.2020 zur Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 17.07.2020 hat die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestätigt, dass die vorgefundenen Belastungen der geplanten Nutzung nicht entgegenstehen. Die vorgefundenen Auffüllschichten können allerdings nicht wieder eingebaut werden und stellen somit Abfall dar. Darüber hinaus könne auch nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Verunreinigungen angetroffen werden. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist deshalb in künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die notwendigen Auflagen zum Umgang mit den Bodenbelastungen im Plangebiet für den Einzelfall zu treffen.

### **Lärmschutz**

Ausgehend von der bisherigen Bestandssituation im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich, in welchem sich momentan noch gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen befinden [siehe Kapitel 3.1], hatte das Landesamt für Umwelt (LfU) in seiner Stellungnahme vom 14.07.2020 zum Entwurf des Bebauungsplans zunächst mitgeteilt, dass dem Planvorhaben nur zugestimmt werden könne, nachdem die vom Gewerbestandort auf das geplante Reine Wohngebiet (WR) einwirkenden Lärmbelastungen gutachterlich untersucht worden sind und im Ergebnis Lärmschutzfestsetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Baugebiet WR festgesetzt werden, wenn Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sein sollten.

Mit Email vom 28.07.2020 informierte das mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro das LfU darüber, dass die Stadt Nauen für das westlich angrenzende Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorbereitet. Es wurde um nochmalige Stellungnahme gebeten, ob vor diesem Hintergrund ob die seitens des LfU geforderte Untersuchung der Lärmeinwirkungen auf das geplante Baugebiet WR notwendig sei.

Mit der daraufhin abgegebenen erneuten Stellungnahme vom 06.08.2020 teilte der Fachbereich Immissionsschutz des LfU mit, dass für das Baugebiet WR keine gutachterlichen Prüfungen und Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig sind, sofern im Bebauungsplan für das westlich angrenzende Gebiet die bisher gewerblich genutzten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden und die Behördenbeteiligung zu diesem Plan vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Wohngebiet am Rathaus“ erfolgt.

Die in der erneuten Stellungnahme vom 06.08.2020 bezüglich der zeitlichen Abfolge formulierte Bedingung wird wie folgt erfüllt:

Der Entwurfsbeschluss zum benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet Brandenburger Straße 36“ wurde auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.10.2020 gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden im Anschluss beteiligt. Die Beteiligungsfrist wird somit abgeschlossen sein, bevor auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2020 der Bebauungsplan „Wohngebiet am Rathaus“ als Satzung beschlossen werden soll.

Im Ergebnis der nochmaligen Abstimmungen mit dem LfU kann somit auf die ursprünglich geforderte lärmtechnische Untersuchung verzichtet werden. Im Bebauungsplan müssen keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

## 7 Flächenbilanz

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b> | <b>ca. 8.001 m<sup>2</sup></b> |
| davon:                                    |                                |
| Baugebiet WR                              | ca. 2.508 m <sup>2</sup>       |
| Baugebiet WA 1                            | ca. 2.554 m <sup>2</sup>       |
| Baugebiet WA 2                            | ca. 2.054 m <sup>2</sup>       |
| private Straßenverkehrsfläche             | ca. 885 m <sup>2</sup>         |

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

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

Da lediglich in der Baulücke an der Ziegelstraße die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) vorausgesetzt werden kann, muss für die rückwärtig der Brandenburger Straße und Ziegelstraße gelegenen Teilflächen sowie zur Sicherung der Verkehrsanbindung ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um das bis in die 1990er Jahre gewerblich genutzte und danach beräumte Areal als Potenzialfläche für innerstädtischen Wohnungsbau entwickeln zu können.

Da das Plangebiet im Siedlungsbereich der Stadt Nauen liegt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

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

In den Bebauungsplan werden folgende Satzungen nachrichtlich übernommen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen (vom 03.12.2007),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

Der Bebauungsplan kann als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

### 8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das etwa 8.001 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsraums der Stadt Nauen. Es handelt sich um eine Brachfläche eines vormals bereits baulich geprägten Gewerbeortes.

Auf den im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet sowie als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen wird eine bauliche Nutzung durch Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt etwa 2.135 m<sup>2</sup> (Höchstmaß) ermöglicht. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal etwa 4.270 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dies entspricht einem für die innerstädtische Lage des Plangebiets typischen und angemessenen Maß.

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

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

Die im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange [siehe Anhang: Anlage 2] vorgenommene Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass durch die Planung ein Revierverlust für 6 Vogelarten hervorgerufen wird. Für die betroffenen Arten sind jedoch keine kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (FSC-Maßnahmen) erforderlich, da alle Arten keinen Gefährdungsstatus nach der Roten Liste Brandenburgs und Deutschlands besitzen und davon ausgegangen werden kann, dass der Erhaltungszustand der landes- und deutschlandweiten Population gewahrt bleibt. Im Rahmen des ersten Bauantrags zum Vorhaben ist für die genannten Arten eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Es kann davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der im Fachbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange formulierten Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Begrenzung zur Beseitigung von Vegetationsbeständen) keine Gründe bestehen, die gegen die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sprechen. [siehe Kapitel 6.10]

Eine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die Wiedernutzbarmachung des ehemals gewerblich genutzten Geländes nicht zu erwarten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Anbindung des Plangebiets an die Brandenburger Straße und an die Ziegelstraße sind keine unverträglichen Auswirkungen durch den nur in geringem Umfang entstehenden zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder in einem Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete). Die im Plangebiet kartierten Biotope [siehe Anhang: Anlage 3] sind nicht geschützt. Weitere Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG sind nicht bekannt.

### **8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes**

#### Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch an die Brandenburger Straße und an die Ziegelstraße angeschlossen. Im Plangebiet selbst sind bisher keine Anlagen für die Verkehrerschließung vorhanden.

Zur Sicherung der internen Verkehrerschließung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa 885 m<sup>2</sup> neue Verkehrsflächen als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### Medientechnische Erschließung

Die Plangebietsfläche ist bisher noch nicht medientechnisch erschlossen. Alle dafür erforderlichen Leitungen liegen jedoch im Bereich der Brandenburger Straße und der Ziegelstraße bereits an.

Die interne Medientechnische Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Vorhabenträger. Gleiches gilt für die Herstellung erforderlicher Zuwegungen und Aufstellflächen für die Feuerwehr und die Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung.

Das Recht zur Herstellung, zum Betrieb und zur Instandhaltung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen zugunsten der Unternehmensträger wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert. Im Rahmen des Planvollzugs



ist sodann noch die Eintragung grundbuchlicher Dienstbarkeiten für die jeweils Berechtigten erforderlich.

#### **8.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse**

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfs im Einzugsbereich des Mittelzentrums Nauen. Entsprechend dem infolge des Bebauungsplanvorhabens zu erwartenden Anstieg der Bevölkerungszahl ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen zu rechnen. Die Bedarfsermittlung erfolgte auf Grundlage eines standardisierten Berechnungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 3 der Folgekostenrichtlinie der Stadt Nauen [siehe Kapitel 4.3] in Vorbereitung der bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließenden Folgekostenvereinbarung zwischen der Stadt Nauen und der Vorhabenträgerin / Grundstückseigentümerin.

Signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind nicht zu erwarten. Das Planvorhaben dient insgesamt der Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse in der Stadt Nauen.

#### **8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen**

##### Kosten des Bebauungsplanverfahrens

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

##### Herstellungskosten

Alle Herstellungskosten in Verbindung mit der Erschließung und Bebauung der Grundstücke obliegen der Vorhabenträgerin / Grundstückseigentümerin bzw. - im Falle einer Weiterveräußerung – den künftigen Grundstückseigentümern.

##### Folgekosten

Auf Grundlage der Folgekostenrichtlinie der Stadt Nauen [siehe Kapitel 4.3] wird die Vorhabenträgerin / Grundstückseigentümerin bzw. entsprechend dem infolge des Bebauungsplanvorhabens zu erwartenden Anstieg der Bevölkerungszahl zur Beteiligung an den Kosten für die soziale Infrastruktur herangezogen.

#### **8.6 Bodenordnende Maßnahmen**

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

### **9 Hinweise zur Umsetzung der Planung**

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

## Artenschutz

Zum Zweck der Verhinderung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen während der künftigen Baudurchführung werden gegebenenfalls spezielle Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt.

Aus den notwendigen Artenschutzmaßnahmen können sich Auswirkungen auf den zeitlichen Ablauf der künftigen Baumaßnahmen ergeben.

Bezüglich der Art der Maßnahmen und ihrer zeitlichen Auswirkungen auf den künftigen Bauablauf wird auf die bereits in Kapitel 6.9 der Bebauungsplanbegründung enthaltenen Erläuterungen sowie auf Kapitel 3 und 4 im Bericht zur Prüfung der Umweltbelange [siehe Anhang, Anlage 2] verwiesen.

Für die im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erforderlichen artenschutzrechtlichen Genehmigungen ergeben sich gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland insbesondere die folgenden allgemeinen Hinweise:

Im Vorfeld der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten ist ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen (im Zusammenhang mit baugenehmigungspflichtigen Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde, im Zusammenhang mit baugenehmigungsfreien Vorhaben bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises).

Vorliegend ist anzunehmen, dass vor Beginn der Rodungs- und Erschließungsmaßnahmen die artenschutzrechtliche Genehmigung vorliegen muss.

Es ergeht der Hinweis, dass vor Erteilung einer Ausnahme/ Befreiung den anerkannten Naturschutzverbänden gemäß § 63 BNatSchG i. V. m. § 36 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Die Beteiligungsfrist beträgt in der Regel 4 Wochen. Bei der Antragstellung ist weiterhin zu berücksichtigen, dass dieser rechtzeitig zu stellen ist, da die Bearbeitungszeit der zuständigen Behörde mehr als 4 Wochen betragen kann.

Der Ausnahmeantrag muss verständlich und nachvollziehbar sein und alle Unterlagen und Aussagen enthalten, die für eine Bearbeitung benötigt werden. Querverweise auf das Bebauungsplanverfahren sind nicht ausreichend.

Der Antrag (sofern kein Bauantrag erforderlich) ist grundsätzlich in Schriftform mit Unterschrift über den Postweg bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Erforderliche Anlagen können digital übermittelt werden.

Die Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen setzt nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde i. d.R. die Planreife des Bebauungsplans voraus.

## Altlasten

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung im Plangebiet ist das Plangebiet im Altlastenkataster des Landkreises Havelland als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 0334633038 als Altstandort registriert.

Die am Standort im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung [siehe Anhang, Anlage 5] vorgefundenen Auffüllschichten können nicht wieder eingebaut werden und stellen somit Abfall dar.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Verunreinigungen angetroffen werden. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist deshalb in künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die notwendigen Auflagen zum Umgang mit den Bodenbelastungen im Plangebiet für den Einzelfall zu treffen.

Es wird auf weitere Erläuterungen in Kapitel 6.10 der Bebauungsplanbegründung verwiesen.

## **Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Es sind keine Bodendenkmale bekannt.

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, Abteilung Bodendenkmalpflege 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). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

## **Kampfmittel**

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

## **Gewässerbenutzung (allgemein)**

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:

- Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser,
- Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser.

## **Niederschlagswasserableitung (allgemein)**

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 BbgWG grundsätzlich vor Ort 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 ATV 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 das Niederschlagswasser der Straße ungesammelt, frei ablaufend über die Bankette in Mulden versickert, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Ausführliche Informationen zur behördlichen Erlaubnis/Bewilligung für die Benutzung der Gewässer können bei unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland (Frau Rottstock – Tel.: 03321/4035426) eingeholt werden.

## **Anzeige / Genehmigung von Kanalnetzen (allgemein)**

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 (KanalnetzAnzeigeVV) zu verwenden.

## Brandschutz

- 1 Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mit anschließenden Feuerwehrbewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Bei den vorgenannten 50 m ist der Laufweg von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Feuerwehrbewegungsfläche bis zu den ausgewiesenen Rettungsfenstern, zu berücksichtigen. Sofern die Entfernung überschritten wird, sind zusätzliche Feuerwehrbewegungsflächen in den Abmessungen von 7 m x 12 m zu schaffen (§§ 5 und 14 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
- 2 Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen. Sofern die Zu- oder Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bei der Anbindung der Feuerwehzufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche sind beidseitige Schleppkurven auszubilden (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
- 3 Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
- 4 Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für die Objekte auf dem Grundstück eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h ( $N = 3$ ,  $GFZ = 0,75$ ) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (BbgBKG §§ 3 und 14, i.V.m. DVGW-Arb. Blatt W 405).
- 5 Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten oder einer alternativen Löschwasserentnahmestelle zu den Gebäuden darf maximal 100 m betragen
- 6 Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
- 7 Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch das Abpumpprotokoll eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle vorzulegen.
- 8 Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
- 9 Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.
- 10 Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
- 11 Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

## Ver- und Entsorgung

### Trink- und Schmutzwasseranlagen (WAH, Wasser- und Abwasserverband Havelland)

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht eine noch zu schaffende Inanspruchnahmefähigkeit der öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH) über die Brandenburger Straße und die Ziegelstraße. In der Brandenburger Straße befindet sich eine Trinkwasserhauptleitung ON 150 (PE) und ein Schmutzwasserkanal ON 200 (Steinzeug). In der Ziegelstraße besteht die Anschlussmöglichkeit über eine Trinkwasserhauptleitung ON 100 (PE hd) und einen Schmutzwasserkanal ON 300 (Steinzeug).

Grundstücksanschlussleitungen wurden bisher noch nicht an die Grenzen des Bebauungsplanes vorgestreckt. Die Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen setzt voraus, dass der Straßenbaulastträger einen Aufbruch und die Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen in offener Bauweise gestattet.

Bei der Verlegung der Trinkwasserleitung ist über die innere Erschließung eine sogenannte Ringleitung zwischen Brandenburger Straße und Ziegelstraße herzustellen. Die Schmutzwasserableitung sollte über Gefälleleitungen sowohl in Richtung Brandenburger Straße und Ziegelstraße realisiert werden.

Vorhabenträger und WAH haben bezüglich der Erschließungsmodalitäten eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag) einzugehen.

Speziell die Schmutzwasserleitung betreffend hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit dem WAH einen hydraulischen Nachweis für die ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Schmutzwassermengen zu erstellen.

Die Objektplanungen für Trink- und Schmutzwasser sind dem WAH vorzulegen und vor Abschluss der vertraglichen Vereinbarung durch den Verband freizugeben.

### Niederschlagswasser (DLG, Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH)

In der Brandenburger Straße und in der Ziegelstraße befinden sich Regenwasserkanäle. Ziel sollte jedoch sein, unbelastetes Niederschlagswasser nicht über öffentliche Regenwasserkanäle abzuführen, sondern innerhalb des Plangebietes zu speichern zu nutzen oder zu versickern. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine Nutzung der öffentlichen Regenwasseranlagen nicht erfolgen wird.

Anfallendes Regenwasser der einzelnen Grundstücke (Dach- und Hofflächen) sollte generell auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben.

### Abfallentsorgung (HAW, Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH)

Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird insbesondere dadurch gewährleistet, dass bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen die Voraussetzungen für den Einsatz der vorwiegend verwendeten dreiachsigen Müllfahrzeuge berücksichtigt werden.

Die Erschließungsstraßen bzw. Zuwegungen zu den Behälterstandplätzen sollten öffentliche Straßen sein. Handelt es sich um Privatstraßen, so sollten zu Gunsten der HAW entsprechende Geh- und Fahrrechte rechtswirksam eingeräumt werden.

Die Erschließungsstraßen bzw. Zuwegungen zu den Behälterstandplätzen müssen über eine frei befahrbare Breite von mindestens 3,55 m und eine lichte Durchfahrts Höhe von mindestens 4,00 m (auch unter Bäumen) verfügen. Die Kurvenradien müssen gewährleisten, dass diese von LKW (Dreiachser bis 30 t, konstruktionsbedingte Überhänge bis 4 m) ohne Rangieren durchfahren werden können. Der Straßenuntergrund muss für die Aufnahme von Lasten von 30 t ausgebaut werden.

Der Mindestdurchmesser von Wendestellen in Sackgassen muss 20 m betragen, zuzüglich eines 1 m breiten störungsfreien Randes (Freiraum) an den Außenseiten für Fahrzeugüber-

hänge. Pflanzinseln sind erst ab einem Mindestdurchmesser des Wendekreises von 25 m zulässig. (max. 6 m im Durchmesser für Bepflanzungen).

Die Bereitstellung der Abfallbehälter muss so erfolgen, dass sowohl für den Straßenverkehr als auch für den Fußgängerverkehr keine Gefahr oder Behinderung zu befürchten ist. Für die Abfallgefäße aus Sackgassen, die über keine Wendeanlage verfügen, sollten Sammelplätze im Mündungsbereich der nächsten befahrbaren Straße eingerichtet werden.

Sammelplätze müssen so vom Entsorgungsfahrzeug angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist. Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehälter abzustimmen. Dabei sollte auch an „Vorratsflächen“ gedacht werden. Da teilweise Tonnen sowie Leichtverpackungen, an einem Tag abgefahren werden, ist zusätzlicher Platz für die "Gelben Säcke" zu berücksichtigen. Ebenso sollte Platz für die Sperrmüllentsorgung eingeplant werden. Es sollte genügend Fläche zur Handhabung der Behälter vorgesehen und eine „zurnutbare“ Transportentfernung besonders vor dem Hintergrund der Sperrmüllbereitstellung nicht überschritten werden.

Die Zufahrt zu den Entsorgungsplätzen muss auch während laufender Bautätigkeiten gewährleistet sein. Gegebenenfalls sind vorübergehend Ersatzsammelplätze einzurichten.

#### Stromversorgung (E.DIS Netz GmbH)

In der Brandenburger Straße und in der Ziegelstraße befinden sich Leitungen zur Stromversorgung. Im Plangebiet selbst befinden sich bisher keine Stromversorgungsanlagen.

Für die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann erst nach vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen ermittelt werden.

#### Erdgasversorgung (WGI GmbH /NBB-Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG)

In der Brandenburger Straße und in der Ziegelstraße befinden sich Leitungen zur Erdgasversorgung. Im Plangebiet selbst befinden sich bisher keine Versorgungsanlagen.

Konkrete Leitungsauskünfte können kostenfrei über das Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH unter [www.infrest.de](http://www.infrest.de) beantragt werden. Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, sind kostenpflichtig (Aufwandsentschädigung)

Bei der weiteren Planung und künftigen Baumaßnahmen sind folgende allgemeine Hinweise zu beachten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen / Kabel nicht beschädigt werden.

Bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel muss der jeweilige Baum gegebenenfalls zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Im unmittelbaren Bereich vorhandener Leitungen ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Nach Ausgabe der Planunterlagen ist die Maßstabsgenauigkeit zu prüfen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit

Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

#### Telekommunikationsanlagen (Deutsche Telekom Technik GmbH)

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.

Die in der Brandenburger Straße und Ziegelstraße vorhandenen TK-Linien zur Versorgung der Anlieger sollen in ihrer jetzigen Lage verbleiben. Die TK-Linien zur Versorgung der ehemaligen Tischlerei können bis zur Grundstücksgrenze zurückgebaut werden.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung des Gebietes zuständigen Unternehmensträger festgesetzte private Straßenverkehrsfläche allein begründet dort das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von TK-Linien noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut erfolgen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." Die Verlegung von TK-Linien ist nur möglich, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert wird.

Zur leichteren Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude auf den einzelnen Grundstücken wird empfohlen, bei der Erschließung des Gebietes für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze vorzusehen.

#### weitere Ver- und Versorgungsanlagen

Die GDMcom GmbH hat mitgeteilt, dass sich im Plangebiet und der Umgebung keine Ferngas-Anlagen befinden.

Die 50Hertz Transmission GmbH hat mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit keine vom Unternehmen betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Weitere Auskünfte zu Ver- und Versorgungsanlagen liegen nicht vor.

## **Anhang**

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Städtebauliches Konzept   |
| Anlage 2 | Bestandsplan Biotop und Fauna (September 2021)  |
| Anlage 3 | Prüfung der Umweltbelange Bebauungsplan „Wohngebiet am Rathaus“ in der Stadt Nauen; Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue; 30.09.2021 |
| Anlage 4 | Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]   |
| Anlage 5 | Orientierende Altlastenuntersuchung „Ehemaliges Gewerbegrundstück Nauen“, Nachuntersuchung (Dr. Marx Ingenieure GmbH, Eberswalde, 17.12.2018)               |