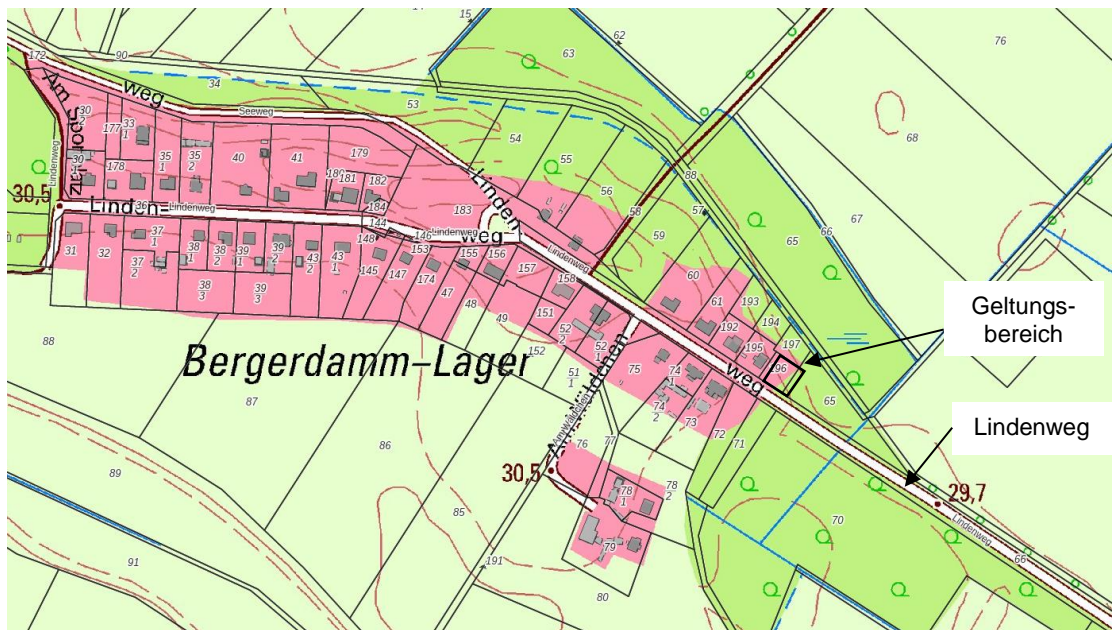


STADT NAUEN

Ortsteil Bergerdamm (Lager)

Begründung zum Bebauungsplan „Lindenweg, Flurstück 196“



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches
Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB 2019

Planungsstand: Satzungsfassung, Februar 2022 (§ 13b BauGB)

Planbereich: Gemarkung Bergerdamm

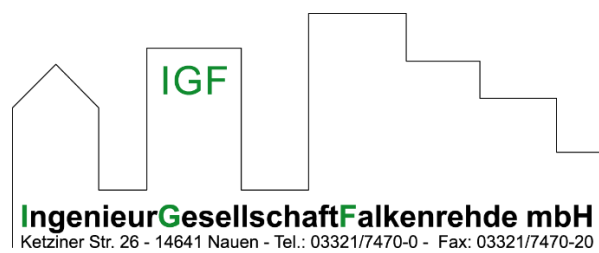
Flur 4

Flurstück 196

Planaufstellung: Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14614 Nauen

Auftraggeber: Kathrin Kopsch
Wilhelmstraße 1
13595 Berlin

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	5
1.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	5
1.2	Veranlassung, Erfordernis und Ziel der Planung	5
1.2.1	Planungsanlass – und erfordernis	5
1.2.2	Planungsziele	5
1.2.3	Verfahren	5
2	AUSGANGSSITUATION	7
2.1	Verkehrliche Erschließung	7
2.1.1	Fließender Verkehr	7
2.1.2	Ruhender Verkehr	7
2.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	7
2.2	Ver- und Entsorgung	7
2.2.1	Elektroenergie	7
2.2.2	Trinkwasser, Schmutzwasser	8
2.2.3	Wärmeversorgung	8
2.2.4	Telekommunikation	8
2.2.5	Oberflächenwasser	8
2.2.6	Abfallentsorgung	12
2.2.7	Löschwasserversorgung	13
2.3	Altlastensituation und Bodenschutz	14
2.4	Kampfmittelbelastung	14
2.5	Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz	14
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	15
3.1.1	Landesplanung	15
3.1.2	Regionalplanung	16
3.1.3	Gemeindliche Planungen	17
4	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	18
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4	Immissionsschutz	20
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
4.6	Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen gemäß § 87 BbgBO	23

5	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	24
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	24
7	FLÄCHENBILANZ	25
8	PLANGRUNDLAGE	26
9	RECHTSGRUNDLAGEN	26

ANLAGEN

Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Lindenweg, Flurstück 196“ (Stand: Februar 2022)

Umweltbestandskarte (Stand: Februar 2022)

Baugrundgutachten (Stand: April 2019, Baugrundingenieurbüro Dipl.-Ing Matthias Litwin, Michendorf)

1 EINLEITUNG

1.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Das Flurstück 196 (Flur 4, Gemarkung Bergerdamm) befindet sich im Ortsteil Bergerdamm der Stadt Nauen. Bergerdamm besteht aus den Ortsteilen Lager, Hanffabrik und Hertefeld. Das Plangebiet befindet sich in Bergerdamm (Lager) und hat eine Größe von ca. 683 m². Bergerdamm (Lager) befindet sich nordwestlich der Kernstadt Nauen. Das Flurstück ist am südöstlichen Ende des Lindenwegs, der in südöstliche Richtung nach Hertefeld (Ortsteil der Stadt Nauen) führt, gelegen. Es liegt derzeit brach, unterliegt einer regelmäßigen Mahd und ist mit Bäumen bestanden. Entlang des Lindenwegs befinden sich ausschließlich wohnlich genutzte Grundstücke mit entsprechendem baulichen Bestand in erster Reihe. Nordöstlich des Flurstücks grenzt Grünlandbrache. Östlich angrenzend befindet sich Wald, südöstlich auf der anderen Straßenseite besteht ebenfalls Wald. Südwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegen Grundstücke brach.

Der verkehrliche Anschluss kann über den direkt am Flurstück grenzenden Lindenweg erfolgen.

1.2 Veranlassung, Erfordernis und Ziel der Planung

1.2.1 Planungsanlass – und erfordernis

Auf dem Flurstück 196 in Bergerdamm (Lager) wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen. Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es befindet sich zudem auch nicht im Bebauungszusammenhang. Dieser endet mit dem westlich gelegenen Nachbargrundstück (Flurstück 195). Das Flurstück 196 ist somit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen, wodurch eine Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich ist, um für das Vorhaben eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

1.2.2 Planungsziele

Mit einer Bebauung auf dem in Rede stehenden Flurstück wird die bestehende Baureihe auf der Nordseite des am Flurstück entlang verlaufenden Lindenwegs um ein Grundstück ergänzt. Da das Grundstück lediglich als Wohngrundstück genutzt werden soll, wird das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich am baulichen Bestand der unmittelbaren Nachbarschaft orientieren, um dahingehend eine ortsübliche Einbindung zu erreichen.

1.2.3 Verfahren

Das Gebiet liegt planungsrechtlich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Weil es damit nicht genehmigungsfähig ist, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, um das Vorhaben verwirklichen zu können. Gemäß § 13 b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Nach § 13 b BauGB gilt § 13 a BauGB bis zum 31.12.2022 für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach den vorgenannten Kriterien kann nur bis zum 31.12.2022 förmlich

eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist zum 31.12.2024 zu fassen. Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, stellt aber eine Erweiterung in den Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar. Der Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 13 b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

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

Folgende Verfahrensschritte sind bis jetzt erfolgt:

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 03.05.2021 (Beschluss-Nr.: 272/2021)
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 25.05.2021 (Jahrgang 28, Nr. 3)
- Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 29.11.2021 (Beschluss-Nr.: 358/2021)
- Bekanntgabe des Beschlusses über den Entwurf des Bebauungsplanes am 20.12.2021 im Amtsblatt für die Stadt Nauen (Jahrgang 28, Nr. 7)
- Offenlage des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2021 bis 03.01.2022

2 Ausgangssituation

2.1 Verkehrliche Erschließung

2.1.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet soll von der öffentlichen Verkehrsfläche Lindenweg aus erschlossen werden.

2.1.2 Ruhender Verkehr

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.

Laut der Satzung sind bei Einfamilienhäusern (ohne Berücksichtigung der Wohnfläche) 2 Stellplätze zu errichten.

2.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Bergerdamm (Lager) ist durch eine Buslinie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Linie 664) . Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält in diesem Bereich diese Buslinie zwischen Nauen (Bahnhof) und Königshorst (Ortsmitte). In der Ortsmitte Bergerdamm (Lager) befindet sich die Haltestelle ca. 300 m fußläufig entfernt zum Plangebiet.

Der nächstgelegene Bahnhof Nauen ist über diese Busverbindung in ca. 15 Minuten zu erreichen. Danach bestehen 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).

2.2 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 BauGB wurden die Leitungsträger über das bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche BIL-Portal und/oder über das Leitungsauskunftsportal infrest zum Leitungsbestand angefragt.

2.2.1 Elektroenergie

Es ist davon auszugehen, dass sich in der südlich an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Lindenweg) entsprechende Leitungen befinden, an die angeschlossen werden kann.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen).

In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.

Ausgehend des öffentlichen Straßenraums bis zur an den Straßenraum grenzenden Flurstücksgrenze des Flurstücks 196 befindet sich eine Stromleitung des E.DIS Netz GmbH.

2.2.2 Trinkwasser, Schmutzwasser

Für das Flurstück 196 besteht bisher kein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage und Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Wasser- und Abwasserverbandes „Havelland“ (WAH). Unmittelbar vor dem Grundstück im öffentlichen Straßenraum Lindenweg ist eine Trinkwasserleitung DN100 (AZ) verlegt. Bei entsprechender Antragstellung durch den Vorhabenträger und Zustimmung des Straßenbaulastträgers kann eine nachträgliche Herstellung der Grundstücksanschlussleitung Trinkwasser erfolgen.

Eine Inanspruchnahmemöglichkeit der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlage des WAH ist nicht gegeben. In der Ortslage Bergerdamm befinden sich keine öffentlichen Anlagen zur Erfassung und Ableitung der anfallenden Schmutzwasser. Für das Grundstück ist eine dezentrale Beseitigungsanlage (z. B. abflusslose Sammelgrube, Kleinkläranlage) vorzusehen.

2.2.3 Wärmeversorgung

Es ist anzunehmen, dass sich in der südlich an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Lindenweg) entsprechende Leitungen befinden, an die angeschlossen werden kann. 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.

Durch das oben genannte Vorhaben werden keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG teilt im Namen der WGI GmbH mit, dass sich eine Leitung (Leistungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb, lageunsicher) vor dem Flurstück 196, somit außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans befindet. Die Leitung befindet sich im öffentlichen Straßenraum.

2.2.4 Telekommunikation

Auf dem Flurstück 196 befinden sich keine Telekommunikationslinien (TKLinien) der Telekom Deutschland GmbH. Die TK-Linien befinden sich im öffentlichen Straßenland, im Lindenweg.

2.2.5 Oberflächenwasser

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland teilt folgendes zum Sachverhalt Brunnen und Anlagen mit Erdwärmesonden mit (Schreiben vom 04.01.2022, Az.: 63.3-04816-21):

Die Errichtung von Brunnen und Anlagen mit Erdwärmesonden sind unzulässig. Dies wird als textliche Festsetzung aufgenommen. Siehe unter „Städtebauliche Planung“.

Grund für die Unzulässigkeit von vertikalen Bohrungen zur Grundwasserentnahme über Brunnen sowie zur Erdwärmegewinnung über Erdwärmesonden ist das Vorliegen der sogenannten Binnenversalzung, insbesondere zwischen den Ortschaften Paulinenaue und Hertefeld. Die Binnenversalzung ist die geogen bedingte Versalzung von Grundwasserleitern durch Aufstieg von salinaren Tiefenwässern bedingt durch die flächenhafte Ausräumung des Rupeltons im Untergrund. Rechtsgrundlage ist das Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot des chemischen Grundwasserzustands gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Als Alternative zu einem Gartenwasserbrunnen kann eine Regenwasserzisterne dienen. Alternativ zu einer Erdwärmesonde können Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Luft-Luft-Wärmepumpen dienen.

Das Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abt. Technische Wasserwirtschaft 1 und 2 teilt folgendes zum Sachverhalt Hochwasser mit (Schreiben vom 03.01.2022):

Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG §126 (3), Satz 3, Punkt 8)

Überschwemmungsgebiet entsprechend §76 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):

Der nordöstliche Teil des Plangebietes (Lindenweg, Flurstück 196) liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG (siehe Abbildung 1). Bei Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die besonderen Schutzvorschriften nach §78 und §78a WHG.

Hochwasserrisikogebiet entsprechend §73 Abs. 1 Satz 1 WHG:

Der nordöstliche Teil des Plangebietes (Lindenweg, Flurstück 196) liegt in einem Hochwasserrisikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. In Risikogebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB nach § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Des Weiteren ist § 78c WHG zur Errichtung und Gebrauch von Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten zu beachten. Die Fläche der Risikogebiete sollen nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB in die Bauleitpläne übernommen werden.

Hinweise zum Planen und Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen:

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Dafür sollte die Bauleitplanung in diesen Gebieten hochwasserangepasst erfolgen. In Betracht kommen dazu, neben Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan, Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen zum Beispiel der Bauweise

und der Stellung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der von Bebauung freizuhaltenden Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung (mit Blick auf Gebäude wie auch auf einzelne Geschosse oder Teile baulicher Anlagen) sowie Vorgaben zum sicheren Betrieb von Ölheizungen. Siehe zur Festsetzung der Höhenlage der Oberkante des Fundaments mit Angabe einer Mindesthöhe dazu unter „Städtebauliche Planung“.

Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen kann der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden (Download unter: <http://www.fib-bund.de>- Stichwort „Hochwasserschutzfibel“)

Karten/ Geodaten:

Die konkrete Gefährdung kann mithilfe der Auskunftsplattform Wasser (<https://apw.brandenburg.de/>), die durch das LfU Brandenburg zur Verfügung gestellt wird, überprüft werden.

Niederschlagswasserableitung

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland teilt folgendes zum Sachverhalt Niederschlagswasserableitung mit (Schreiben vom 04.01.2022, Az.: 63.3-04816-21), dass folgende Hinweise in den Planunterlagen bzw. in den späteren Ausführungsplanungen zu beachten sind:

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Regenwasserzisternen sollten frühzeitig in die Planung der Niederschlagswasserableitung betrachtet werden. Zu befestigende Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der DWA Regelwerke zu berücksichtigen. Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Abwasserzweckverband zu treffen. Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Ausführungen zur Niederschlagswasserversickerung des Baugrund-Gutachtens Nr. H19-417 vom 18.04.2019 sind zu beachten.

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.

Die Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH teilt mit, dass sich im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans keine Regenwasseranlagen der Stadt Nauen befinden. Anfallendes Regenwasser der Verkehrs- und Dachflächen des B-Plan-Gebietes kann somit nicht über öffentliche Regenwasser-Anlagen abgeführt werden, sondern muss Vorort, innerhalb des Plangebietes gespeichert / genutzt / versickert werden.

Hochwasserschutz

Das Vorhabenflurstück grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 des GHHK (siehe Abbildung unten). Der HQ100-Wert beträgt für diesen Bereich 29,30 m ü. NHN. Bei der Bauausführung wird empfohlen, dass die Oberkante des Fundamentes (OKF) bzw. für den Domschacht (DS) ein Sicherheitszuschlag von 0,50 m über den HQ100-Wert eingerichtet wird, also 29,80 m ü. NHN. Dazu wird eine textliche Festsetzung getroffen – siehe unter „Städtebauliche Planung“.

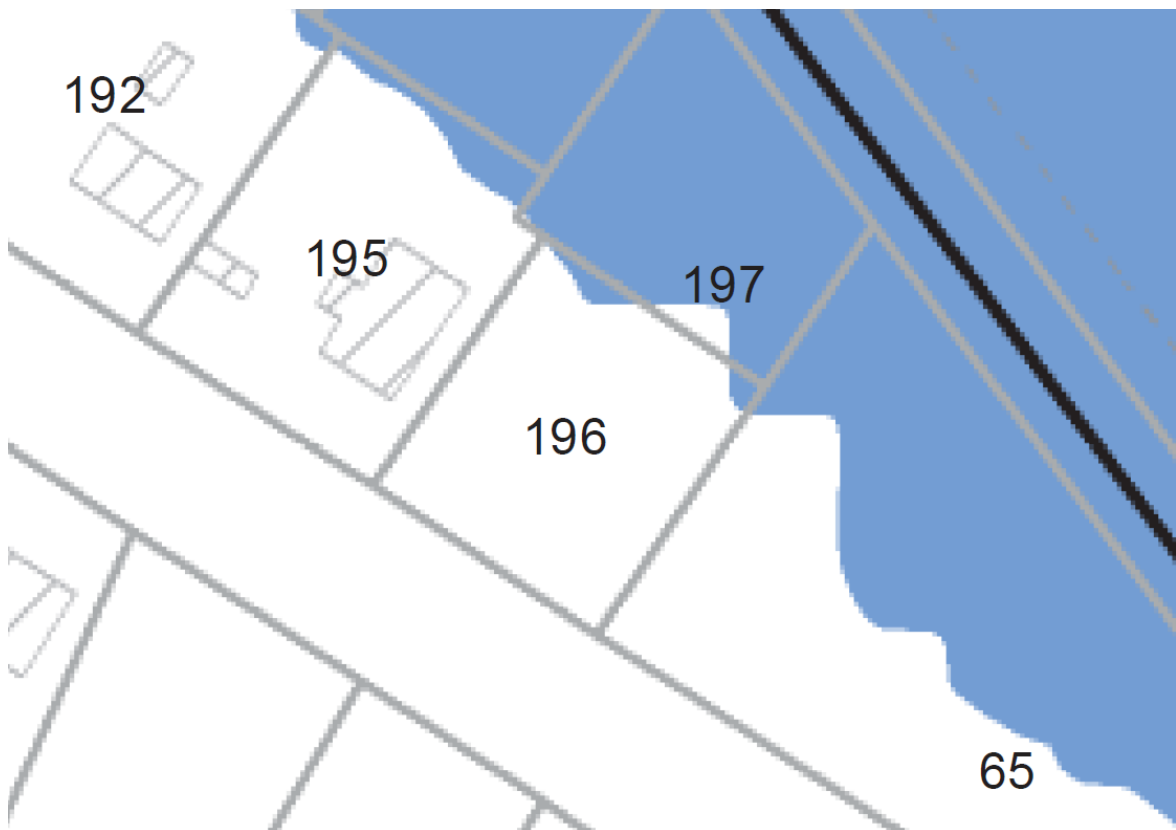


Abbildung 1: Auszug aus der Karte gemäß § 100 Abs. 1 Satz 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Großen Havelländischen Hauptkanals

Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Diese Funktion der Rückhalteflächen ist von großer Bedeutung, da der Fluss im Hochwasserfall das Flussbett verlässt, sich somit in seinem Auenbereich natürlich ausbreitet, und dadurch Hochwasserschäden minimiert werden können. Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahme zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Vergleicht man die Abbildung 1: Darstellung des Überschwemmungsbereiches und die Abbildung 2 (folgend): Darstellung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, ist ersichtlich, dass das festgesetzte Baufeld in dem die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist, den Überschwemmungsbereich nicht berührt.

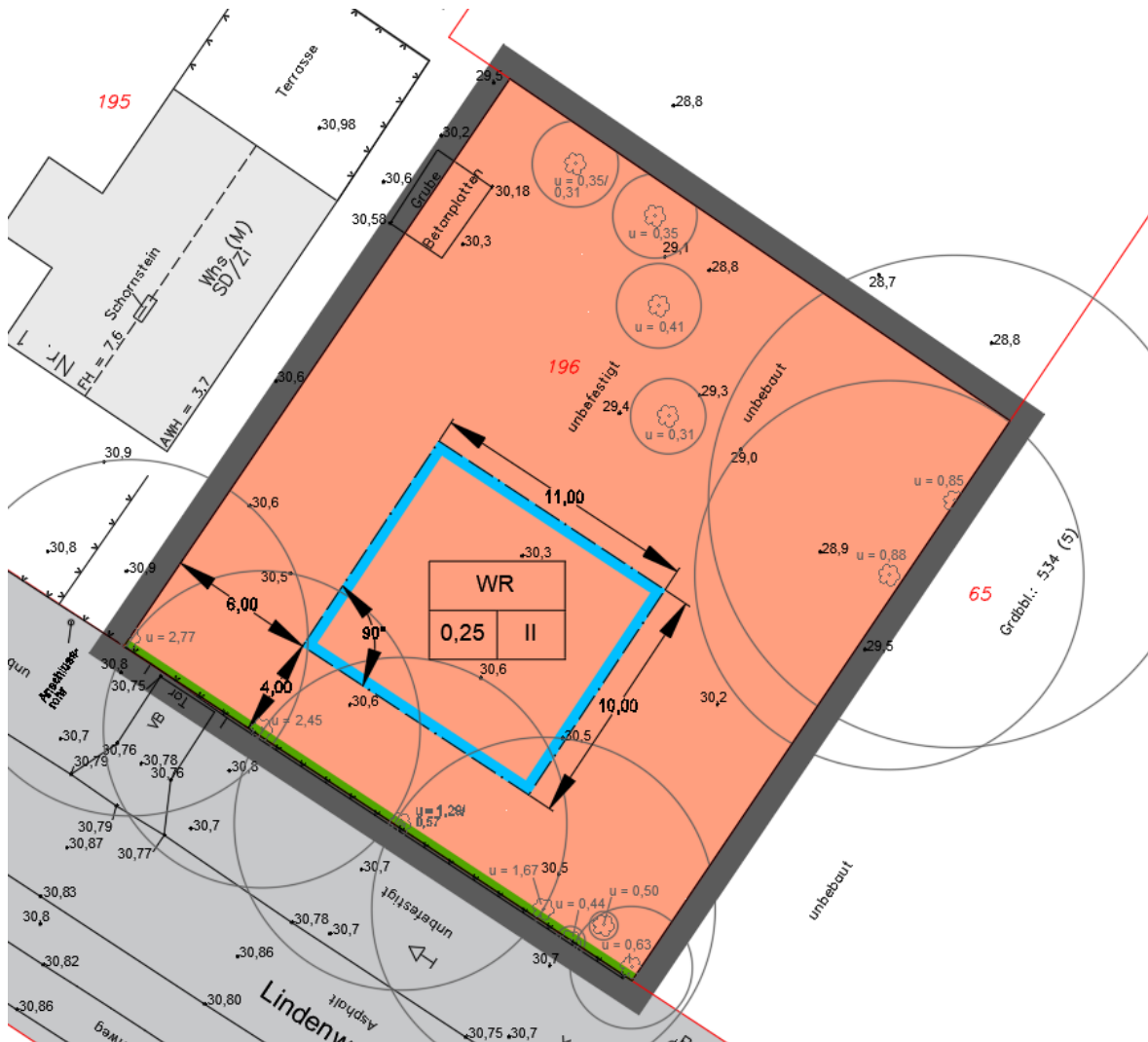


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan

2.2.6 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.

Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen Straßenrand abzustellen. Eigentümer/Nutzer des Plangebiets haben ihre Abfallbehälter zu einem Standort zu befördern, der von Müllfahrzeugen angefahren werden kann (Mitwirkungspflicht). Dies ist am Straßenrand am Lindenweg möglich.

2.2.7 Löschwasserversorgung

Da es sich bei der Planung um eine Bebauung in erster Reihe an einer öffentlichen Verkehrsfläche handelt, ist die Erreichbarkeit zukünftiger baulicher Anlagen für Rettungsfahrzeuge gegeben.

Gegen den Planentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes (Landkreis Havelland, Schreiben vom 04.01.2022; Az.: 63.3-04816-21) keine Bedenken, wenn in den Planunterlagen bzw. in den späteren Ausführungsplanungen die nachfolgend aufgeführten Hinweise berücksichtigt werden.

Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundsatz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

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.

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.)

Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.

Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.

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

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

Weitere Hinweise:

Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt. Im Baugenehmigungsverfahren wird auch festgelegt wie die Löschwasserversorgung zu erfolgen hat.

2.3 Altlastensituation und Bodenschutz

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche erfasst. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile ist keine Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet dargestellt. Die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland ist aber noch nicht abgeschlossen.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

2.4 Kampfmittelbelastung

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

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

2.5 Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile sind keine Denkmale im Plangebiet dargestellt. Das Plangebiet grenzt auch nicht an ein im Flächennutzungsplan eingetragenes Denkmal an. Im Vorhabengebiet sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Archäologie (Schreiben vom 13.12.2021, PRH-345,2021) keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:

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, unter der o.g. Adresse 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 Festlegungen zu belehren.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Landesplanung

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

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

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Bergerdamm (Lager) grenzt lediglich an den Freiraumverbund.

Gemäß Z 3.6 LEP HR ist die Stadt Nauen ist Mittelzentrum. Im Mittelzentrum und seinen Ortsteilen ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Beschränkung möglich.

Gemäß Z 5.2 Abs. 1 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Des Weiteren ist gemäß Z 5.4 LEP HR die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden. Den Zielen wird Rechnung getragen, da die Fläche an eine Bebauung an grenzt. Diese ist im weiteren Verlauf des Lindenwegs zusammenhängend bebaut.

Gemäß Z 5.6 Abs. 2 und 3 sind Mittelzentren als Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung festgelegt. Als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum gehört die Stadt Nauen zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung, in denen die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Freiraumverbundes gemäß Z 6.2 LEP HR. Bei Inkrafttreten des LEP HR bereits bekannt gemachte, genehmigte oder als Satzung beschlossene verbindliche Bauleitpläne sowie dargestellte Bauflächen aus wirksamen Flächennutzungsplänen (FNP) wurden nicht Teil der Gebietskulisse des

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)

Freiraumverbundes. Die Entwickelbarkeit von verbindlichen Bauleitplänen aus diesen FNP bleibt unberührt. Das Plangebiet ist im FNP der Stadt Nauen als Wohnbaufläche dargestellt und kann daher aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP ist mit der Neubekanntmachung am 23.04.2019 erneut in Kraft getreten und war somit vor Inkrafttreten des LEP HR wirksam. Ziel 6.2 LEP HR steht der vorgesehen Bebauung also nicht entgegen.

3.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam erklärt worden.

Aufgrund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPiG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans des Beteiligungsverfahrens sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPiG durchzuführen. Mit dem Beginn des Beteiligungsverfahrens ist Ende Januar 2022 zu rechnen. Die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen wird drei Monate betragen. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 trifft insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zu regionalplanerischen Belangen:

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird geringfügig von einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz gemäß Grundsatz 2.1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 2.0 überlagert. Als Vorbehaltsgebiet vorbeugenden Hochwasserschutz werden Gebiete festgelegt, die bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden. Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz gehen daher regelmäßig über die

Grenzen der Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz hinaus. In den Vorbehaltsgebieten vorbeugende Hochwasserschutz soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die spezifische Hochwassergefährdung berücksichtigt werden, indem eine an die spezifische Hochwassergefahr angepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet wird.

Das Plangebiet überschneidet zudem im östlichen Teil gemäß Grundsatz 2.1.2 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 2.0 geringfügig ein Vorbehaltsgebiet Potenzialflächen für die Gewässerretention. In den Vorbehaltsgebieten Potenzialflächen für die Gewässerretention sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Möglichkeiten zur Erhaltung und Verbesserung des natürlichen Wasserrückhaltevermögens besonders berücksichtigt werden. Es ist notwendig, die natürlicherweise überschwemmten Bereiche, in denen derzeit gegenüber den Auswirkungen eines Hochwasser weniger gefährdeten Nutzungen vorherrschen, als Retentionsraum zu erhalten.

Regionalplanerische Belange stehen der Planung nicht entgegen (Schreiben der Regionalplanung Havelland-Fläming vom 21.12.2021, Az.: 5eb_9396_xh).

3.1.3 Gemeindliche Planungen

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

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

4 Städtebauliche Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der Gemeindeteil Bergerdamm (Lager) ist durch Wohnnutzung geprägt. Die in § 3 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen daher zum Erhalt des Gebietscharakters nicht zulässig sein. Des Weiteren sind die im reinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, nicht erforderlich, da diese ausreichend in der Kernstadt und anderen Ortsteilen vorhanden sind.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind folgende Nutzungen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zulässig:

Wohngebäude

Ausgeschlossen im reinen Wohngebiet (WR) sind folgende Nutzungen nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Nr. 1 bis einschließlich 2 BauNVO:

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zukünftige Bebauung im Plangebiet, soll sich an das Maß der vorhandenen Nutzung in der Ortslage anpassen. Dazu wird, neben der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl, zusätzlich als Einschränkung für die Ausdehnung der Hauptanlage, eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In der Umgebung des Plangebiets und im weiteren Verlauf des Lindenwegs sind sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad (Haupt- und Nebengebäude mit Zufahrten und Stellplätzen) vorhanden, so dass 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. Angenommen wird daher der Versiegelungsgrad auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken. Gemäß BauNVO beträgt das Höchstmaß der GRZ für

reine Wohngebiete 0,4 mit der Möglichkeit diese um 50% für Nebenanlagen zu überschreiten. Dieses Höchstmaß ist für die Errichtung eines Wohnhauses mit entsprechenden Nebenanlagen nicht notwendig und soll auch im Hinblick einer zurückhaltenden Bodeninanspruchnahme sowie einer Erhaltung der ökologischen Leistungsfähigkeit und der natürlichen Funktionen des Bodens nicht festgesetzt werden (Bundesbodenschutzgesetz – BbodSchG). Es wird daher eine geringere GRZ, als das in der BauNVO festgesetzte Höchstmaß, von 0,25 festgesetzt. Dies und die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden als ausreichend gesehen, Hauptanlagen und deren notwendigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb des reinen Wohngebietes zu errichten.

Zahl der Vollgeschosse (Z) und maximal zulässige Grundfläche (GR)

Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) werden zwei Vollgeschosse und wird, wie bereits erwähnt, eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Wahrung des Ortsbildes. Vorherrschend im Ort sind zweigeschossige Wohnhäuser. Und auch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche fügt sich in die Umgebungsbebauung mit ähnlichen Grundflächengrößen der Hauptanlagen ein.

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

2.2 Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) ist pro Baugrundstück für eine Hauptanlage eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² zulässig.

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

Höhenlage künftiger Gebäude

Das Vorhabenflurstück grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 des GHK. Der HQ100-Wert beträgt für diesen Bereich 29,30 m ü. NHN. Bei der Bauausführung wird empfohlen, dass die Oberkante des Fundamentes (OKF) bzw. für den Domschacht (DS) ein Sicherheitszuschlag von 0,50 m über den HQ100-Wert eingerichtet wird, also 29,80 m ü. NHN. Dazu wird eine textliche Festsetzung getroffen – siehe unter „Oberflächenwasser“.

2.3 Die Mindesthöhe der Oberkante des Fundamentes (OKF) wird auf eine Höhe von 29,8 m ü NHN festgelegt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen zulässig ist. Das Baugrundgutachten kommt zum Ergebnis, dass grundungstechnisch der

südwestliche Bereich für eine Bebauung zu nutzen ist, weshalb das Baufeld entsprechend festgesetzt wurde. Das Baugrundgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. 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 ausnahmsweise zugelassen werden. Das Hervortreten gilt für untergeordnete Gebäudeteile, Eingangsbereiche und zur Außenbereichsnutzung übliche Räume oder Flächen.

Es wird die folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

2.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 1,00 m und Terrassen bis 3,50 m vor die Baugrenze zulässig.

Das Baufeld ist so festgesetzt, dass eine einreihige straßenseitige Bebauung, wie bereits entlang des Lindenwegs vorhanden, beibehalten wird.

4.4 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 18005-1 – Schallschutz im Städtebau – ordnet reinen Wohngebieten (WR), die dem Wohnen dienen und deshalb einen sehr hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	50 dB (A)
nachts	35 dB (A) bzw. 40 dB(A) 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:

Überörtliche Verkehrsverbindungen

Landesstraße 173:

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die öffentliche Verkehrsfläche Lindenweg, die Richtung Südosten auf die Landesstraße 173 führt. Diese befindet sich in ca. 700 m entfernt vom Plangebiet. Die L 173 führt weiter zur Bundesstraße 5 (B 5) im Süden (ca. 5,5 km Luftlinie) sowie Richtung Dreibrück nordöstlich des Plangebiets und zu weiteren Ortschaften. Sie schließt des Weiteren an die K 6309 (Hertefelder Dorfstraße) im Ortsteil Hertefeld an.

Die Verkehrsstärkenkarte, Erfassungsjahr 2015, des Landes Brandenburg, weist für die L 173 eine durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke nach DTV-Klassen von 635 Kfz/24h und davon 40 als Schwerverkehr aus (s. Abb. 1).

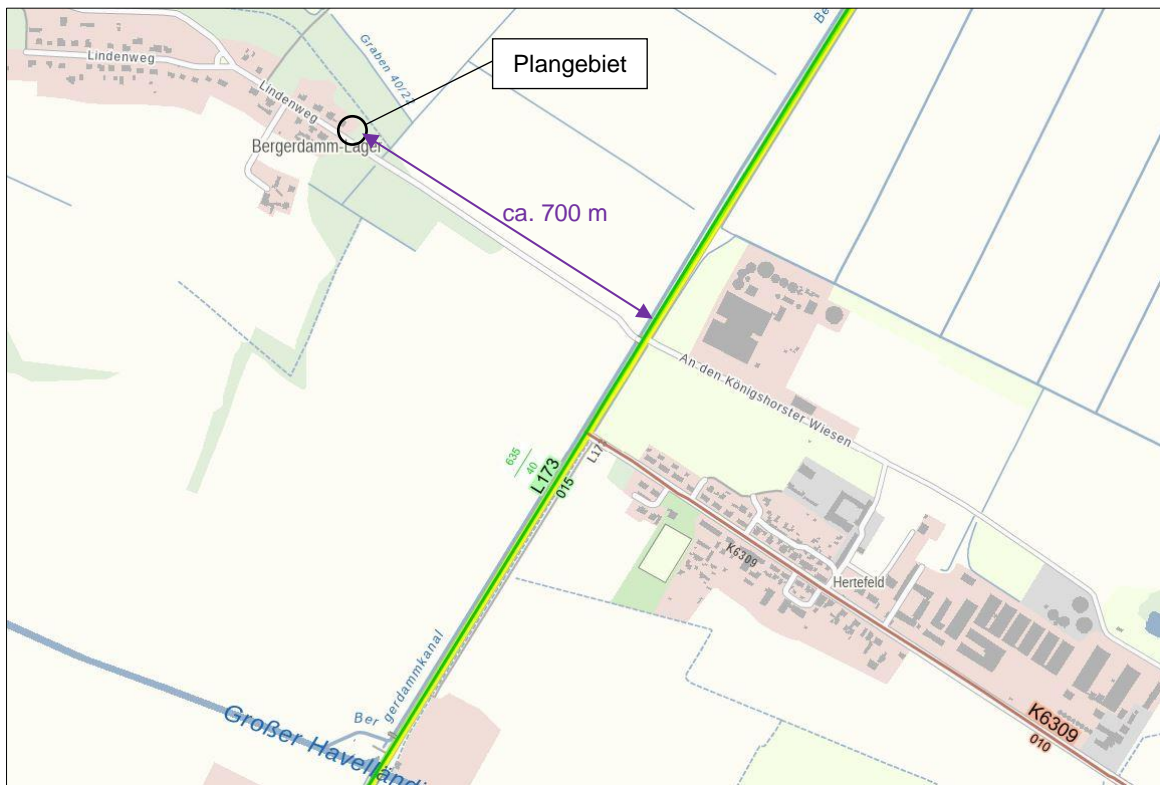


Abb. 1: Verkehrsstärkenerfassung des Landes Brandenburg, Erfassungsjahr 2015, Abruf über <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/strassennetz/>, Mai 2021)

Für die L 173 wird laut Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg eine durchschnittliche werktägliche Verkehrszahl von 1000 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil (SV) von 7-8 % prognostiziert (siehe Abbildung 2).

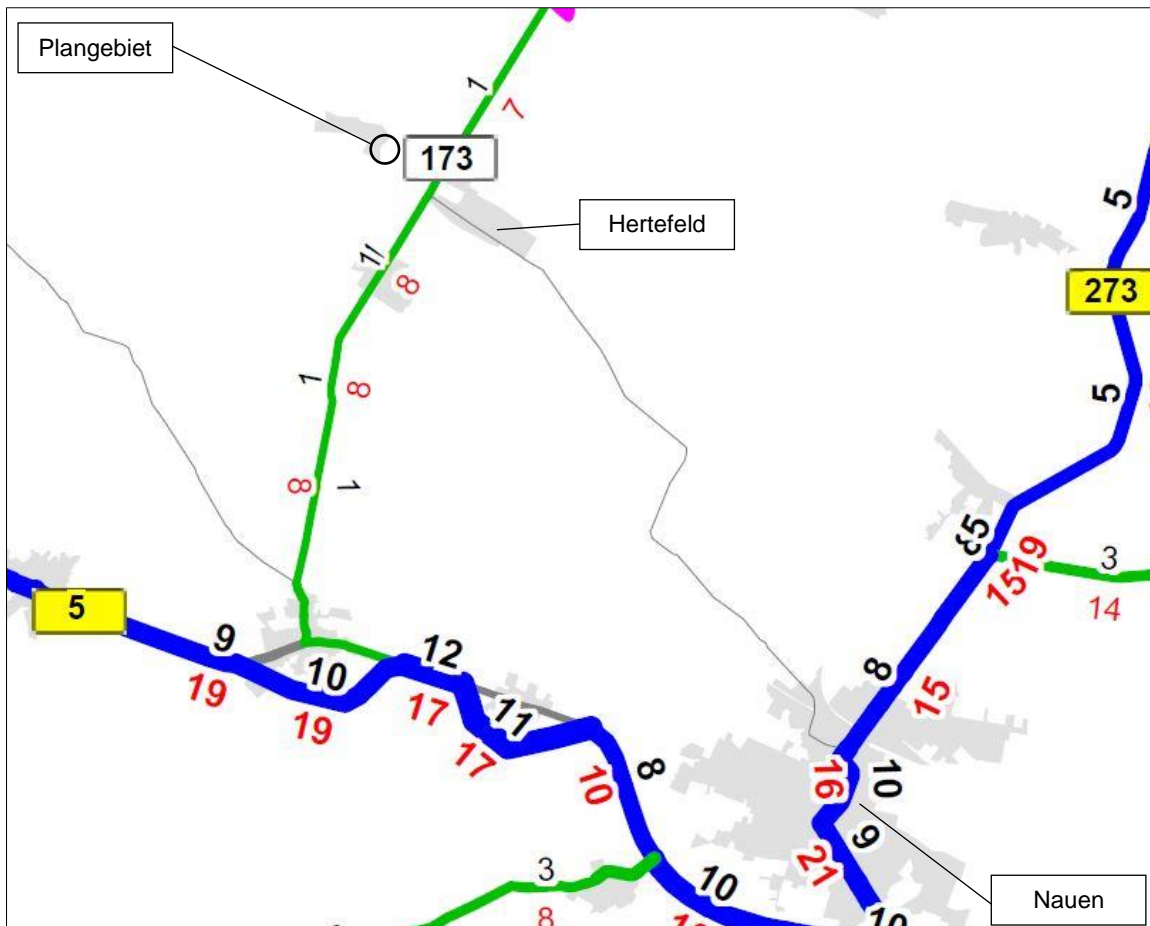


Abb. 2: Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg mit Angabe der ungefähren Lage des Plangebiets

Bahnstrecke Berlin Spandau – Hamburg Altona:

Die Bahnstrecke befindet sich in ca. 2,6 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich zum Plangebiet.

Örtliche Verkehrsanbindungen

Lindenweg:

Die öffentliche Verkehrsfläche grenzt südwestlich an das Plangebiet. Als Ortsteil in der Peripherie wird die dortige Hauptstraße Lindenweg hauptsächlich als Anliegerstraße, weniger als Erschließungsstraße genutzt, der deshalb keine hohe Verkehrsfrequenz unterstellt werden kann.

Umliegende Nutzungen

Es befinden sich keine industriellen oder gewerblichen Nutzungen im unmittelbaren Wirkungsbereich des Plangebietes. Von den angrenzenden Nutzungen gehen keine immissionsschutzrechtlich oder planungsrechtlich erheblichen Nachteile oder Belästigungen aus.

Im östlich von Bergerdamm (Lager) gelegenen Ortsteil Hertefeld befinden sich Anlagen eines Biogasbetriebs. Eine Anlagenfläche befindet sich in ca. 800 m Entfernung zum Plangebiet. Die nächstgelegene Wohnbebauung im Ortsteil Hertefeld zu dieser Anlage befindet sich südwestlich davon in ca. 240 m Entfernung (Luftlinie). Die weitere Anlagenfläche befindet sich im Osten des Ortsteils Hertefeld in ca. 1,5 km Entfernung zum

Plangebiet (Luftlinie). Die nächstgelegene Wohnbebauung zu dieser Anlage befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Anlage, südwestlich in der Hertfelder Dorfstraße.

Durch die Planung zu erwartende Zusatzimmissionen

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

ZUSAMMENFASSUNG

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch den Straßenverkehr auf dem Lindenweg, die durch die Nutzung der Flächen für die Landwirtschaft entstehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) sowie die durch die östlich gelegene Tierhaltungsanlage verursachten Geruchs- und Bioaerosol-Immissionen. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung verursachten Immissionen sind per se hinzunehmen und entziehen sich einer wertenden Beurteilung. Der Verkehrslärm ist untergeordnet, bei dem angrenzenden Lindenweg handelt es sich lediglich um eine untergeordnete Straße ohne erheblichen Verkehr. Durch den sich bereits aus anderen gesetzlichen Vorschriften (GEG³) ergebenden baulichen Schallschutz werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Auf Grund der Entfernung der Tierhaltungsanlage sowie deren Lage östlich des Plangebietes können unzulässige Beeinträchtigungen durch Bioaerosole unter Zugrundelegung des Leitfadens „Bioaerosole“ des LAI⁴ ausgeschlossen werden. Ebenso sind unzulässige Geruchsbelastungen auf Grund der Entfernung sowie der Windverteilung im betreffenden Gebiet (überwiegend Winde aus West bis Südwest) ausgeschlossen werden.

Ausgehend von den konkreten örtlichen Verhältnissen kann dem Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden (Schreiben des Landesamtes für Umwelt vom 03.01.2022; Az.: Stn. 261/21 T26).

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

3.1 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

4.6 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen gemäß § 87 BbgBO

4.1 Die Errichtung von Brunnen und Anlagen mit Erdwärmesonden sind unzulässig.

³ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

⁴ Leitfaden zur Ermittlung und Bewertung von Bioaerosol-Immissionen der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Stand 31.01.2014

Grund für die Unzulässigkeit von vertikalen Bohrungen zur Grundwasserentnahme über Brunnen sowie zur Erdwärmegewinnung über Erdwärmesonden ist das Vorliegen der sogenannten Binnerversalzung, insbesondere zwischen den Ortschaften Paulinenaue und Hertefeld. Die Binnerversalzung ist die geogen bedingte Versalzung von Grundwasserleitern durch Aufstieg von salinaren Tiefenwässern bedingt durch die flächenhafte Ausräumung des Rupeltons im Untergrund. Rechtsgrundlage ist das Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot des chemischen Grundwasserzustands gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Als Alternative zu einem Gartenwasserbrunnen kann eine Regenwasserzisterne dienen. Alternativ zu einer Erdwärmesonde können Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Luft-Luft-Wärmepumpen dienen.

5 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange

Gesondert zur vorliegenden Begründung wurde eine Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt. Die Unterlagen sind der Begründung als Anlage angefügt.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung wird eine Bebauungsmöglichkeit für ein Wohngebäude in einem durch Wohnen geprägten Ort geschaffen. Der Charakter von Bergerdamm (Lager) wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans beibehalten. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand, wodurch sich die zukünftige Bebauung in die vorhandene Nutzung im Ort und in das Ortsbild einfügt.

Verkehr

Es ist mit einem sehr geringen Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen. Dieser kann vom Lindenweg und dem anschließenden vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Immission

Negative Auswirkungen ausgehend des überörtlichen und örtlichen Verkehrs sind aufgrund der hohen Entfernung und des geringen Verkehrsaufkommens nicht anzunehmen. Nächstgelegenen Emissionsquellen im Ortsteil Hertefeld liegen wohnlich genutzte Grundstücke im Ortsteil Hertefeld selbst näher als das Plangebiet in Bergerdamm (Lager). Es ist anzunehmen, dass diese Emissionsquellen daher keinen negativen Einfluss auf das Plangebiet ausüben.

Umwelt

Mit Umsetzung der Planung kann eine Entsiegelung und Neuversiegelung auf den Flächen des Plangebiets einher gehen. Dies hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Das Schutzgut Boden ist durch den Ausgangszustand nicht beeinträchtigt. Durch die zulässigen Versiegelungsmaßnahmen des Plangebiets tritt nach Fertigstellung eine Veränderung im Vergleich zum Ausgangszustand ein. Diesen wird durch Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Kompensation entgegengetreten. Die konkreten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Schutzgut Wasser: Auswirkungen auf umliegende markante Gewässer sind aufgrund der hohen Entfernung nicht erkennbar.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft ist keine nennenswerte optische Veränderung zu erwarten, da sich das Erscheinungsbild des Gemeindeteils durch Neuerrichtung eines Wohnhauses bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung unwesentlich vom Vorzustand unterscheiden wird.

Beim Schutzgut Pflanzen ist mit einer Verringerung und gleichzeitigen Neupflanzung von Gehölzen zu rechnen, wobei in der Gesamtbilanz der Anteil an neuen Pflanzungen überwiegt. Evtl. Auswirkungen von Baumfällungen sind nach Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu kompensieren.

Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung. Der Grundcharakter der Umgebung bleibt gewahrt.

Boden- und/oder Baudenkmäler sind im Bereich des Plangebiets bzw. seiner unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Daher bestehen für Kultur- und Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung.

Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Planverfahrens gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

7 Flächenbilanz

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

Plangebietsgröße	ca. 683 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 683 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>exklusive</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (0,25)	ca. 170,75 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>inklusive</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (0,375)	ca. 256,13 m ²

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

8 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der Lageplan vom 21.05.2019, angefertigt durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Andreas Schmidt, Maxim-Gorki-Straße 24, 15711 Königs Wusterhausen. Dieser ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

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

9 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

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])