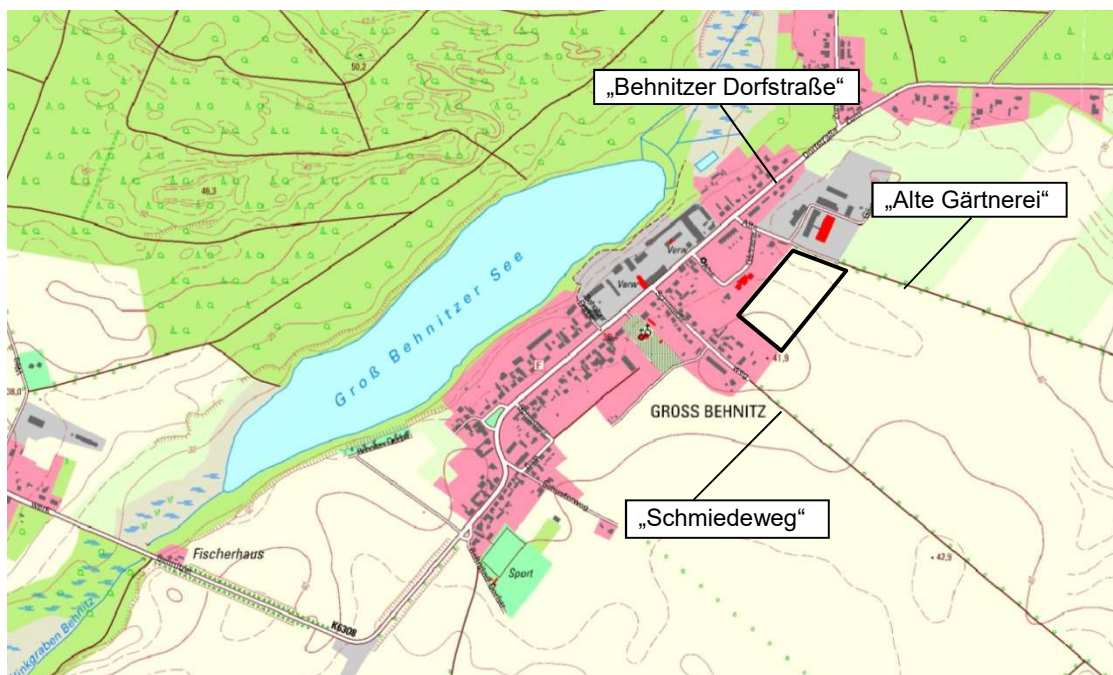


STADT NAUEN

Begründung zum Bebauungsplan

„Wohngebiet Apfelweg“

Ortsteil Groß Behnitz



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches

Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

- Planungsstand:** Satzungsfassung, Januar 2022
(2-stufiges Regelverfahren mit Umweltbericht)
- Planbereich:** Gemarkung Groß Behnitz
Flur 4
Flurstücke 586, 587

Impressum: Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Auftraggeber: HELMA Wohnungsbau GmbH
Zum Meersefeld 4
31275 Lehrte

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Plangrundlage	4
1.3	Veranlassung und Ziel	4
1.3.1	Planerfordernis	4
1.3.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	5
1.3.3	Ziele des Bebauungsplanes	13
1.3.4	Verfahren	13
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	14
1.5	Beschreibung des Plangebietes	17
1.5.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	17
1.5.2	Altlastensituation und Bodenschutz	17
1.5.3	Kampfmittelbelastung	18
1.5.4	Bodendenkmalschutz	18
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	20
2.1	Art der baulichen Nutzung	20
2.2	Bauweise	21
2.3	Maß der baulichen Nutzung	21
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	23
2.5	Private und öffentliche Grünflächen	23
2.6	Immissionsschutz	23
2.7	Erschließung	28
2.7.1	Verkehr	28
2.7.2	Soziale Infrastruktur	29
2.7.3	Ver- und Entsorgung	30
3	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	34

Anlagen

Umweltbericht mit integriertem Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Wohngebiet Apfelweg“ Ortsteil Groß Behnitz (Stand: Januar 2022)

Umweltbestandskarte (Stand: Stand: Januar 2022)

Umweltplanungskarte (Stand: Stand: Januar 2022)

Baulandentwicklung in Nauen, Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen (Stand: 12.04.2021)

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

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

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

1.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes dient der amtliche Lageplan des Geobüro Michael Peter (Vivaldistraße 5, 15831 Blankenfelde-Mahlow) mit Stand vom 04.08.2021.

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

1.3 Veranlassung und Ziel

1.3.1 Planerfordernis

Im Norden des Ortsteils Groß Behnitz befindet sich der Groß Behnitzer See. Innerhalb des Ortes befindet sich der ehemalige Gutshof. Das dazugehörige Schloss wurde 1945 gesprengt. Auf der Fläche ist das Landgut Stober mit einem überregional bekannten Hotel entstanden. Groß Behnitz hat für die Stadt Nauen eine große touristische Bedeutung.

Durch den Neubau von weiterem Wohnraum entstehen neue Wohnbereiche für z. T. auch junge Menschen/junge Familien, die dem demografischen Wandel, vor allem in den ländlichen Gebieten, entgegenwirken und die Entwicklung des Ortes unterstützen können. Für die Entwicklung des Ortsteils Groß Behnitz wird der Standort daher als sinnvoll betrachtet. Die Bevölkerungszahlen im Gemeindeteil Groß Behnitz sind nach 1990 zunächst leicht, aber kontinuierlich, zurückgegangen. Seit 2014 ist die Bevölkerungszahl in Groß Behnitz von 542 auf 617 gestiegen. Das sind 75 Menschen mehr, was ein Anstieg innerhalb von 6 Jahren um 13,8% bedeutet. Dies zeigt, dass Groß Behnitz ein attraktiver

Ortsteil ist und bei einem entsprechenden Angebot mit weiterem Zuzug gerechnet werden kann. Mit Stand vom 23.12.2021, hat Groß Behnitz 632 Einwohner. Trotz COVID 19 und den schwieriger gewordenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat es einen Anstieg um 15 Personen innerhalb eines Jahres gegeben, was gegenüber dem Stand zum 31.12.2020 einen Anstieg um 2,4% bedeutet. Der Anstieg seit 2014 wächst damit auf 16,6%. Die Stadt begrüßt, das Groß Behnitz zu den wachsenden Ortsteilen der Stadt gehört. Damit finden die erheblichen Investitionen in die soziale Infrastruktur in den letzten Jahren (Neubau Kita, Umbau / Instandsetzung Dorfgemeinschaftshaus) ihre Rechtfertigung. Und nur bei weiter wachsender Bevölkerungszahl können die Einrichtungen weiter ausgelastet und das Vereinsleben stabilisiert werden.

Diesem Willen kann jedoch trotz der attraktiven Lage am Groß Behnitzer See nicht nachgekommen werden, da kaum Baugrundstücke angeboten werden können. Dem soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan entgegengewirkt werden. Die Stadt Nauen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Apfelweg“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung mit den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen, um den Wohnraumbedarf zu decken. Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser entstehen. Der Planbereich schließt an vorhandene Siedlungsflächen an. Er liegt zudem an der öffentlichen Verkehrsfläche „Alte Gärtnerei“ wodurch der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz gegeben ist. und zwischen öffentlichen Verkehrsflächen liegt („Alte Gärtnerei“, „Schmiedeweg“). Der Standort zur Wohnraumschaffung ist somit an dieser Stelle aus städtebaulicher sinnvoll.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich zwar nicht im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen, welcher ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regelt, für das Vorhaben sollen trotzdem einschränkend für den Einzelhandel Festsetzungen getroffen werden. Demnach sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, im Geltungsbereich des B-Plans ausgeschlossen. Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops sollen jedoch im Gebiet ebenfalls nicht zulässig sein. Durch diese Festlegungen soll, gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen (Stand 22.03.2010), der Einzelhandel grundlegend weiterhin in der Kernstadt Nauen konzentriert werden.

1.3.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung zum vorliegenden Bebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Maß umgenutzt werden.

Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Es werden Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt, hierzu zählen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Es besteht die Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne des § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft).

Es gilt darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, eine Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen aufzugeben und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, weshalb die Inanspruchnahme der vorliegenden landwirtschaftlichen Fläche zur Entwicklung eines Wohngebietes vorab geprüft wurde.

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

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

Die Stadt Nauen stellt sich dieser landesplanerischen Herausforderung, nicht zuletzt, da bereits seit 2012 ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen ist. Die Stadt Nauen hatte nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt zum 30.12.2020 insgesamt 19.066 Einwohner. Dies sind 18,7% mehr als 1990, 13,3% mehr als 2003, dem Zeitpunkt der Gemeindegebietsreform, und 13,4% mehr als 2012. Innerhalb der letzten 8 Jahre seit 2012 ist die Bevölkerungszahl Nauens um absolut 2.248 Personen gestiegen.

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

Die Bevölkerungsprognose des LBV geht davon aus, dass Nauen im Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 19.066 hat – eine Zahl, die die Stadt Nauen bereits Ende 2020 erreicht hatte.

Die Stadt Nauen geht in den weiteren Überlegungen davon aus, dass 2030 eine Einwohnerzahl von (mindestens) 25.000 erreicht werden wird. Diese Zielgröße wird im derzeit diskutierten Leitbild angenommen. Die Planungen der Stadt Nauen, insbesondere

im derzeit im Verfahren befindlichen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, sind darauf ausgerichtet.

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

Hier die zusammengefassten Annahmen zur Bevölkerungsprognose:

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

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

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

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

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

HR), als Stadt in der zweiten Reihe eine Entlastungsfunktion für Berlin und das Berliner Umland auszuüben, kann der Stadt Nauen daher im direkten Bahnhofsumfeld nur in geringem Umfang gelingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabellen zeigen die geschätzten Baulandreserven in der Kernstadt. Sie sind zur besseren Lesbarkeit der vorliegenden Abwägung als Anlage beigefügt. Tabelle 1 erfasst relativ neue Bebauungsplangebiete, die bereits in der Realisierung sind, so wie größere, bereits

bekannte Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB errichtet werden sollen. Tabelle 2 stellt die erfassten Baulücken dar, wobei die Kernstadt dazu in 5 Teilbereiche auf-gegliedert wurde.

Die in Tabelle 2 erfassten Baulücken sind ebenfalls als Anlage beigefügt. Das Gebiet „Stadtrandsiedlung / Ludwig-Jahn-Straße“ wird nicht gesondert dargestellt, da hier nur eine Baulücke im Bereich Am Bahndamm identifiziert werden konnte. Der Rest des Gebietes ist beplant bzw. bereits bebaut.

Die geschätzte Anzahl der dort möglichen Wohneinheiten ist beziffert. Die farblich markierten Flächen stellen Bebauungsplangebiete bzw. Flurstücke dar, für die Bauanträge gestellt bzw. Baugenehmigungen erteilt wurden. Darüber hinaus gilt für alle Darstellungen, in denen Baulücken identifiziert wurden, dass diese nicht mit der Baugenehmigungsbehörde abgestimmt sind, es also im Einzelfall zu einer abweichenden Beurteilung durch die Baugenehmigungsbehörde kommen könnte. Darüber hinaus wurde die Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer nicht ermittelt.

Tabelle 3 erfasst schließlich die neuen Baugebiete, für die bereits Bebauungspläne im Verfahren sind, wobei sich der Bebauungsplan „An der Parkpromenade“ bereits in Realisierung befindet. Dies sind also die Potentialflächen, für die zu einem großen Teil bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

Für alle Tabellen gilt, dass für die Berechnung der potentiellen Bevölkerungszahl, die in den aufgelisteten Baugebieten Wohnraum finden wird, die Kennzahlen aus der kommunalen Folgekostenrichtlinie entsprechend angesetzt werden. Danach werden für Einfamilienhäuser durchschnittlich 2,7 Bewohner und für Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau 1,9 Bewohner geschätzt. Diese Kennzahlen basieren auf einer Auswertung vorhandener Baugebiete.

Als Fazit bleibt für die Kernstadt festzuhalten, dass mit den derzeit begonnenen Bauleitplan-verfahren und den noch vorhandenen Baulücken und Baulandreserven der voraussichtliche Bevölkerungszuwachs bis 2030 in Höhe von ca. 5.100 Menschen rechnerisch bereits zu Beginn der 2. Hälfte des Jahrzehnts erreicht sein könnte.

Die in den Tabellen ermittelten Werte summieren sich auf einen Bevölkerungszuwachs in der Kernstadt von 5.452 Menschen. Dies ist eine Überschreitung der Zielgröße um ca. 7%. Dies erscheint angesichts der zahlreichen Unsicherheiten, die der Erfassung zugrunde liegen, angemessen. Dennoch ist es folgerichtig, die Stadterweiterung Südwest zunächst zurückzustellen und dort keine Bebauungspläne für Wohnbebauung vor 2025 neu aufzustellen.

Sozialraum Süd (mit den Ortsteilen Groß Behnitz, Klein Behnitz und Wachow)

Im Sozialraum Süd leben zum Stichtag am 31.12.2020 insgesamt 1.735 Menschen, was einem Bevölkerungsverlust von 8,8% gegenüber 1990 entspricht. Allerdings ist die Bevölkerung seit 2003 um 5,5% gewachsen, so dass von einer Trendumkehr gesprochen werden kann. Größter Ortsteil im Sozialraum Süd ist Wachow, das zum Stichtag 900 Einwohner hatte.

Die unten angefügte Tabelle zeigt die Baulandreserven im Sozialraum Süd auf. Es gibt im Sozialraum relativ viele Bebauungspläne für Wohnbebauung. Diese Bebauungspläne ermöglichen noch 46 EFH-Grundstücke, die bisher nicht bebaut sind. Allerdings liegen 23 der noch nicht realisierten Baugrundstücke in 2 Bebauungsplänen („Allgemeines

Wohngebiet“, OT Klein Behnitz, bzw. „Tremmener Straße“, OT Wachow), die seit 2002 bzw. 2004 rechtskräftig sind und in denen die Eigentümer der Flächen offensichtlich kein Verkaufs- bzw. Entwicklungsinteresse haben. Weitere 12 Baugrundstücke liegen im „Wohngebiet Quermathen“, das neu erschlossen wurde, so dass bis Ende 2022 mit der Realisierung gerechnet werden kann. Die 6 Gemeindeteile des Sozialraums wurden auch hinsichtlich möglicher nach § 34 BauGB bebaubarer Baulücken untersucht. Danach gibt es nach Einschätzung der Stadt Nauen 68 Grundstücke in Baulücken, wobei die tatsächliche Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht ermittelt wurde.

Durch bestehende Baulandreserven kann die Bevölkerung im Sozialraum Süd um ca. 308 Menschen wachsen, was einem Zuwachs von 17,8% gegenüber dem Ist-Stand entspricht.

Die Stadt Nauen sieht die Notwendigkeit, die Bevölkerungsentwicklung im Sozialraum Süd durch die Aufstellung neuer Bebauungspläne zu stabilisieren. Das Leerziehen des ländlichen Raums der Stadt soll vermieden werden. Dazu soll Groß Behnitz vorrangig als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung gestärkt werden. Dies liegt vor allem darin begründet, dass der Haltepunkt Groß Behnitz an der Bahnstrecke Berlin – Rathenow reaktiviert werden könnte und damit ein attraktiver Anschluss an den SPNV bestünde. Daher wurden zwei Bebauungs-pläne in Groß Behnitz mit insgesamt ca. 80 Baugrundstücken ins Verfahren gebracht. Weitere kleinere Bebauungspläne sind im Ortsteil Wachow in Aufstellung. Insgesamt kann durch die aktuellen Bebauungspläne im Sozialraum Süd Wohnraum für 246 Menschen geschaffen werden, ein Zuwachs von 14,2% gegenüber dem Ist-Stand.

Fasst man den potentiellen Bevölkerungszuwachs durch Baulandreserven und durch die neuen Bebauungspläne, wobei der Bebauungsplan „Wohngebiet Apfelweg“ hinzu zählt, zusammen, so könnte der Sozialraum Süd im Zeithorizont des Flächennutzungsplans (2030) um bis zu 554 Menschen, d.h. um 32% gegenüber dem Ist-Stand wachsen. Weitere Bebauungsplangebiete sind daher im Sozialraum erst dann sinnvoll, wenn sich die Planungsabsichten der neuen Bebauungspläne als nicht umsetzbar erweisen sollten oder der Zuzug eine derzeit nicht absehbare Dynamik erreicht. Insbesondere in Wachow sollte die Entwicklung auf die in der Innenbereichs- und Abrundungssatzung umgrenzten aber bislang noch nicht bebauten Bereiche konzentriert werden. Die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen für Wohnbebauung, die nicht aus dem bestehenden FNP entwickelt werden können, sind im Sozialraum Süd zu vermeiden.

Die Baulandreserven im Sozialraum Süd sowie die nach Einschätzung der Stadt vorhandenen Baulücken dort nach § 34 BauGB, können der Baulandpotenzialanalyse entnommen werden (Tabelle 6 und Abbildung 16 bis einschließlich 21 der Baulandpotenzialanalyse).

Zusammenfassung

Die vollständige Baulandpotenzialanalyse der einzelnen Ortsteile kann der Anlage zur Begründung entnommen werden. In der folgenden Tabelle sind die derzeitigen Baulandreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücken in den Ortsteilen der Stadt Nauen zusammengefasst. Außerdem sind die durch aktuell im Verfahren befindliche Bebauungspläne möglichen Baugrundstücke aufgelistet. Die Stadt Nauen geht davon aus, dass es sich bei den Baulandreserven in den Ortsteilen grundsätzlich nur um Einfamilienhausgrundstücke handelt, so dass der

potentielle Bevölkerungszuwachs durch Multiplikation der Baugrundstücke mit 2,7 geschätzt wird.

Folgende Ortsteile sind die Schwerpunkorte der Wohnungsbauentwicklung in den nächsten Jahren:

- im Sozialraum Nord: Börnicke
- im Sozialraum West: Ribbeck
- im Sozialraum Süd: Groß Behnitz
- im Sozialraum Ost: Schwanebeck

Die Baulandentwicklung in den übrigen Ortsteilen soll sich demnach auf den Eigenbedarf konzentrieren (maximal +10% der Bevölkerung zum Ist-Stand 31.12.2020).

Gebiet	Baulandreserven Bestehende B-Pläne (Anzahl WE)	Baulandreserven § 34 BauGB (Anzahl WE)	Neue B-Pläne (Anzahl WE)	Gesamt	Schätzung Bevölkerungszuwachs (absolut)	in % zu 31.12.2020
Sozialraum Nord	25	44	23	92	248	+14,7%
Sozialraum West	13	44	0	57	154	+9,3%
Sozialraum Süd	46	68	91	205	554	+31,9%
Sozialraum Ost	32	46	15	93	252	+22,2%
OT Waldsiedlung	10	4	0	14	38	+ 7,8%
SUMME:	126	206	129	461	1.246	+18,5%

Mit dem berechneten potentiellen Bevölkerungswachstum von + 1.246 Menschen bis 2030 durch bestehende Baulandreserven sowie in Aufstellung befindliche Bebauungspläne wird die Prognose der Stadt Nauen von +800 in den Ortsteilen deutlich übertroffen. Allerdings sind fast 45% der potentiellen Baugrundstücke Baulandreserven nach § 34 BauGB, die bereits seit Jahren bebaut werden könnten. Sollten davon im Betrachtungszeitraum 2030 nur 50% tatsächlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wäre das prognostizierte Bevölkerungswachstum von +800 nur moderat überschritten (rechnerisch + 967 Menschen). Rechnet man noch die Baulandreserven in den drei Bebauungsplänen in Wachow, Klein Behnitz und Markee ab, die seit Jahren rechtskräftig sind, ohne dass sich eine Entwicklung abzeichnet, nähert sich die realistische Entwicklung der Prognose noch deutlicher an. 38 Baugrundstücke sind in den drei Plangebieten derzeit planungsrechtlich noch zulässig. Damit ergäbe sich unter Einbeziehung der Annahme, dass nur 50% der Baulücken bebaut werden folgendes Bild:

Gebiet	Baulandreserven Bestehende B-Pläne (Anzahl WE)	Baulandreserven § 34 BauGB (Anzahl WE)	Neue B-Pläne (Anzahl WE)	Gesamt	Schätzung Bevölkerungszuwachs (absolut)
Ortsteile gesamt	88	103	129	320	864

Die Beibehaltung einer Entwicklungsreserve ist aus Sicht der Stadt Nauen aufgrund der vielen Unsicherheiten über die tatsächliche Entwicklung – v.a. der §34-Flächen und der Baulandreserven in den z.T. seit langem rechtskräftigen Bebauungsplänen – notwendig.

Insgesamt ist es aus Sicht der Stadt Nauen sinnvoll und richtig, sich zur Stärkung der Ortsteile nicht nur auf die Bereitschaft privater Grundstückseigentümer zu verlassen, sondern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen eine positive Bevölkerungsentwicklung aktiv zu fördern. Es besteht aus Sicht der Stadt Nauen daher kein Anlass, die derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne in den Ortsteilen Nauens auf Eis zu legen oder die vor-gesehene Baulandausweisung zu reduzieren. Die o.g. Tabelle macht aber auch deutlich, dass in den nächsten Jahren nicht unbegrenzt weitere größere Baugebiete (> 20 WE) neu ausgewiesen werden müssen.

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

Im städtebaulichen Vertrag zum vorliegenden Bebauungsplan wird aufgenommen, dass der Vorhabenträger mit dem Hochbau im Plangebiet erst beginnen darf und auch entsprechende Baugenehmigungen erst erlangen kann, wenn in dem Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Schmiedeweg“ in Groß Behnitz, mindestens 60 % der Grundstücke verkauft oder zumindest verbindlich reserviert sind. Die Angabe 60 % Prozent bezieht sich auf die Anzahl der parzellierten Grundstücke (Gesamtgrundstück abzügl. öffentl. und gemeinschaftl. genutzte Flächen.). Der Vorhabenträger hat mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Baubeginn entsprechenden Nachweis gegenüber der Stadt schriftlich zu führen.

1.3.3 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Satzungsfassung soll das Planungsverfahren abgeschlossen werden. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dabei sollen private Grünflächen überlagernd mit "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB als Kompensation für den Eingriff in den Boden festgesetzt werden. Weiter werden die aus dem Bebauungsplan resultierenden Beeinträchtigungen durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensiert. Die Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch entsprechende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung u. a. in Bezug auf die Grundfläche der Hauptanlagen und Länge der Gebäude, um eine der Umgebung angepasste Bebauung zu erreichen. Weitere Belange wurden unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt.

1.3.4 Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 ff und § 10 BauGB im Normalverfahren aufgestellt worden. Gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung

durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Gemeinde legte fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich war. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung berücksichtigt worden. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Weitere Belange wurden unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt (§ 3 und § 4 BauGB).

Folgende Verfahrensschritte zum Bebauungsplan sind bis jetzt erfolgt:

- Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 23.04.2018 (Beschlussnr.: 388/2018)
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Nauen vom 14.05.2018 (Jahrgang 25, Nr. 2)
- Bekanntmachung der Offenlage des Vorentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen (Jahrgang 25, Nr. 3) am 16.07.2018
- Offenlage des Vorentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 einschließlich 24.08.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.07.2018 bis 24.08.2018
- Beschluss über die Abwägung zum Vorentwurf und Entwurfsbeschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2019 (Beschluss-Nr.: 475/2019)
- Bekanntmachung über den Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Amtsblatt der Stadt Nauen vom 14.01.2019 (Jahrgang 26, Nr. 1)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019

Stand der Flächennutzungsplanänderung zum vorliegenden Bebauungsplan:

- Die Flächennutzungsplanänderung zum vorliegenden Bebauungsplan ist rechtswirksam. Die Bekanntmachung des Abwägungs- und Feststellungsbeschluss erfolgte im Amtsblatt der Stadt Nauen am 16.03.2020 (Jahrgang 27, Nr. 2).

1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen sind die Ziele der Raumordnung aus dem

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

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

Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP B-B), Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro2007)

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen (siehe folgende Abbildung).

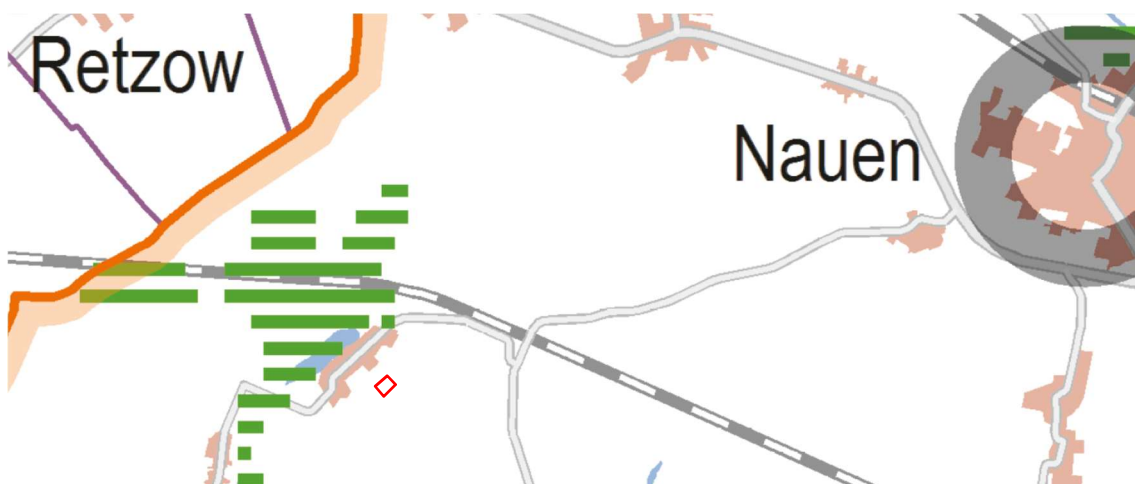


Abbildung 1: Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der ungefähren Lage des Plangebiets (rot)

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

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

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

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

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

Gemäß Ziel 5.2 sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

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

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

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

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

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

Das Plangebiet grenzt an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die innere Erschließung erfolgt als Ringstraße. Die Baufelder lassen Hauptanlagen in erster Reihe zu. Die Erschließung kann in der Planstraße gebündelt erfolgen.

Regionalplan Havelland-Fläming

Da der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden ist, liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Aufgrund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den

Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Nauen ist gemäß LEP HR Mittelzentrum. GSP werden nur außerhalb von Mittel- und Oberzentren festgelegt. Der sachliche Teilregionalplan betrifft somit die vorliegende Planung nicht.

Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile

Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen und Ortsteile zu den Bebauungsplänen „Wohngebiet Schmiedeweg“ und „Wohngebiet Apfelweg“ ist abgeschlossen. Die Fläche war für beide Bauleitpläne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der FNP stellt die Plangebiete nun als Wohnbauflächen dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 26.890 m² und befindet sich östlich des Dorfkerns des Ortsteils Groß Behnitz der Stadt Nauen. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem „Schmiedeweg“ im Südwesten und der Straße „Alte Gärtnerei“ im Nordosten. Entlang des „Schmiedewegs“ sowie weiter nordwestlich (an der Behnitzer Dorfstraße) des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich eine Kindertagesstätte sowie einzelne Wohnbebauungen. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Reitsportanlage Groß Behnitz. Die Erschließung ist über die öffentliche Verkehrsfläche „Alte Gärtnerei“ gesichert. Derzeit wird das Plangebiet zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt (zur Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen siehe entsprechenden Punkt).

Nordöstlich sowie südöstlich des Plangebiets befinden sich weitere Ackerflächen. Diese bewirtschafteten Ackerflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ (LSG).

Weiter nordwestlich des Ortsteils befindet sich der Groß Behnitzer See.

1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz

Nach bisherigen Kenntnissen der Stadt Nauen besteht für das Plangebiet kein Altlastenverdacht.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde teilt mit, dass für das Plangebiet im Altlastenkataster derzeit keine Altlastenverdachtsflächen registriert sind (Stellungnahme Landkreis Havelland, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 03.09.2018, Az.: 63.3-02694-18).

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

1.5.3 Kampfmittelbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Bei konkreten Bauvorhaben besteht unter Umständen die Notwendigkeit, eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte (Stellungnahme Zentraldienst der Polizei Brandenburg vom 10.08.2018, Gesch.-Z.: KMBD 1.34).

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die neuen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.5.4 Bodendenkmalschutz

Im Bereich des B-Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51038 "Siedlung der Eisenzeit und Bronzezeit, Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit" (Stellungnahme Landkreis Havelland, untere Denkmalschutzbehörde vom 03.09.2018, Az.: 63.3-02694-18).

Das o.g. Bodendenkmal konnte nach Recherche in der Liste der Denkmale des Landes Brandenburg (Herausgeber Landkreis Havelland, Stand: 31.12.2017) für das Havelland und für den Bereich des Vorhabens nicht bestätigt werden. Es ist in der Liste nicht enthalten.

Weiterführende Recherchen zum o.g. Bodendenkmal ergaben ebenfalls keine Hinweise in Bezug auf das Vorhandensein im Plangebiet. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum gibt in seiner Stellungnahme vom 24.07.2018 (Az.PrH-223,2018) darüber hinaus an, dass im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind. Demnach kommt es im Bereich des o.g. Vorhabens zu keiner Veränderung oder Teilerstörung von Bodendenkmalen bzw. vom o.g. Bodendenkmal Nr. 51038.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen

(§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

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

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zielstellung des Bebauungsplans

Es soll Wohnraum geschaffen werden. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt, womit das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Stadt Nauen ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur und bieten sich im Plangebiet nicht an. Solche Nutzungen etablieren sich sinnvollerweise an Hauptverkehrsstraßen, die den mit solchen Nutzungen einhergehenden Kundenverkehr aufnehmen und schnellstmöglich wieder ableiten können, ohne größere verkehrliche Umwege nutzen oder zuvor schaffen zu müssen.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

Berücksichtigung des Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen

Durch den B-Plan „Einzelhandel“ wird die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Hierdurch soll dem Grundsatz 1 des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nauen Rechnung getragen werden, in dem es heißt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich der Altstadt als attraktivem Einkaufsort zu konzentrieren ist. Solche Läden sind nur noch ausnahmsweise zulässig. Des Weiteren dürfen in diesen ausnahmsweise zulässigen Läden nur auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden. Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops, die weiterhin regelmäßig zulässig wären sollen im vorliegenden Bebauungsplan jedoch ausgeschlossen werden. Es handelt sich um die Errichtung eines Wohngebiets durch einen Investor, der solche Läden nicht eingeplant hat. Der Grundsatz 2 des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nauen wird somit hier keine Berücksichtigung finden.

Es ist folgende textliche Festsetzung aus dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in allgemeinen Wohngebieten übernommen worden:

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da eine offene Bauweise Gebäude bis zu einer Länge 50 m zulässt. Übergroße Einzelgebäude, die sich städtebaulich nicht einfügen, sollen verhindert werden (z. Bsp. Reihenhäuser). Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern sowie einer konkreten maximalen Gebäudelänge werden übergroße Einzelgebäude verhindert. In der unmittelbaren Umgebung sind lange Gebäuderiegel nicht vorhanden. Die Bebauung in Groß Behnitz ist geprägt von einzeln stehenden Gebäuden als Einfamilienhäuser in entsprechender Ausdehnung, die dieser Nutzung entspricht.

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

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

2.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Grundfläche (GR)

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

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

Grundstücksgröße

Mit der folgenden Festsetzung zu den Grundstücksgrößen wird die maximal mögliche Anzahl von Baugrundstücken eingeschränkt. Mit der Festsetzung fügt sich das künftige Baugebiet in das Ortsbild ein, da damit nur eine kleinteilige Bebauungsstruktur zulässig ist.

4.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird für neu zu bildende Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² und eine Maximalgröße von 1500 m² festgesetzt.

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Die städtebauliche Eigenart eines Gebiets wird durch die allgemeine Zweckbestimmung der in der BauNVO genannten Gebiete – hier: allgemeines Wohngebiet – nicht erschöpfend bestimmt. Die Eigenart ergibt sich aus der jeweiligen städtebaulichen Situation und der von der Stadt mit der Planung verfolgten Zielsetzung. Die Umsetzung des Bebauungsplans soll dazu beitragen den prognostizierten Bedarf an Wohnraum zu decken und dies speziell für die von Familien nachgefragte Wohnform. Dazu wurde die Festsetzung getroffen, dass ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Zudem soll mit der folgenden Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude das Ziel verfolgt werden einen Bestand an familieneigneten Wohnungen zu erreichen und mit der Schaffung dieses Bestands die gewünschte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung mit hauptsächlich Familien zu sichern.

4.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Maßgebend für den Begriff „Vollgeschoss“ ist der § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008). Gemäß § 89 Abs. 2 BbgBO (in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016) gilt, solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Es wird die folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

- 5.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.**

2.5 Private und öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Die Stadt Nauen favorisiert Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, um einen eingriffsnahen Ausgleich herzustellen. Um dieser Forderung nachzukommen, werden im Bebauungsplan entlang der Flurstücksgrenzen im Osten, Süden sowie Westen private Grünflächen festgesetzt. Überlagert werden diese Flächen mit Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen, um die aus dem Bebauungsplan resultierenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu reduzieren. Die Kompensation für den durch den Bebauungsplan möglichen Eingriff in den Boden sind zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets externe Flächen bereitzustellen. Diese sind im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan beschrieben. Die Grünflächen werden als Teil zukünftiger Baugrundstücke erworben und die Kompensation von den Erwerbern umgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Die Stadt Nauen möchte den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets ermöglichen einen gemeinschaftlichen Treffpunkt nutzen zu können. Daher wird mittig des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese soll auch den Kindern des zukünftigen Wohngebietes zu Gute kommen. Die Fläche soll mit Spiel-/Kletterkombinationen versehen werden. Regelungen zur Kostenübernahme für das Anlegen der Fläche, Einrichtung mit Mobiliar und/oder Spielgeräten sowie erste Übernahme der Pflegemaßnahmen der Fläche werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, der vor Satzungsbeschluss vorliegen wird.

2.6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit

der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

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

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

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

IMMISSIONSVORBELASTUNGEN

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

Bahntrasse

- Die Bahntrasse Berlin – Rathenow befindet sich in ca. 800 m Entfernung (Luftlinie) Richtung Norden. Die von der Bahntrasse ausgehende Immission hat aufgrund der großen Entfernung keine Auswirkung auf das Plangebiet.

Verkehrsanbindung

- Das Plangebiet befindet sich in etwa 1,7 km Entfernung (Luftlinie) zur Landesstraße 91 (L 91). Aufgrund der großen Entfernung hat die von der Landesstraße ausgehende Immission keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.
- Die Behnitzer Dorfstraße (K 6308) verläuft in ca. 150 m Entfernung (Luftlinie) parallel zum Plangebiet. Die Bebauung zwischen der Dorfstraße und dem Plangebiet schirmt von der Dorfstraße ausgehenden Verkehrslärm vom Plangebiet ab.
- Das Plangebiet liegt zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen „Alte Gärtnerei“ und „Schmiedeweg“. Es handelt sich um von Anwohnern der Straßen genutzte Verkehrsflächen. Zudem sind beide Seiten der vorgenannten Straßen nicht beidseitig vollständig bebaut. Daher hat der Verkehr auf den beiden Straßen keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Reitsportanlage

- Das Landesamt für Umwelt teilt mit, dass sich nördlich des Plangebietes die Reitsportanlage Groß Behnitz befindet. Zu dieser Anlage liegen dem Landesamt

für Umwelt keine Informationen vor. Von einer Reitsportanlage können Emissionen durch Geruch und Staub ausgehen. Die Anlage liegt jedoch nicht in der Hauptwindrichtung zum Plangebiet. Gelegentliche Geruchswahrnehmungen bei ungünstigen Wetterlagen können nicht ausgeschlossen werden, dennoch haben die von der Reitanlage ausgehenden Immissionen keine Auswirkungen auf das Plangebiet (Stellungnahme Landesamt für Umwelt vom 10.08.2018, Gesch.Z.: 3700/616+66#208139/2018).

Flüssiggasverbrauchslager

- Das zuständige Landesamt für Umwelt teilt mit, dass sich nordwestlich auf den Flurstücken 95/1; 95/2; 96/1 und 96/2 eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage zur Lagerung brennbarer Gase (Flüssiggasverbrauchslager von 11,6 t für Propan) befindet. Die Anlage wurde im Jahr 1998 mit dem Genehmigungsbescheid G-6-014/98 im LfU (damals Afl) genehmigt. Es wird weiter mitgeteilt, dass wesentliche Teile der Anlage eine Übernahmestation für TKW, 4 erdbedeckte Flüssiggasbehälter mit je 6,4 m³, sind. Die Flüssiggasanlage unterliegt aufgrund des Vorhandenseins von brennbaren Gasen der Störfallverordnung (§ 12 BImSchV). Es wird mitgeteilt, dass sich die Anlage nach den Luftbildaufnahmen auf dem Flurstück 216 befindet und mit einem Zaun umgeben ist. Auf Flächen, die im Radius von 30 m um diesen Zaun liegen, sollten keine besonderen Schutzobjekte oder andere Einrichtungen mit einer großen Anzahl von Menschen (Wohngebiete) geplant werden. Das Landesamt für Umwelt gibt an, dass bei der Berücksichtigung des notwendigen Abstandes zum Flüssiggasverbrauchslager aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegenüber dem B-Plan bestehen. (Stellungnahme Landesamt für Umwelt vom 10.08.2018, Gesch.Z.: 3700/616+66#208139/2018). Der geforderte Abstand zum B-Plangebiet wird eingehalten. Der Abstand zwischen dem Flurstück 216 und der westlichen Plangebietsgrenze beträgt ca. 44 m.



Abbildung 2: Darstellung Entfernung (in m) zwischen dem Standort des Flüssiggasverbrauchslagers und dem B-Plangebiet

Flächen für die Landwirtschaft

- Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Ackerflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“. Von den südöstlich an das Plangebiet grenzenden Ackerflächen können Staub- und Geruchsbelästigungen ausgehen. Die festgesetzte Grünfläche dient der Schaffung eines ausreichenden Abstands zu den im allgemeinen Wohngebiet üblichen Nutzungen, die von Staub- und Geruchsbelästigen nicht beeinträchtigt werden sollen. Dem Landesamt für Umwelt liegen keine Beeinträchtigungen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen vor (Stellungnahme Landesamt für Umwelt vom 10.08.2018, Gesch.Z.: 3700/616+66#208139/2018).

ZUSATZIMMISSIONEN

Auf das Plangebiet wirken keine wesentlichen nachteiligen immissionsrelevanten Einflüsse. Der Verkehr auf der Straße „Alte Gärtnerei“ wird sich geringfügig erhöhen. Von den südöstlich an das Plangebiet grenzenden Ackerflächen können Staub- und Geruchsbelästigungen ausgehen. Daher wird als Abgrenzung zu den östlich des Plangebiets befindlichen Ackerflächen eine 12 m breite Grünfläche festgesetzt (gleichzeitig Kompensationsfläche), die zu bepflanzen ist. Dadurch wird zwischen den vorgenannten Flächen und den im allgemeinen Wohngebiet üblichen Nutzungen ein

ausreichender Abstand eingehalten. Der Abstand von 30 m zum Flüssiggasverbrauchslager auf dem Flurstück 216 (siehe Abbildung oben) wird eingehalten, so dass von dieser Anlage keine negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen für das B-Plangebiet zu erwarten sind. Vereinzelt auftretende Geruchsemissionen von der benachbarten Reitsportanlage können bei ungünstigen Witterungslagen unter Umständen nicht ausgeschlossen werden. Jedoch liegt das B-Plangebiet nicht in der Hauptwindrichtung, weshalb von keinem störenden Einfluss durch die Reitsportanlage ausgegangen wird.

Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO nichts entgegensteht.

ZUSAMMENFASSUNG

Die auf das Plangebiet immissionsrelevanten Einflüsse durch Fahrzeugverkehr wirken sich nicht negativ auf das Planungsvorhaben aus. Der immissionsrelevante Einfluss der nordöstlich verlaufenden Bahntrasse ist aufgrund der großen Entfernung nicht gegeben. Die Landesstraße befindet sich weit genug entfernt, um keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet auszuüben. Die Bebauung zwischen der Behnitzer Dorfstraße und dem Plangebiet schirmt möglichen, von der Behnitzer Dorfstraße ausgehenden, Verkehrslärm vom Plangebiet ab. Um mögliche Staubbelastung an der südöstlichen Plangebietsgrenze zu vermeiden wird zwischen dieser Plangebietsgrenze und den südöstlichen Baugrenzen ein ausreichender Abstand festgesetzt. Das Flüssiggasverbrauchslager befindet sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und liegt nicht in der Hauptwindrichtung der benachbarten Reitsportanlage.

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die öffentliche Verkehrsfläche „Alte Gärtnerei“ im Norden erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche „Alte Gärtnerei“ verfügt über eine Pflasterdecke und befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für die allgemeinen Wohngebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der rechtskräftigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“ der Stadt Nauen besteht bei Mehrfamilienhäusern ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je Wohnung unter 95 m² Wohnfläche bzw. von zwei Stellplätzen je Wohnung über 95 m². Bei Einfamilienhäusern (ohne Berücksichtigung der Wohnfläche) besteht ein Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen.³ Kann der Bauherr Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Stadt Nauen gemäß § 43 Abs. 3 BbgBO durch öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, dass der Bauherr seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Nauen ablöst. Dies liegt im Ermessensspielraum der Stadt, einen Rechtsanspruch auf Ablöse besteht nicht.⁴ Die Stadt sieht im vorliegenden Bebauungsplan eine Ablöse nicht vor.

Öffentlicher Personennahverkehr

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

In ca. 10,5 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof Nauen, über den Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin) und RB14 (Nauen – Berlin – Senftenberg) bestehen.

³ Satzung über den Stellplatzbedarf (Stellplatzbedarfssatzung): Aufgrund von § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19] S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr.37]) und der §§ 49 Abs. 1 und 87 Abs. 4 und 8 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen in ihrer Sitzung am 28.10.2019 die Satzung der Stadt Nauen über den Stellplatzbedarf - Stellplatzbedarfssatzung – beschlossen.

⁴ Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze im Stadtgebiet Nauen einschließlich Ortsteile (Stellplatzablösesatzung): Aufgrund des § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I/01 S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I/04 S. 59, 66) in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 sowie Satz 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I Nr. 12 S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I Nr. 14 S. 273) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen in ihrer Sitzung am 8. Juni 2005 folgende Satzung beschlossen.

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält in ca. 610 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets, an der Behnitzer Dorfstraße, die Haltestelle „Groß Behnitz, Dorf“ mit der Buslinie 660 zwischen Nauen (Bahnhof) und Pāwesin. Eine weitere Haltestelle befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 315 m Entfernung (Luftlinie) – „Groß Behnitz, Am Sandkrug“ an der Straße „Zum Bahnhof“, etwa in Höhe der davon Richtung Nordosten abzweigenden Straße „Zum Sandkrug“. Die Stadt Nauen hat das Rufbusangebot auf der Linie 660 auch 2021 noch unterstützt

Das Landesamt für Bauen und Verkehr bestätigt, dass sich Haltestellen des übrigen ÖPNV in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden und so für die zukünftigen Bewohner des Gebietes eine Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel gewährleistet ist. Das Vorhaben steht dem verkehrspolitischen Ziel, verkehrsvermeidende Strukturen zu entwickeln, nicht entgegen (Stellungnahme Landesamt für Bauen und Verkehr vom 09.08.2018, Gesch.-Z.: 2241-34208/2018/373).

2.7.2 Soziale Infrastruktur

Da sich der Ortsteil Groß Behnitz aktuell städtebaulich sowie baulich und damit auch in seiner Bevölkerungsentwicklung positiv entwickelt, soll an dieser Stelle noch einmal erläuternd auf den Bestand und die Ausgestaltung der sozialen Infrastruktur in der Ortslage eingegangen werden.

Kindertags-/Horteinrichtungen und Schulplätze

In Groß Behnitz eröffnete 2019 eine Kindertagesstätte, die sofern zusätzlicher Bedarf durch den B-Plan erwächst, ggf. erweitert werden könnte. Im Land Brandenburg gibt es im Durchschnitt je 5.200 Einwohner eine Schule. Die Orientierungswerte der Bauleitplanung empfehlen die Prüfung der Notwendigkeit einer Grundschule ab 2.000 Einwohnern. Dieser Wert wird auch bei der Realisierung der aktuellen Bauvorhaben in Groß Behnitz nicht erreicht.

Die Ausführungen unter Punkt "Verkehr" legen dar, dass auch die verkehrliche Anbindung des B-Plangebietes an die Kernstadt Nauen und den schienengebundenen Nahverkehr gegeben ist.

Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des B-Plans "Wohngebiet Apfelweg" wird im Ortsteil Groß Behnitz ein zusätzliches Bevölkerungswachstum ermöglicht. Die soziale Infrastruktur ist in diesem Zusammenhang in der Planung zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet sind ca. 35 Grundstücke möglich. Im städtebaulichen Vertrag zum vorliegenden Bebauungsplan „Wohngebiet Apfelweg“ ist aufgenommen worden, dass der Vorhabenträger mit dem Hochbau im Plangebiet erst beginnen darf und auch entsprechende Baugenehmigungen erst erlangen kann, wenn in dem Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Schmiedeweg“ in Groß Behnitz, mindestens 60 % der Grundstücke verkauft oder zumindest verbindlich reserviert sind. Die Angabe 60 % Prozent bezieht sich auf die Anzahl der parzellierten Grundstücke (Gesamtgrundstück abzügl. öffentl. und gemeinschaftl. genutzte Flächen.) Damit vollzieht sich das Bevölkerungswachstum in Groß Behnitz über mehrere Jahre, sodass es zu keiner unangemessenen Überprägung des Ortsteils kommt und die soziale Infrastruktur diese Entwicklung voraussichtlich aufnehmen kann. Die Gemeinsame

Landesplanung hat in ihrer Stellungnahme zusätzlich ihre Zustimmung zur Planung erteilt, da sie an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist und diesen nicht widerspricht.

2.7.3 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen der E.DIS. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie der Ausbau des Versorgungsnetzes auf Grundlage eines Erschließungsvertrages mit dem Investor erforderlich wird (Stellungnahme E:DIS Netz GmbH vom 24.07.2018, Gesch.-Z.: NR-W-F).

Seitens der 50-Hertz Transmission GmbH wird mitgeteilt, dass sich derzeit im Plangebiet keine von der betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in der nächsten Zeit geplant sind (Stellungnahme 50-Hertz Transmission GmbH vom 25.07.2018, Gesch.-Z.: 2018-004127-01-TG).

Trinkwasser, Schmutzwasser

Das Plangebiet, welches über die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Alte Gärtnerei" erschlossen wird, kann an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH) angeschlossen werden. In der zuvor genannten Straße befindet sich neben der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 150, welche die öffentliche Trinkwasserversorgung sichert, auch eine sogenannte Abwasserdruckleitung, welche die Verbindung zwischen den Ortslagen Groß Behnitz und Quermathen darstellt. Die Trinkwasser- als auch die Schmutzwassererschließung setzt voraus, dass der Straßenbaulastträger, die Stadt Nauen, einen Aufbruch in der in Rede stehenden Straße gestattet. (Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband Havelland vom 22.08.2018)

Die Anbindung an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage hat in Form einer sogenannten Druckentwässerung über ein neu herzustellendes Schmutzwasserpumpwerk zu erfolgen. Im Vorfeld dieser Erschließungsplanung hat der Vorhabenträger das Schmutzwasserhauptpumpwerk PW1 Groß Behnitz hinsichtlich der möglichen Kapazitäten mit der Objektplanung zu prüfen. Ggf. sind für das Hauptpumpwerk PW 1 Groß Behnitz entsprechende Kapazitätserweiterungen zu Lasten des Vorhabenträgers vorzubereiten und zu finanzieren, welche eine ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung sämtlicher Grundstücke in der Ortslage Groß Behnitz in Richtung Quermathen weiterhin gewährleisten. Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten ist hierzu zwischen dem Vorhabenträger und dem Verband eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag) abzuschließen. (Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband Havelland vom 22.08.2018)

Aus umwelthygienischer Sicht ergeben vom Landkreis Havelland (Gesundheitsamt) folgende Hinweise:

Das Plangebiet ist an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserwerkes Wachow-Gohlitz anzuschließen. Siehe dazu Ausführungen weiter oben.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen zur Erschließung des Plangebietes ist Folgendes zu beachten:

Planung, Bau und Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen haben mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 2000 „Zentrale Trinkwasserversorgung“). Die Inbetriebnahme neuer Leitungsabschnitte ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 TrinkwV 2001). Vor der Inbetriebnahme ist eine Reinigung und Desinfektion der Anlage durchzuführen (DVGW-Regelwerk W 291 „Desinfektion von Wasserversorgungsanlagen“, Pkt. 7). Voraussetzung für die Inbetriebnahme ist der Nachweis der Keimfreiheit durch die mikrobiologische Untersuchung von Wasserproben (DVGW-Regelwerk W 291, Pkte. 8 und 9 sowie DVGW-Regelwerk W 392 „Rohrnetzinspektion und Wasserverluste – Maßnahmen, Verfahren und Bewertungen“, Pkt. 4.6). Die Untersuchungen haben in einer gemäß § 15 Abs. 4 TrinkwV 2001 akkreditierten Untersuchungsstelle zu erfolgen (Liste siehe ABl. Bbg. Nr. 7 vom 20.02.2008 S. 318). Die Untersuchungsbefunde sind dem Gesundheitsamt zur Überprüfung vorzulegen (§ 15 Abs. 3 TrinkwV 2001). Das Gesundheitsamt behält sich darüber hinaus grundsätzlich die Entnahme amtlicher Proben vor (§ 18 Abs. 2 Ziff. 2 TrinkwV 2001). (Stellungnahme Landkreis Havelland, Gesundheitsamt vom 03.09.2018, Az.: 63.3-02694-18)

Wärmeversorgung

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Anlagen der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (Stellungnahme NBB Berlin-Brandenburg mbh vom 31.07.2018, Gesch.-Z.: 2018-017243_P).

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

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

Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. (Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.08.2018, Gesch.-Z.: 2502-260575)

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Regenwasseranlagen der Stadt Nauen, weshalb von Seiten der Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH (DLG) keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen (Stellungnahme DLG Nauen mbh vom 23.07.2018). Unabhängig dieser Aussage ist bei Arbeiten im öffentlichen Raum bei der Stadt Nauen eine Aufbruch-Genehmigung zu beantragen ist.

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

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

Abfallentsorgung

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

Nach § 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

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

Löschwasserversorgung

Gegen den Planentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Hinweise im Bebauungsplan bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. (Stellungnahme Landkreis Havelland, Ordnungs- und Verkehrsamt, Sachgebiet Brandschutz vom 03.09.2018, Az.: 63.3-02694-18)

1. 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 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
2. Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundschatz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.
3. 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 darf maximal 150 m betragen.
4. Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunternehmen die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens entsprechende Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen und umzusetzen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a.).
5. 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.

6. 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 ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.
7. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
8. Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.

Weitere Hinweise:

1. 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.
2. Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist.

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Ergebnis der Prüfung zur Einordnung des Vorhabens in übergeordnete Planungen ist festzustellen, dass das Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen dieser Planungen widerspricht. Des Weiteren besteht kein Widerspruch zu gemeindlichen Regelungen. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen. Diese zulässige Art der Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand im Ortsteil Groß Behnitz. Eine ortsbildverträgliche Einordnung zukünftig zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet in die Umgebungsbebauung ist mit verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet. So wird die Anzahl der Vollgeschosse, Die maximale Grundfläche für Hauptanlage oder die Längen der Hauptanlage festgesetzt. Des Weiteren wird u. a. eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt womit eine maximale Anzahl an Baugrundstücken vorgegeben wird, um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden.

Verkehr

Die Planstraße ist als Ringstraße konzipiert und kann die Anzahl der möglichen zukünftigen Baugrundstücke aufnehmen.

Stellplatzbedarf

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für die allgemeinen Wohngebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Eine Ablösung von Stellplätzen wird seitens der Stadt nicht in Aussicht gestellt.

Immission

Die auf das Plangebiet immissionsrelevanten Einflüsse durch Fahrzeugverkehr wirken sich nicht negativ auf das Planungsvorhaben aus. Weitere Immissionsrelevante Einflüsse sind aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht gegeben. Staubbelastung ausgehend der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird mit erhöhten Abstand der Baugrenze zu diesen Flächen und dazwischen festgesetzter Grünfläche, die zu bepflanzen ist, Rechnung getragen. Immissionen ausgehend der in der Umgebung befindlichen Reitsportanlage können gelegentlich auftreten. Die Anlage befindet sich jedoch nicht in Hauptwindrichtung, so dass eine dauerhafte Belästigung gegeben wäre.

Umwelt

Für die Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter erfolgt eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Bewertung der Umweltauswirkungen, welche durch die Planung hervorgerufen werden. Mit Umsetzung der Planung kann eine Neuversiegelung auf den Flächen des Plangebiets einhergehen, welche sich auf die vorhandenen Schutzgüter auswirkt. Diese werden im Umweltbericht behandelt und ausführlich dargestellt (der Begründung als Anlage beigefügt). Mit der Umsetzung der Planung geht eine Neuversiegelung auf den Flächen des Plangebiets einher. Dies hat erhebliche und

unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Durch die Realisierung der Planung und bei Beachtung der Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen sind über die erheblichen aber kompensierbaren Eingriffe der Schutzgüter Boden, Flora und Fauna hinaus keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für die restlichen Schutzgüter zu erwarten. Zudem werden durch die Planung hervorgerufene Kompensationsbelange intern und extern ausgeglichen.

Finanzielle Auswirkungen

Gemäß § 11 BauGB macht die Stadt Nauen davon Gebrauch, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zu schließen. Die Kosten des Planverfahrens gehen zu seinen finanziellen Lasten. Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zu treffen. Die städtische Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge unter besonderer Berücksichtigung des Nauener Modells der sozial verträglichen Baulandentwicklung wird angewendet und Regelungen zu Erschließungsmaßnahmen aufgenommen.

Tabelle 1: Flächenbilanz des Plangebiets

Plangebietsgröße	ca. 26.889,7 m²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 17.323,4 m ²
max. versiegelbare Fläche exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 0,25	ca. 4.330,9 m ²
max. versiegelbare Fläche inkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 0,375	ca. 6.496 m ²
Private Grünfläche überlagernd mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 5.232 m ²
Fläche A	ca. 2.723,4 m ²
Fläche B	ca. 976,9 m ²
Fläche C	ca. 1.531,7 m ²
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Bolz-/Spielplatz	ca. 996 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 3.340,8 m ²

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der ungefähren Lage des Plangebiets (rot)..... 15
Abbildung 2: Darstellung Entfernung (in m) zwischen dem Standort des Flüssiggasverbrauchslagers und dem B-Plangebiet..... 26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz des Plangebiets..... 35