

# BEBAUUNGSPLAN NAU 0012/93

## „STADTWALDSIEDLUNG“

OT Waldsiedlung der Stadt NAUEN

## 2. ÄNDERUNG

### Begründung

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer  
Stadtplanung • Stadtforschung  
Kastanienallee 16, 12623 Berlin  
Fon: (030) 56 58 34 27  
Fax: (030) 56 58 34 28

Berlin, Januar 2010

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand und Verfahren</b>	3
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Änderung	3
1.2 Geltungsbereiche der Änderung	3
1.3 Verfahren	4
<b>2. Begründung der geänderten Festsetzungen / Abwägung</b>	4
<b>3. Wesentliche Auswirkungen der Änderung</b>	5
<b>Abkürzungen</b>	5
<b>Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen</b>	6

## **1. Planungsgegenstand und Verfahren**

### **1.1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Änderung**

**Teil A:** Auf einem als Eckgrundstück ausgebildeten Baugrundstück (Flurstück 51) beträgt die Breite der überbaubaren Grundstücksfläche nach den bisherigen Festsetzungen 11 m. Abzüglich der Abstandsfläche von 3 m zum benachbarten Baugrundstück sind daher bisher lediglich Spielräume für die Errichtung eines bis zu 8 m breiten Wohnhauses gegeben. Dieser Spielraum hat sich im Zuge eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens als zu gering herausgestellt. Für die Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung des beabsichtigten Wohngebäudes ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um 1 m erforderlich.

**Teil B:** Die bisherigen textlichen Festsetzungen 5.3.1 und 5.3.2 zur Grünordnung sind hinsichtlich der Zuordnung zu den beiden allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 unbestimmt, da diese Zuordnung bisher nur aus der Begründung ableitbar war. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzungen ist es erforderlich, diese Zuordnung als Bestandteil der Festsetzung zu ergänzen.

**Teil C:** Das Erfordernis der bisherigen örtlichen Bauvorschriften lässt sich teilweise nicht mehr aus der Typik des sich in den vergangenen 10 Jahren entwickelten Gebäudebestandes der Stadtwaldsiedlung ableiten. Auch in diesem Zusammenhang war es in der Vergangenheit immer wieder erforderlich, Befreiungsanträge für einzelne Bauvorhaben zu stellen. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die örtlichen Bauvorschriften an die sich veränderten Gegebenheiten anzupassen, um zukünftig Befreiungsanträge hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften weitgehend zu vermeiden.

**Teil D:** Zur einfachen Anwendung des Bebauungsplanes ist die Anpassung des Vollgeschossbegriffs auf die aktuell gültige Fassung der BbgBO erforderlich.

### **1.2 Geltungsbereiche der Änderung**

**Teil A:** Der Geltungsbereich für die Änderung einer Baugrenze umfasst ausschließlich das Flurstück 51 der Flur 37 Gemarkung Nauen. Es befindet sich an der äußersten nordwestlichen Ecke des zu ändernden Bebauungsplanes NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“.

**Teil B:** Der Geltungsbereich für die Ergänzung der textlichen Festsetzungen 5.3.1 und 5.3.2 in Bezug auf das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umfasst alle Grundstücke, die im zu ändernden Bebauungsplanes NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt sind.

**Teil C:** Der Geltungsbereich für die Änderung der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“.

**Teil D:** Die Anpassung des Vollgeschossbegriffs bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“.

### 1.3 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.07.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. **Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.**

Im vereinfachten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Aus der Verschiebung einer Baugrenze um 1 m sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Die fortgeltenden grünordnerischen Festsetzungen werden durch die Änderung der Baugrenze und der örtlichen Bauvorschriften nicht berührt. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist somit auch keine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

## 2. Begründung der geänderten Festsetzungen / Abwägung

**Teil A:** Die westliche senkrecht zum Dechtower Damm verlaufende Baugrenze auf dem Flurstück 51 der Flur 37 wird um 1 m nach Nordwesten verschoben, um eine den konkreten Anforderungen entsprechende bessere Auslastung des Baufeldes zu schaffen. Die übrigen das Flurstück 51 betreffenden Festsetzungen werden mit Ausnahme der Änderungen aus Teil B und Teil C unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Für die Anzahl der Vollgeschosse (II) bedeutet dies, dass für das Flurstück 51 der Vollgeschossbegriff der aktuellen BbgBO anzuwenden ist.

**Teil B:** In die textliche Festsetzung 5.3.1 wird „im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1)“ und in die textliche Festsetzung 5.3.2 wird „im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2)“ eingefügt. Durch diese Ergänzungen wird die Zuordnung der Festsetzungen hinreichend bestimmt.

Der alte Bezug für die Pflanzmaßnahmen auf „Neuversiegelung“ ist nicht eindeutig, da es sich um eine veränderliche Fläche handelt. Der Bezug wird entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 02.11.2009 daher auf „maximal zulässige Grundfläche“ korrigiert. Weiterhin wird der Zusatz „3 x verpflanzt“ mangels bodenrechtlichem Bezug gestrichen.

**Teil C:** Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung (1.1, hinterer Teil), zu Dachgauben und Dacheinschnitten (1.2), zur Dacheindeckung (1.3), zur Fassadengestaltung (1.4) und zur Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen (1.5) und zur Geschossigkeit (1.6) werden ersatzlos gestrichen. Insbesondere die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Dacheindeckung lassen sich heute nicht mehr aus dem typischen Erscheinungsbild der Stadtwaldsiedlung ableiten. Während einer Ortsbegehung am 16.07.2009 wurde festgestellt, dass von den rund 110 gegenwärtig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Wohngebäuden nur noch rund 63 % eine Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad und nur rund 44 % eine rote Dacheindeckung aufweisen. Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind rund 78 % der Wohngebäude mit Sichtmauerwerk und Feinputz ausgeführt. Mit der Klarstellung in Teil D der Änderung, dass für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr der aktuell geltende Vollgeschossbegriff anzuwenden ist, ist die Festsetzung zu Geschossigkeit nicht mehr zwingend erforderlich. Die Festsetzungen 1.2 und 1.5 widersprechen aus heutiger Sicht dem Gebot, sich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Einzelfall auf erforderliche

Festsetzungen zu beschränken. Eine Beibehaltung der gestrichenen Festsetzungen entspricht nicht mehr den gegenwärtigen und absehbaren städtebaulichen Erfordernissen.

Dem gegenüber regelt die Festsetzung zur Dachform (1.1, vorderer Teil) weiterhin maßgebliche Gestaltmerkmale der Stadtwaldsiedlung. Rund 98 % der Wohngebäude weisen Sattel- oder Walmdächer und deren Mischformen auf. Bei allen Wohngebäuden ist das 2. Vollgeschoss im Dachraum ausgebildet. Diese typischen Gestaltmerkmale sollen die Stadtwaldsiedlung auch weiterhin prägen. Die diesbezüglichen Festsetzungen werden daher ebenso wie die Festsetzungen zu Werbeanlagen beibehalten.

**Teil D:** Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Gegenwärtig ist für den Bebauungsplan jedoch beinahe ausschließlich der Vollgeschossbegriff gemäß § 2 Abs. 5 der BbgBO in der Fassung vom 1.06.1994 (GVBl. I S. 404) anzuwenden, da der Bebauungsplan während der Gültigkeit dieser alten Fassung in Kraft getreten ist. Eine Ausnahme bildet nur der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, da diese Änderung 2005 und damit während der Gültigkeit der BbgBO in der neueren Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210) mit verändertem Vollgeschossbegriff in Kraft getreten ist. Gleiches gälte für Teil A der vorliegenden 2. Änderung. Zur Gewährleistung einer einfachen und übersichtlichen Anwendung bzw. Handhabung des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass zukünftig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einheitlich der Vollgeschossbegriff entsprechend § 2 Abs. 4 BbgBO der seit 2003 geltenden Fassung anzuwenden ist. Der Vollgeschossbegriff der seit 2008 geltenden Fassung ist identisch mit dem der Fassung von 2003. Da im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig kein Gebäude vorhanden ist, dass mehr als 2 Vollgeschosse entsprechend dem Vollgeschossbegriff der BbgBO der neuen Fassung aufweist, sind mit dieser Anpassung keine wesentlichen Einschränkungen für die zukünftige Bebauung absehbar.

### **3. Wesentliche Auswirkungen der Änderung**

Aus der 2. Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ ableitbar.

Aus der Änderung der Baugrenze und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich keine Anhaltspunkte über das etwaige Vorliegen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 42 Abs. 1 BNatSchG, welche die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gefährden könnten.

### **Abkürzungen**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BP	Bebauungsplan

## **Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen**

### **Rechtliche Grundlagen**

#### ***Bundesrecht***

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

#### ***Landesrecht***

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I, S. 2226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.05.2009 (GVBl. I S. 166, 174)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl. I S. 266)

Brandenburgische Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. II, S. 553)

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II 2009, S. 186)

#### ***Gemeinderecht***

STADT NAUEN (1997):

Bebauungsplan Bebauungsplanes NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“, 1997 in Kraft getreten

STADT NAUEN (2005):

1. Änderung zum Bebauungsplan Bebauungsplanes NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“, 2005 in Kraft getreten