

Im Auftrag von

Havelland Haus GmbH
Zu den Luchbergen 46-48
14641 Nauen

- Satzung -

Begründung zum Bebauungsplan

„Wohngebiet westlich Wiesengrund I“ OT Kienberg



Auftraggeber

Havelland Haus GmbH
Herr Pritzkow
Zu den Luchbergen 46-48
14641 Nauen

Verfasser

nts Ingenieurgesellschaft mbH
Nauener Straße 72
14612 Falkensee
T. 033 22 22 805
falkensee@nts-plan.de
www.nts-plan.de

Ansprechpartner

Norma Niederwemmer
Dipl.- Architektur/Stadtplanung
T. 025 01 27 60 – 0 / 03322 22 805
norma.niederwemmer@nts-plan.de

Inhalt

1.	Rechtliche Einordnung	5
1.1.	Planaufstellung / Geltungsbereich.....	5
1.2.	Begründung des Vorhabens.....	5
1.3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.4.	Geplantes Verfahren	7
2.	Bestand	9
2.1.	Lage im Stadtgebiet, Bestandssituation auf dem Grundstück	9
3.	Planung	9
3.1.	Vorhabenbeschreibung	9
3.2.	Ausweisungen des Bebauungsplans	10
3.2.1.	Art der baulichen Nutzung	10
3.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	11
3.2.4.	Verkehrsflächen	11
3.2.5.	Grünflächen	12
3.2.6.	Festsetzungen gemäß § 87 BgbBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB – Örtliche Bauvorschriften.....	12
3.2.7.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	13
3.3.	Auswirkungen auf natürliche und anthropogene Schutzgüter	13
3.4.	Emissions- und Immissionsschutz	17
3.4.	Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung	18
3.4.1	Altlasten	18
3.4.2.	Bodendenkmale	18
3.4.3.	Kampfmittel	19
3.5.	Ver- und Entsorgung	19
3.6.	Bodenordnung, Realisierungsplanung	21
3.7.	Städtebauliche Bilanz	22
3.8.	Kostenschätzung	22
4.	Literaturverzeichnis	23

Abbildungen

Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Nauen und Ortsteile	6
Abb. 2: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	7
Abb. 3: Ortsteil Nauen Kienberg mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet westlich Wiesengrund 1“	8

Anhänge

- Nr. 1 Bebauungsplan - Planzeichnung
- Nr. 2 Artenschutzfachbeitrag für die Fläche der B-Pläne „Wohngebiet westlich Wiesengrund I“ und Wohngebiet westlich Wiesengrund II“ in der Stadt Nauen OT Kienberg,
 Büro für Umweltplanungen Frank Schulze, August 2021
- Nr. 3 [FFH-Vorprüfung für die Fläche der B-Pläne `Wohngebiet westlich Wiesengrund I´ und `Wohngebiet westlich Wiesengrund II´ in der Stadt Nauen OT Kienberg](#)
 Büro für Umweltplanungen Frank Schulze, Februar 2022

1. Rechtliche Einordnung

1.1. Planaufstellung / Geltungsbereich

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet westlich Wiesengrund I“ Stadt Nauen, OT Kienberg wurde am 09.09.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Es handelt sich um eine größere Baulücke zwischen dem Baugebiet „Am Wiesengrund“ und der ehemaligen Bahnstrecke Nauen – Kremmen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 467 (teilw.) und 470 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Kienberg, mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 0,5 ha.

1.2. Begründung des Vorhabens

Als Mittelzentrum ist Nauen durch seine unmittelbare Nähe zur Metropole Berlin als Wohnstandort attraktiv.

Laut Bevölkerungsstatistik der Stadt Nauen ist in den letzten 3 Jahren die Einwohnerzahl der gesamten Stadt vor allem durch Zuwanderung deutlich gestiegen. Stadtplanerisch ist dieser Entwicklung mit behutsamer Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Versorgungsinfrastruktur zu entsprechen.

Angesichts der günstigen Lage sowie der Nachfrage an Wohnraum im Ortsteil Nauen Kienberg wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschlossen, im Rahmen der Innenentwicklung den Bereich zwischen dem Baugebiet „Am Wiesengrund“ und der stillgelegten Bahnstrecke Nauen-Kremmen durch Entwicklung eines Wohngebietes zu schließen.

Die Flächenentwicklung entspricht der aktuellen gesamtstrategischen Ausrichtung der Stadt Nauen im Rahmen der geplanten Flächennutzungsplanneuaufstellung für die Kernstadt. Die städtische Erhebung aus April 2021, *vergleiche* ¹, verzeichnet einen Bevölkerungszuwachs der Kernstadt und Ortsteile seit 2012 von 13,4%. Die Hochrechnung auf das Jahr 2030 ermittelt einen weiteren Zuwachs um 9,4% (Schätzung LBV, Berichte der Raumbesichtigung, 2018), die Stadt Nauen geht davon aus, das bis 2030 mindestens 25.000 Einwohner zu verzeichnen sind.

Nauen gehört laut Landesentwicklungsplanung zu den zentralen Orten „der zweiten Reihe“, welche auch im weiteren Umland den Wachstumsdruck der Metropole Berlin abfedern und durch Bevölkerungszuwachs und nachziehender Infrastruktur entsprechend profitieren.

Siedlungsstrukturell betrachtet, sind die Möglichkeiten der Neuausweisung in der Kernstadt absehbar begrenzt. Aufgrund des im Norden anstehenden großflächig eher ungünstigen Baugrunds und kleinteiliger Eigentümerstrukturen zeigte sich in der Vergangenheit hier ein Vermarktungsdefizit, so das neue Flächenausweisungen sich im Süden vollziehen und mit dem geplanten Grünzug parallel zur B5 begrenzt sind.

Dementsprechend sind weitere Potenziale in den Ortsteilen der Stadt zu generieren und, wie zurückliegende Entwicklungen zeigen, auch nachgefragt.

Im Sozialraum Nord, zu dem auch der Ortsteil Nauen Kienberg zählt, ist ein Einwohnerzuwachs von 8,2 % seit 2003 zu verzeichnen. Prognostiziert bis 2030 wird ein Bevölkerungszuwachs von 12% in sämtlichen Ortsteilen, von 6.703 EinwohnerInnen im Jahr 2020 auf 7.500 im Jahr 2030.

¹ Baulandentwicklung in Nauen – Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächern in der Kernstadt und den Ortsteilen; Stadt Nauen FB Bau SG Stadtentwicklung, Nauen April 2021

Diesem Bedarf ist neben dem Potential an Baulückenschließungen nach § 34 BauGB auch durch neue Flächenentwicklungen möglichst innerhalb des Siedlungsgefüges zu entsprechen und umfasst vor dem Hintergrund der städtebaulichen Gesamtstrategie auch die teilweise Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen.

Die geplante Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, daher ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen zu entwickeln.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den übergeordneten und örtlichen Entwicklungsabsichten stehen und der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nauen entsprechen.

1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Auf Flächennutzungsplanebene ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die westlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche weist der Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen aus.

Im Norden schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

Die Kienberger `Dorfstraße` ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt und verläuft entlang der südlichen Grenze des Plangebietes. Die im Straßenraum bestehenden Baumreihen sind als `geschützte Allee` im Flächennutzungsplan verzeichnet.

Das Kienberger Ortsteilzentrum liegt im weiteren Verlauf der Dorfstraße westlich des Baugebietes.



Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Nauen und Ortsteile (Blatt 2) Änderungsverfahren 2010, Ortsteil Kienberg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) stellt die Stadt Nauen als Mittelzentrum und den Ortsteil Kienberg topografisch als Siedlungs- und Verkehrsfläche dar.

Mit dieser Darstellung und Einordnung des Ortsteils ist eine Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung und entsprechend festgelegter zusätzlicher Entwicklungsoptionen gemäß Ziel (Z) 5.5, Absatz 1 und Absatz 2 möglich.

Grundsätzlich ist bei der Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 5.1. Abs. (1) LEP HR der Fokus, unter Nutzung von Potenzialen der Nachverdichtung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, auf die Innenentwicklung zu legen.

Die Vorhabenfläche liegt bei gesicherter Erschließung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete des Ortsteiles Kienberg und entspricht damit einem Vorhaben der Innenentwicklung – das Vorhaben ist

daher mit den Zielen der Landesentwicklungsplanung vereinbar. Diese Einschätzung wurde seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg Berlin im Rahmen der Offenlage nach §§3,4 (2) BauGB bestätigt.

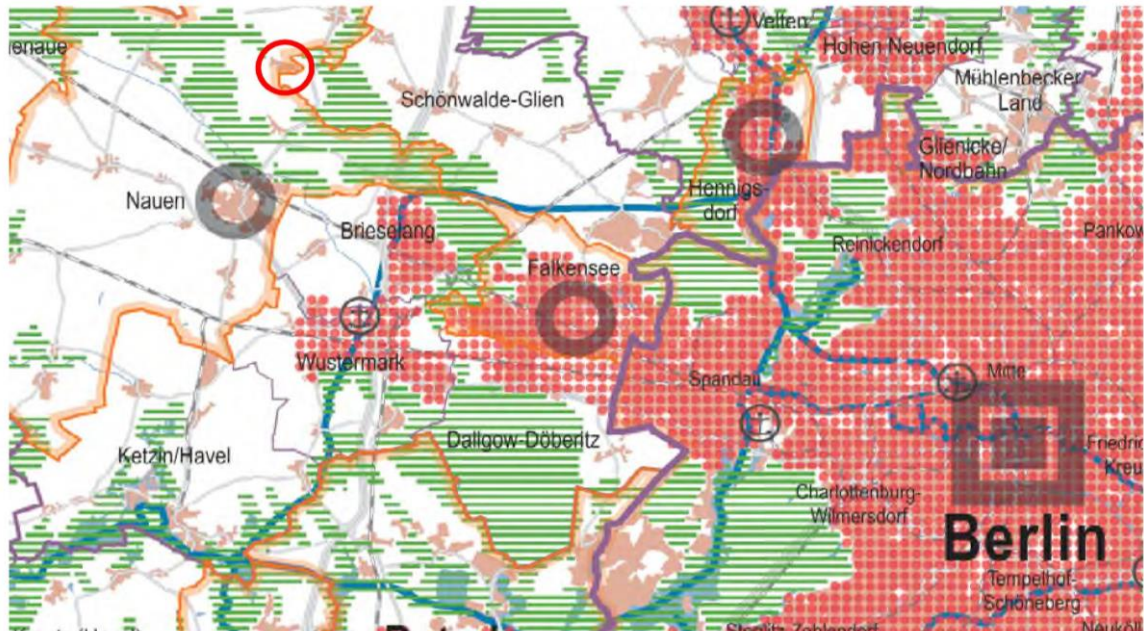


Abb. 2: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

1.4. Geplantes Verfahren

Es ist geplant, den Bebauungsplan nach § 13b Innenentwicklung im einfachen Verfahren durchzuführen, da

- eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 10 000 m² festgesetzt wird,
- der Bebauungsplan keine Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht begründet,
- eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB (Natura 2000-Gebiete) durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht eintritt – Natura 2000 Gebiete sind nicht betroffen,
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, nicht bestehen.

Die zur Anwendung des §13b BauGB gebotene Innenentwicklung im Sinne von einem Anschluß an bebaute Ortsteile lässt sich siedlungsstrukturell anhand der Bebauung entlang der Dorfstraße ableiten. Östlich handelt es sich um den bereits vollständig umgesetzten Bebauungsplan „Wohnen auf dem Dorf“ mit einer baulichen Dichte von rund 0,32 GRZ in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Die nördliche Siedlungskante dieser kompakten Reihenhausbebauung liegt rund 70 m. von der Dorfstraße entfernt und entspricht damit der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Verfahrens. Darüber hinaus grenzen nach Norden Kleingartenbereiche, die zumindest eine bauliche Vorprägung aufweisen.

Westlich schließt sich beidseits der stillgelegten Bahnstrecke Nauen-Kremmen eine einzeilige Einzelhausstruktur an, deren Grundstückstiefen rund 50m. von der Dorfstraße nach Norden reichen.

Die Dorfstraße selbst stellt die zentrale Erschließungsstraße im Ortsteil Kienberg dar und bildet entsprechend den Siedlungsschwerpunkt im Ort – so ist der Bereich südlich des vorliegenden Geltungsbereiches entlang der Dorfstraße vergleichsweise dicht bebaut und auf Ebene der Flächennutzungsplanung als Gemischte Baufläche dargestellt.

In diese baulichen Strukturen fügt sich der Bebauungsplan ein, der Planbereich schließt sich entsprechend den Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB an „... im Zusammenhang bebaute Ortsteile an ..“ und ist mit seiner im Bestand landwirtschaftlichen Nutzung als an den Ortsrand anschließende Außenbereichsfläche zu bewerten.

Dabei stellen die Gestaltungsmöglichkeiten des § 13b BauGB - im Sinne nachhaltiger Flächen- und Infrastrukturnutzung - explizit die Weiterführung der baulichen Umsetzungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB dar und ermöglichen hierüber die Bebauung bis auf Höhe des VE-Plans „Wohnen auf dem Dorf“.

Von einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags sowie von der Erarbeitung eines Umweltberichts kann daher abgesehen werden.

Begleitende Fachuntersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Artenschutzuntersuchung.

Abb. 3: Ortsteil Nauen Kienberg mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet westlich Wiesengrund 1“ (rot umrandet); Quelle: brandenburgviewer



2. Bestand

2.1. Lage im Stadtgebiet, Bestandssituation auf dem Grundstück

Die Vorhabenfläche liegt im nördlich der Stadt Nauen gelegenen Ortsteil Kienberg, nördlich der Dorfstraße.

Östlich schließt sich das Baugebiet „Am Wiesengrund“ an. Es handelt sich hierbei um ein Ende der 90iger Jahre entstandenes Quartier von Reihenhäusern in zwei bis dreigeschossiger Bauweise. Ansonsten ist die Umgebungsbebauung geprägt durch typisch dörfliche Einzelhausstrukturen unterschiedlicher Grundfläche in meist zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern. Diese sind in erster Reihe zur Dorfstraße traufseitig ausgerichtet.

Westlich wird die Vorhabenfläche begrenzt durch die Trasse der stillgelegten Bahnverbindung Nauen-Kremmen, entlang der Trasse ist Baum- und Gehölzbestand vorzufinden, vorhabenzugewandt verläuft hier ein Graben.

Nördlich wird die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt, weiter nördlich verläuft der Nauener-Damm-Graben mit dichtem Baum- und Gehölzbestand.

Die Dorfstraße ist beidseitig mit Baumreihen bestanden, die als `Geschützte Allee` ausgewiesen sind.

Die Geltungsbereichsfläche selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Ergebnis der durchgeführten Artenschutzuntersuchungen konnte das Vorkommen von geschützten Arten im Untersuchungsgebiet nicht sicher ausgeschlossen werden (Gehölz- und gebüschbewohnende Vogelarten, Fledermäuse), so dass Maßnahmen zum Schutz der Arten im Bebauungsplan verankert sind.²

3. Planung

3.1. Vorhabenbeschreibung

Die mittelfristige Planung des Vorhabenträgers umfasst zwei Bauabschnitte und damit das gesamte, derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstück von der Dorfstraße bis zum Nauener Damm-Graben. Der vorliegende Geltungsbereich stellt den ersten Bauabschnitt dieses Vorhabens dar.

Ziel hier ist die Entwicklung eines Wohngebiets mit 6 – 8 Grundstücken. Die Häuser sind als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise beidseitig der geplanten Stichstraße zu errichten.

² Artenschutzuntersuchung Bebauungsplan „Wohngebiet westlich Wiesengrund I und II“ OT Kienberg; Büro nts GmbH, 2019)
Artenschutzfachbeitrag für die Fläche der B-Pläne „Wohngebiet westlich Wiesengrund I“ und Wohngebiet westlich Wiesengrund II“ in der Stadt Nauen OT Kienberg, Büro für Umweltplanungen Frank Schulze, August 2021

Entsprechend der umgebenden Bebauungsstrukturen entlang der Dorfstraße ist für die erste Baureihe entlang der Straße die Firstausrichtung traufseitig zur Straße festgelegt.

Die Baukubaturen umfassen zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als drittem Vollgeschoss.

Die mittig des Geltungsbereiches liegende Stichstraße schließt an die Dorfstraße an und ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Entsprechend ist der Straßenquerschnitt durch Baumscheiben und Stellplätze geschwindigkeitsmindernd zu gliedern.

Die Straßenbeleuchtung ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern.

3.2. Ausweisungen des Bebauungsplans

Über nachfolgende Festsetzungen ist das Bauvorhaben baurechtlich abzusichern:

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der derzeitigen Nachfragesituation (s.a. Pkt. 1.2) ist die Flächenentwicklung schwerpunktmäßig auf Wohnnutzung ausgerichtet.

Im Hinblick auf die dörflich geprägte Umgebung und Lage an der Dorfstraße ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und 3 und damit `Wohngebäude´ und `Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke´.

`Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe´ (§4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind zum Schutz bestehender Angebote im weiter westlich gelegenen und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesenen Ortskern ausgeschlossen.

[Sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind mit dem Ziel, einer Wohnraumverknappung entgegenzuwirken, ausgeschlossen.](#)

[Entsprechend § 13 BauNVO sind für freie Berufe Räume zulässig und damit den Erfordernissen zeitgemäßer Arbeitsgestaltung \(Homeoffice, Wegevermeidung\) entsprochen.](#)

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die dörflichen Bebauungsstrukturen und im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung ist für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Zur Steuerung der Bauplatzanzahl und –kubaturen sind zudem minimale und maximale Grundstücksgrößen planerisch fixiert.

Die Mindestgröße von 500m² ermöglicht bei der festgesetzten Grundflächenzahl eine Mindestgrundfläche von 150m², die maximale zulässige Grundstücksgröße von 700m² ermöglicht 210m² Grundfläche. Zeitgemäßen Wohnansprüchen ist damit - insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen dreigeschossigen Bebauung – entsprochen.

Im Hinblick auf das dörflich geprägte Umfeld mit gewachsenen, z.T. unterschiedlichen Gemengelagen aus Haupt- und Nebenanlagen wird diese Bandbreite mit der 50%igen Überschreitung der Grundflächenzahl nach §19 (4) BauNVO als ortsverträglich bewertet.

Weiter ist das Maß der Nutzung über die maximale Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet gesteuert. Da bis zu maximal 8 Grundstücke - bei dann gut 520m² Grundstücksfläche - als ortsverträglich einzustufen sind, sind als Hauptnutzung maximal 8 Einzelhäuser oder Doppelhaushälften mit insgesamt maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Festgesetzt ist die maximal dreigeschossige Bauweise, wobei das dritte Geschöß aufgrund der Traufhöhenfestsetzung in Verbindung mit dem festgesetzten Satteldach sich im Dachgeschoß befinden wird.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00m über dem Höhenbezugspunkt DHHN 2016 von 31,00m. Das Gelände fällt von Süd nach Nord ab von 31,3 auf 30,7m., die festgesetzten 6,00m über Bezugspunkt lassen damit auch im südlichen Bereich Spielraum zur Realisierung von zwei Geschossen. Die maximale Firsthöhe ist mit 12,00m über festgesetztem Bezugspunkt ausgewiesen.

3.2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert. Diese verlaufen im Abstand von 3,00 zur geplanten Erschließungsstraße und den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Zur Haupteerschließung Dorfstraße ist ein Abstand des Baufensters zur Verkehrsfläche von 5,00m fixiert, um hierüber die entlang der Straße charakteristische, zurückgesetzte Bauflucht aufzunehmen. Da diese im Verlauf der Dorfstraße variiert, wird das Erfordernis einer Baulinie nicht gesehen, städtebaulich bestimmender ist die festgesetzte traufseitige Anordnung der Gebäude in der ersten Baureihe. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, die eine lockere, durchgrünte Bebauung der Fläche sichern.

3.2.4. Verkehrsflächen

Die Vorhabenfläche ist über die Dorfstraße an die B 273 und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet ist durch die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Für die geplante Straße mit einer Länge von rund 70 m wird von einer Wendeanlage abgesehen, da mit Entwicklung des zweiten Bauabschnitts die Fortführung der Straße und Anlage eines Wendehammers für das dreiachsige Müllfahrzeug vorgesehen ist.

Etwaige Wendevorgänge für den jetzigen Bauabschnitt sind als Provisorium im Anschluss an die nördliche Geltungsbereichsgrenze zu bewerkstelligen.

Aufgrund des zu erwartenden Begegnungsverkehrs wird eine Straßenbreite von 6,5 m im Bebauungsplan verankert – in der weiteren Umsetzung ist der Straßenquerschnitt durch Stellplätze und Baumscheiben verkehrsberuhigt zu gestalten. Für Rettungs- und Müllfahrzeuge ist dabei eine lichte Breite von 3,50 m als Fahrfläche zu berücksichtigen.

Für sämtliche öffentliche Verkehrsflächen ist die notwendige Straßenbeleuchtung im Querschnitt zu sichern.

Mit Anbindung der Straße an die Dorfstraße ist eine Baumfällung innerhalb der geschützten Allee voraussichtlich unumgänglich.

Um die weiteren Baumstandorte weitestmöglich zu schonen, wird vorgeschlagen, die ohnehin untergeordnete Wohnstraße mit einer Zufahrten-Aufweitung an die Dorfstraße anzubinden – hier kann in

der weiteren Verkehrsplanung zudem mit unterschiedlichen Aufweitungen auf etwaige Wurzelräume reagiert werden.

Für die zwei entlang der Dorfstraße angeordneten Grundstücke ist zum Schutz der Bäume ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden – die Erschließung der Bauplätze erfolgt von der Stichstraße aus.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung Nauen sind auf den Grundstücken selbst nachzuweisen.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind dabei nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Pauschalierte Richtzahlen für öffentliche Stellplätze nach Baugebietstyp sind - vor dem Hintergrund zunehmend individuell ausgestalteter Mobilitätskonzepte - den entsprechend fallbezogenen Bedarfswerten gewichen.

Bei maximal 23 Grundstücken für beide Bauabschnitte (Wiesengrund I und II) sind hier rund 10% der Wohneinheiten und damit 2 öffentliche Stellplätze - auch im Sinne der Verkehrsberuhigung – eingeplant und auf die zwei Abschnitte verteilt.

Bei den im 1. und 2. Bauabschnitt maximal entstehenden 23 Wohneinheiten kann von einem verkehrstechnischen Nachweis der Anbindung an die Dorfstraße abgesehen werden.

3.2.5. Grünflächen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Besondere Biotop-Strukturen sind im Geltungsbereich des vorliegenden ersten Bauabschnitts nicht vorzufinden.

Als Pflanzbindung festgesetzt werden die Baumpflanzungen im Straßenraum.

Im Zuge des Bauvorhabens wird eine Baumfällung in der ausserhalb des Geltungsbereiches liegenden Allee an der Dorfstraße erforderlich, diese Fällung ist über § 31 (Schutz von Alleen) des Naturschutzgesetzes Brandenburg und § 67 BNatSchG zu regeln und auszugleichen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und für die Bepflanzung heimische Gehölze zu verwenden, die Regelung nach § 8 der Brandenburgischen Bauordnung wird als Hinweis in der Planzeichnung vermerkt.

3.2.6. Festsetzungen gemäß § 87 BgbBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB –

Örtliche Bauvorschriften

Im gesamten Plangebiet sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis zu 45 % der Gebäudelänge je Gebäude zulässig. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Dachgauben oberhalb der Kehlbalken sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern deren Haushälften < 6,00 m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 50 % der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 35 Abs. 6 BgbBO dürfen diese Dachgauben an der Grenze unmittelbar aneinandergesetzt werden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig.

Über die Festsetzung sind ortstypische und ablesbare, geschlossene Dachflächen angestrebt.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppelhäuser dürfen nur in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden. Versätze bis zu 3,00 m sind zulässig.

Doppelhäuser sollen in ihrer Gestalt als ein Baukörper wahrnehmbar sein und sich damit in die dörflichen Bebauungskubaturen eingliedern.

3.2.7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Mit Datum vom 22.02.2020 wurde ein Baugrundgutachten zum Gesamtgebiet Wiesengrund I und II erstellt.³

Die angetroffenen humosen Oberböden (Schichtstärke 0,10 bis 0,50m.) und partiell darunter liegenden Wiesenkalke (Schichtstärke 0,10 bis 0,3m.) sind auszubauen und gegen enggestufte Sande zu ersetzen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ist für die Umsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche dann eine Frostempfindlichkeitsklasse 1 erreicht.

Die geforderte Tragfähigkeit für den Straßenbau wird nicht erreicht, Maßnahmen zur Planumsverbesserung oder eine Erhöhung der Tragschicht werden entsprechend erforderlich.

Die enggestuften Sande sind versickerungsfähig, die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche über Mulden, Rigolen oder Schächte ist damit grundsätzlich möglich.

Der zur Versickerung erforderliche Flurabstand der Sohle der Sickerfläche zum mittleren höchsten Grundwasserstand von mind. 1,00m ist z.T. knapp nicht zu gewährleisten. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde vom 28.01.2022 ist ein Mindestabstand von 0,5m. zwischen Mulden-/ Rigolensohle und mittlerem höchsten Grundwasserstand von hier 29,23m. ü. NHN zu sichern.

Die Niederschlagsentwässerung der Privatflächen hat gemäß Bbg. Wassergesetz grundsätzlich auf dem Grundstück selbst zu erfolgen. Gründungstechnische Empfehlungen für die Baumaßnahmen auf Privatgrund sind ebenfalls dem genannten Gutachten zu entnehmen.

3.3. Auswirkungen auf natürliche und anthropogene Schutzgüter

Im beschleunigten Verfahren nach §13 BauGB kann von der Umweltprüfung abgesehen werden, die Belange des Artenschutzes sind jedoch grundsätzlich zu beachten. Im Ergebnis der Beteiligung nach § 3(2) BauGB sind ergänzende Artenschutzuntersuchungen erforderlich.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland wurde folgender Untersuchungsrahmen abgestimmt:

1. Die Vermeidung (des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) durch eine Bauzeitenbeschränkung wird für einen Revierverslust (Brutvogel) als nicht ausreichend

³ Geotechnischer Bericht Nr. IBR/064/20 - WG Nauen OT Kienberg Flur 1, Flurstücke 466,467 und 470 Kienberger Dorfstraße 14641 Nauen, Ing Büro Rütz GmbH vom 22.02.2020

angesehen. Die Bewertung muss für alle europäischen Brutvögel erfolgen und nach ihrem Erhaltungszustand in BB und BRD (Rote Liste) bewertet werden. Nur im Falle eines günstigen Erhaltungszustandes (z. B. Amsel) kann bei einem Revierverlust eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 in Aussicht gestellt werden. Für die Feststellung ist demnach eine Revierkartierung erforderlich. Durch die UNB wird eine leicht abgespeckte Brutvogelkartierung (5 statt 7 Durchgänge) akzeptiert.

2. Untersuchung der zu fällenden Bäume auf Fledermäuse und deren Sommer- und Winterquartiere durch insgesamt 2 Begehungen, gemäß Absprache nts mit UNB LK HVL, Ausführung: Januar bis Ende Februar 2021 (Winterquartiere) bzw. ab April- 2021 (Fledermäuse, Sommerquartiere). Der Besatz und die Art des Quartieres ist zu ermitteln.

Die Kartierungen und Ortsbegehungen für das Gebiet `Westlich Wiesengrund I´ und `Westlich Wiesengrund II´ im Zeitraum März bis Juli 2021⁴ führten zu folgendem Ergebnis, *vergl. dort*:

Greifvögel

Gesichtet wurde der Mäusebussard beim Durchflug

Brutplätze und Revier lagen ausserhalb des Plangebiets.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit für den Mäusebussard nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Gesichtet wurden Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling (RL BRD V), Kohlmeise, Schwarzspecht und Star (RL BRD 3) im Umfeld des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gebäude oder Bäume, so dass hier auch keine der o. g. höhlenbrütenden Vogelarten als Brutvögel festgestellt wurden. Reviere der o. g. Vogelarten waren im Plangebiet nicht vorhanden.

Auch im zu fällenden Alleebaum südlich des Plangebiets wurde kein Brutplatz dieser Vogelarten kartiert.

Obwohl die Baumhöhle im zu fällenden Alleebaum als funktionslos eingeschätzt werden kann, sollte die folgende vorbeugende funktionserhaltende Maßnahme für Höhlenbrüter vorgenommen werden:

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung des Alleebaums mit der unbesetzten Baumhöhle sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode 2 Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), im Umfeld zu schaffen (hier Aufhängen von Nistkästen an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die Nistkästen sind vor Baubeginn vor Anfang der neuen Reproduktionsperiode neu anzulegen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und der geplanten Baumaßnahme zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation ein-

⁴ Artenschutzfachbeitrag für die Fläche der B-Pläne „Wohngebiet westlich Wiesengrund I“ und „Wohngebiet westlich Wiesengrund II“ in der Stadt Nauen OT Kienberg
Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze Kameruner Weg 14641 Paulinenaue

zureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling (RL BRD V), Kohlmeise, Schwarzspecht und Star (RL BRD 3), unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze

Gesichtet wurden Amsel, Buchfink, Gelbspötter (RL Bbg V), Pirol (RL BRD V, RL BBG V), Ringeltaube und Singdrossel im Umfeld des Plangebietes.

Brutplätze und Reviere dieser Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Amsel, Buchfink, Gelbspötter (RL Bbg V), Pirol (RL BRD V, RL BBG V) und Ringeltaube nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bodenbrüter der Wälder und Gehölze

Gesichtet wurden Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp im Umfeld des Plangebietes.

Brutplätze und Reviere dieser Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen

Gesichtet wurden Girlitz (RL Bbg V), Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe

Brutplätze und Reviere dieser Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Girlitz (RL Bbg V), Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Brutvögel der Gewässer und Röhrichte

Gesichtet wurde der Kranich im Überflug.

Brutplätze und Reviere dieser störungssensiblen Art wurden im Plangebiet mit Umgebung nicht festgestellt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für den Kranich nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Rast- und Zugvögel sowie Amphibien und Reptilien wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt.

Bei den innerhalb des Plangebiets vorgefundenen **Insekten** handelt es sich nicht um besonders geschützte Arten bzw. nicht um streng geschützte Arten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Insekten nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Säugetiere.

Für das gefährdete Rehwild gelten die Jagd- und Schonzeiten des Landes Brandenburg, weitere Säugetiere wurden nicht gesichtet, das Plangebiet stellt für Säugetiere keine bzw. nur gering geeigneten Lebensraum dar.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind daher für Säugetiere nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Fledermäuse

Gebäude und Bäume, die ein Quartier für Fledermäuse darstellen können, fehlen im Plangebiet, so dass im Plangebiet auch keine Fledermausquartiere vorhanden sind.

Da die Zuwegung zum Plangebiet von der Dorfstraße im Süden erfolgt, muss ein Alleebaum gefällt werden. Die Untersuchung dieses Alleebaums auf Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen erbrachte keinen Quartiernachweis.

Obwohl die Baumhöhle im zu fällenden Alleebaum als funktionslos eingeschätzt werden kann, sollte die folgende vorbeugende funktionserhaltende Maßnahme für Fledermäuse vorgenommen werden:

CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung des Alleebaums mit der unbesetzten Baumhöhle sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode 2 Fledermauskästen, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), im Umfeld zu schaffen (hier Aufhängen/Aufstellen von Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen). Die Fledermauskästen sind vor Baubeginn vor Anfang der neuen Reproduktionsperiode neu anzulegen.

Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und der geplanten Baumaßnahme zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Fledermauskästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Aufgrund der Kartierungsergebnisse wird eingeschätzt, dass das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Jagd- und Nahrungsfläche für Fledermäuse hat.

Da innerhalb des Plangebiets wieder Grünflächen angelegt werden und ein Ausgleich für die Entfernung des Alleebaums erbracht wird, erfolgt auch wieder eine Begrünung vor Ort im Plangebiet, so dass auch wieder neue Jagd- und Nahrungsflächen für Fledermäuse entstehen. Zudem sind im Umfeld größere Gehölz- und Grünflächen vorhanden, die nachweislich auch von der örtlichen Fledermausfauna bzw. den festgestellten Fledermäusen genutzt werden.

Die Entfernung des Alleebaums in der Allee, die eine Leitstruktur für Fledermäuse darstellt, wird ebenfalls als unerheblich eingeschätzt, da hier keine wesentliche Unterbrechung entsteht (Kronenabstand nach Fällung ca. 8 m, Stammabstand ca. 20 m).

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Fledermäuse nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Fällung eines Alleebaums

Für die Sicherung der Erschließung des Plangebietes von der Dorfstraße aus ist Folgendes zu beachten:

Vor der notwendigen Fällung des Alleebaums ist ein Antrag nach § 67 BNatSchG auf Befreiung vom Biotopschutz des Alleebaums bei der UNB des Landkreises Havelland zu stellen.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist (§ 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG). Baumfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Baumfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher ist der beantragte Baum nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Generell sind die nach BNatSchG einzuhaltenden Rodungs- und Rückschnittzeiten zu beachten, der hier zulässiger Zeitraum ist entsprechend Niststättenerlass Brandenburg angepasst.

Rodungs-/Rückschnittzeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 31. Januar gemäß § 39 BNatSchG zulässig. Nötiger Rückschnitt und etwaige Rodung muss vor Baubeginn in diesem Zeitraum fallen.

Das Plangebiet grenzt westlich an das SPA-Gebiet Rhin-Havelluch an. Im Ergebnis einer FFH-Vorprüfung⁵ konnten keine negativen Auswirkungen der Bebauungspläne Westlich Wiesengrund I und II auf die Schutzziele, Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes prognostiziert werden. Die Vorhabenfläche liegt innerhalb bebauter Flächen, die entsprechende Vorprägungen aufweisen, die Fläche selbst ist im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Eine Gefährdung der Schutzziele und des Erhaltungszustands des SPA-Gebiets Rhin-Havelluch ist dementsprechend nicht zu erwarten.

3.4. Emissions- und Immissionsschutz

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine unzulässigen Emissionen aus, eine Überschreitung von Richt- oder Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

Auf das Plangebiet wirken in relevantem Ausmaß lediglich Verkehrsgläusche von der Dorfstraße ein. Verkehrsdaten liegen von dieser Gemeindestraße nicht vor, unter Berücksichtigung der räumlichen Lage ist aber davon auszugehen, dass die Verkehrsbelegung der Dorfstraße gering ist. Auf Grund der bereits durch andere Vorschriften (Energieeinsparverordnung) erforderlichen baulichen Mindestanforderungen an Wohngebäude und den sich daraus ergebenden Bauschalldämmmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

⁵ FFH-Vorprüfung für die Fläche der B-Pläne 'Wohngebiet westlich Wiesengrund I' und 'Wohngebiet westlich Wiesengrund II' in der Stadt Nauen OT Kienberg; Büro für Umweltplanungen Schulze, Februar 2022

3.5. Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung

3.5.1. Altlasten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile weist keine Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des B-Plans oder im näheren Umfeld aus.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland teilt in ihrer Stellungnahme vom 08.06.2020 Folgendes mit:

„Im Plangebiet sind im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt keine Altlastverdachtsfläche registriert. Die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland ist jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutz-behörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).“

3.5.2. Bodendenkmale

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile weist keine Bodendenkmale im Geltungsbereich des B-Plans oder im näheren Umfeld aus.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland und des Landesamtes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege teilt in seiner Stellungnahme vom 11.05.2020 Folgendes mit:

„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 Entdeckungstätte 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.“

3.5.3. Kampfmittel

Der Zentraldienst Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt in seiner Stellungnahme vom 14.05.2020 Folgendes mit:

„Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.“

Generell sind Einzelfunde nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst Brandenburg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Nauen zu benachrichtigen.

3.6. Ver- und Entsorgung

Strom

Im Plangebiet befinden sich keine Stromversorgungsanlagen.

Leitungsbestand liegt an in der Dorfstraße, östlich in der Straße `Am Wiesengrund` sowie westlich jenseits der stillgelegten Bahnlinie.

Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes, ausgehend von der Trafostation „Siedlung Kienberg“, erforderlich.

Gas

Sämtliche Grundstücke sind an öffentliche Verkehrsflächen angebunden, die Ausweisung von Geh-, Fahr-, Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Leitungsbestand liegt südlich innerhalb der Dorfstraße an (80 PEC) sowie östlich innerhalb der Straße `Am Wiesengrund` (50 PEC).

Laut Leitungsträger NBB -Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg- mit Stellungnahme vom 14.05.2020 ist hierzu im Rahmen der Bauanträge Folgendes zu berücksichtigen:

„Die in den Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

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

Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen! Kabel nicht beschädigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung! Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.“

Telekom

In ihrer Stellungnahme vom 03.06.2020 äußert sich die Telekom zusammenfassend wie folgt:

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einschlägigen Richtlinien u.a. zu Baumpflanzungen im Straßenraum sind zu beachten.

Zur leichteren Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Leitungsbestand

Unmittelbar vor dem Plangebiet in südlicher Richtung (angrenzend an die Straße „Am Wiesengrund“) verlaufen jeweils eine Trinkwasserhauptleitung DN 150 und ein Schmutzwasserkanal DN 200. Die Schmutzwasserleitung bindet westlich der Bahnlinie Nauen — Oranienburg in das Pumpwerk PW 1 in Kienberg ein und wird von dort in Richtung Kläranlage geführt. Sogenannte Grundstücksanschlussleitungen für das Flurstück 470 sind bisher nicht errichtet. Diese wären unter anderem neben der sonstigen inneren Erschließung im Vorfeld herzustellen.

Der Vorhabenträger und der Verband haben vor Realisierung der Erschließungsmaßnahmen eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag) einzugehen.

Regenwasserentsorgung

Laut DLG Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH befinden sich im Bereich des vorliegenden B-Plan-Gebietes keine Regenwasseranlagen der Stadt Nauen. Anfallendes Regenwasser auf Verkehrs- wie Dachflächen des B-Plan-Gebietes kann deshalb nicht über öffentliche RW-Kanäle abgeführt werden, sondern muss Vorort, innerhalb des B-Plan-Gebietes gespeichert / genutzt / versickert werden.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt daher auf dem Grundstück selbst und ggf über Rigolen mit Einleitung in angrenzende Gewässer, s.Pkt. 3.2.7.

Die entsprechenden Anträge werden im weiteren bauordnungsrechtlichen Verfahren gestellt.

Der Bebauungsplan grenzt westlich an ein Gewässer II. Ordnung, welches zwar derzeit nicht durch den Wasser- und Bodenverband unterhalten wird, aber grundsätzlich ein Fließgewässer darstellt und auch so zu behandeln ist.

Das heißt, dass nach dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und dem Brandenburgischen Wassergesetz jeweils ein 5 m breiter Streifen zur Gewässerunterhaltung von jeglicher Bebauung frei zu halten ist.

Einleitungen von Niederschlagswasser, auch Überläufe aus Versickerungsanlagen, sind, s. Pkt. 3.2.7 bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Brandschutz / Löschwasser

Über die geplante Verkehrsfläche ist jedes Grundstück brandschutztechnisch erschlossen.

Im Zuge der weiteren Umsetzung des Vorhabens ist Folgendes zu beachten:

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

(§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

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

Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten oder einer alternativen Löschwasserentnahmestelle zu den Gebäuden darf maximal 100 m betragen

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

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

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

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

3.7. Bodenordnung, Realisierungsplanung

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in Privatbesitz, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.8. Städtebauliche Bilanz

Tabelle 1: städtebauliche Bilanz

	Geltungsbereich [m ²]	Anteil [%]
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	488 m ²	10,5 %
Allgemeines Wohngebiet	4.177 m ²	89,5 %
Gesamt	4.665 m ²	100,0 %

3.9. Finanzielle Auswirkungen, Kostenschätzung

Die Kostenübernahmeerklärung des Vorhabenträgers liegt vor. Mit dem Vorhabenträger wurde bereits besprochen, dass das Vorhaben voraussichtlich in den Geltungsbereich der kommunalen Folgekostenrichtlinie fällt. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist bis zum Abwägungsbeschluss zu erarbeiten.

Falkensee, 26.04.2022

Norma Niederwemmer
Dipl.- Architektur/Stadtplanung

4. Literaturverzeichnis

Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Bevölkerungsstatistik der Stadt Nauen

Natura 2000 Network Viewer

Brandenburgerviewer

Baulandentwicklung in Nauen – Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen; Stadt Nauen FB Bau SG Stadtentwicklung, Nauen April 2021

[BauGB Kommentar Stand August 2017; Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, vergl. Kommentierung § 13b](#)