

Übersichtsplan Maßstab 1 : 4.000



Planunterlage
 Ursprungsbebauungsplan "Stadtwaldsiedlung" NAU0012/93 vom September 1997, in Kraft getreten am 15.02.2002.
 Originalmaßstab 1:1.000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.09.2012... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, 09.10.2013

J. A. Ki...
 Hersteller der Planunterlage
 Kataster- u. Vermessungsamt
 Landkreis Havelland

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 26.09.2013 die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, 10.09.2013

[Signature]
 Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 16.09.2013... ortsüblich bekannt gemacht worden.

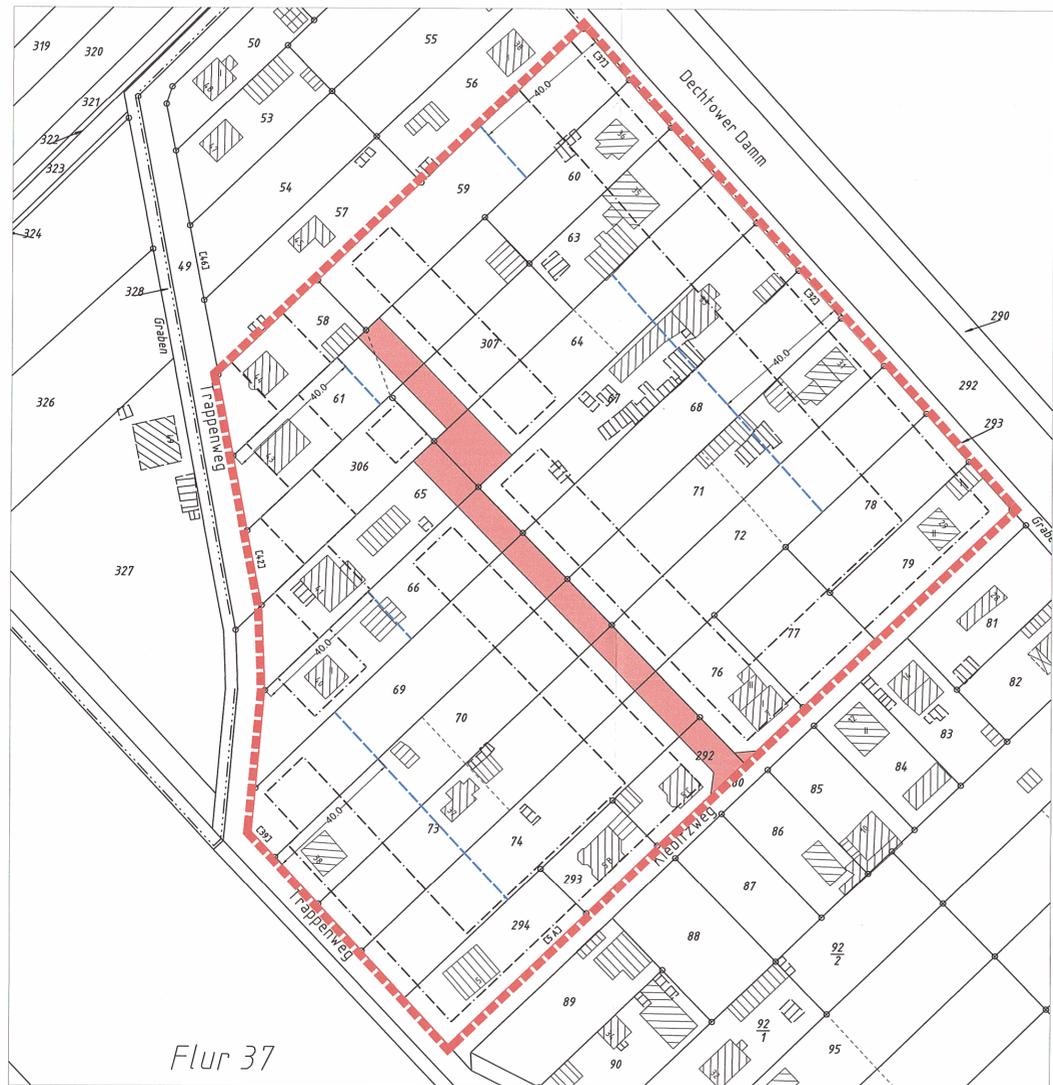
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, 18.09.2013

[Signature]
 Bürgermeister

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

[Red shaded area] Allgemeines Wohngebiet (WA1)

Sonstige Planzeichen

[Red dashed line] Abgrenzung des Änderungsbereiches

[Blue dashed line] Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen

Legende zur Planunterlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit nichtabgemarktem Grenzpunkt
- 75 Flurstücksnummer
- [Hatched box] Wohngebäude
- [White box] Wirtschaftsgebäude
- 1 Hausnummer
- || Geschossigkeit
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)



Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.09.2012, zur Verfügung gestellt vom Landkreis Havelland, Kataster- und Vermessungsamt, verwendet.

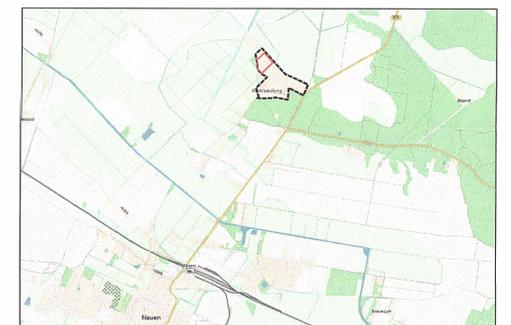
Es werden folgende textliche Festsetzungen eingefügt:

TF 1: Zufahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen der Zufahrt wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 2: Ausnahmsweise kann für ein rückwärtiges Gebäude einschließlich Terrassen ein Überschreiten der rückwärtig festgesetzten Baugrenzen bis zur festgesetzten Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO



Übersichtskarte Maßstab 1 : 10.000

Stadt Nauen

Landkreis Havelland

Bebauungsplan NAU 0012/93

"Stadtwaldsiedlung", OT Waldsiedlung

3. Änderung

Satzung

Stand: Juni 2013

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)

Planverfasser:
 Dr. Szamatolski + Partner GbR
 Landschaftsplanung, Stadtplanung
 Umweltmanagement, Tourismusmarketing
 BICA Str. 202E
 15230 Berlin
 Tel. 030 26 20 10 11 Fax 030 26 20 10 12
 www.szamatolski.de

Stadt Nauen
Landkreis Havelland

**Bebauungsplan NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“,
OT Waldsiedlung - 3. Änderung**

Begründung

Stand: Juni 2013

Fassung zum Satzungsbeschluss

Im Auftrag der

Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Ansprechpartner: Fachbereich Bau (03321) 408 - 0

Bearbeitung:

Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·
Umweltmanagement · Tourismusentwicklung
BDLA, SRL, DGGL

Brunnenstraße 181
10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44
Fax: 030 / 283 27 87

Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn

Technische Bearbeitung: Dipl.-Ing. Karin Maaß

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der 3. Planänderung	1
1.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	2
2	Ausgangssituation	2
3	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	3
3.1	Flächenbilanz	5
3.2	Planunterlage	5
4	Auswirkungen der Planung	6
4.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung ...	6
4.2	Natur, Landschaft, Umwelt, Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG	6
4.3	Bodenordnende Maßnahmen	7
4.4	Kosten und Finanzierung	7
5	Verfahren	8
6	Rechtsgrundlagen	8

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ der Stadt Nauen befindet sich rund 3 km nordöstlich der Kernstadt im Ortsteil Waldsiedlung, westlich der Graf-Arco-Straße (B 273). Bestandteil des Geltungsbereichs sind der Dechtower Damm sowie der Trappenweg, Falkenweg, Kiebitzweg, Fasanenweg und der Spechtweg.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ umfasst eine Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ mit den Flurstücken 58 – 61, 306, 307, 63 – 74, 292, 293, 294 und 76 – 79 der Flur 37 in der Gemarkung Nauen (Stand: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Havelland vom 06.09.2012) und wird begrenzt durch den Dechtower Damm im Nordosten, den Kiebitzweg im Südosten, den Trappenweg im Südwesten und der Flurstücksgrenze der Flurstücke 56 und 57 der Flur 37 in der Gemarkung Nauen im Nordwesten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ umfasst eine Fläche von rund **35.400 m²** (3,54 ha).

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der 3. Planänderung

Der am 15.02.2002 in Kraft getretenen Bebauungsplan NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ vom September 1997 („Ursprungsbebauungsplan“) wird aufgrund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen in o.g. Teilbereich geändert. Hierzu wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.2012 das 3. Änderungsverfahren eingeleitet.

Im Änderungsbereich wird im Ursprungsbebauungsplan bislang eine an den Kiebitzweg anbindende Planstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Planungsziel war die Erschließung der im Durchschnitt über 100 m tiefen Blockinnenfläche durch eine Stichstraße mit der Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung beiderseits dieser Straße.

Im Ergebnis einer Anwohnerversammlung vom 23.02.2012 wurde die zusätzliche Erschließung des Baugebietes zwischen Dechtower Damm, Kiebitzweg und Trappenweg durch eine Stichstraße mit den damit verbundenen Erschließungskosten mehrheitlich abgelehnt. Daher wird das bisherige Planungsziel und das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept dahingehend verändert, dass auf die Festsetzung der bisherigen Planstraße verzichtet wird. Zur Berücksichtigung des von den Grundstückseigentümern gefassten Vertrauens in den Fortbestand der Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung der Grundstücke werden die bislang getroffenen Festsetzungen zu der rückwärtig überbaubaren Grundstücksfläche beibehalten. Mit dem 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ wird im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3

Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen, die im konkreten Einzelfall eine Überschreitung der rückwärtig festgesetzten Baugrenzen durch ein rückwärtiges Gebäude einschließlich Terrassen ermöglicht.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und es erfolgt eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

2 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ ist in der Fassung vom September 1997 am 15.02.2002 in Kraft getreten. Auf der Grundlage des Bebauungsplans erfolgte die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes mit einer straßenbegleitenden Einzelhausbebauung und Gärten und einer Erschließung durch die bereits vorhandenen kommunalen Straßen Dechtower Damm, Kiebitzweg und Trappenweg.

Der Änderungsbereich befindet sich im festgesetzten Baugebiet WA 1 zwischen den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Dechtower Damms, des Kiebitzweges und des Trappenweges. Für das Baugebiet WA 1 ist eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 als Höchstmaß und eine zulässige Geschossfläche (GF) von 320 m² als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt zwei, wobei mit der 2. Änderung des Bebauungsplans vom Januar 2010 für den gesamten Geltungsbereich eine Umstellung auf die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.05.2009 mit dem seit 2003 geltenden Vollgeschossbegriff erfolgte. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch straßenbegleitend festgesetzte Baufenster bestimmt.

Anbindend an den Kiebitzweg erfolgt im Änderungsbereich bislang die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in Form einer rund 160 m langen und 8 m breiten Stichstraße. Beiderseits

dieser Planstraße erfolgt die Festsetzung von 15 m tiefen Baufenstern sowie eines weiteren engeren Baufensters mit einer Abmessung von 12 m x 12 m.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ vom Januar 2010 erfolgten für die im Geltungsbereich festgesetzten Baugebiete eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sowie Änderungen der im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften. Die am 29.07.2005 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ vom Juni 2005 an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für die vorliegende 3. Änderung ohne Relevanz.

Die Geländehöhe im Änderungsbereich liegt bei rund 31,0 m über NHN im Höhensystem DHHN 92. Das Geländere Relief ist eben. Die weitgehend un bebauten Grundstücksflächen im Blockinnenbereich werden überwiegend durch Gartennutzungen und Wiesenflächen geprägt.

Eine Bebauung des Blockinnenbereichs zu Wohnzwecken ist bislang nicht erfolgt. Die im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Kiebitzweges anstehende Entscheidung zur Ausführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Stichstraße wurde im Rahmen einer Anwohnerversammlung thematisiert. Im Ergebnis wird die Stichstraße mit den damit verbundenen Erschließungskosten mehrheitlich abgelehnt. Für ein Baugrundstück am Trappenweg erfolgte zwischenzeitlich im Rahmen einer straßenseitigen Neubebauung eine Teilung in ein vorderes und ein rückwärtiges Trennstück mit Regelung des Zugangs zum hinteren Grundstücksteil durch eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Durch diese Regelung wird eine rückwärtige Bebauung der jeweiligen Baugrundstücke auch ohne die Anlage einer zusätzlichen Erschließungsstraße ermöglicht.

3 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ wird die im Änderungsbereich bisher festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gestrichen. Die Flächen werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt.

Im Baugebiet WA 1 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ in der Fassung vom September 1997 bzw. die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans geänderten Festsetzungen in der Fassung der 2. Änderung vom Januar 2010.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet WA 1 beträgt 0,2 als Höchstmaß. Die zulässige Geschossfläche beträgt 320 m² als Höchstmaß. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt zwei, wobei mit der 2. Änderung des Bebauungsplans vom Januar 2010 für den gesamten Geltungsbereich eine Umstellung auf die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) mit dem seit 2003 geltenden Vollgeschossbegriff erfolgte. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Die Ausnah-

men nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (das sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die bislang getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden beibehalten. Mit Wegfall der bislang geplanten Stichstraße ist die Sicherung der verkehrlichen Erschließung einer rückwärtigen Bebauung durch den jeweiligen Eigentümer zu regeln. Hierzu besteht die Möglichkeit der Teilung in ein vorderes und ein rückwärtiges Trennstück mit Regelung des Zugangs zum hinteren Grundstücksteil durch eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Alternativ hierzu besteht die Möglichkeit der Teilung des rückwärtigen Trennstücks als so genanntes „Hammergrundstück“ mit direkter Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche. Durch Nutzung einer gemeinsamen Zufahrt für zwei benachbarte Grundstücke kann dabei im Einzelfall der Umfang der zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen erforderlichen Zufahrtsflächen reduziert werden.

Entsprechend der Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wird durch eine neu eingefügte textliche Festsetzung (TF Nr. 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geregelt, dass Zufahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Aufgrund der im Änderungsbereich vorhandenen Grundstücksbreiten von rund 18 m ist die Möglichkeit zur Ausweisung einer in der Regel 3 m breiten Zufahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche grundsätzlich möglich. Aufgrund der im Änderungsbereich vorhandenen Grundstücksgrößen von bis zu 2.000 m² steht auch die festgesetzte GRZ von 0,2 der Anlage einer Zufahrt in der erforderlichen Länge und Breite nicht grundsätzlich entgegen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche um bis zu 50 % überschritten werden, d.h. im Geltungsbereich des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ bis zu einer „Gesamt-GRZ“ von 0,3.

Für die Bebauung der Grundstücke gelten die Bestimmungen des § 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Danach dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder die Nutzung einer befahrbaren Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche rechtlich gesichert ist; für Wohngebäude geringer Höhe sind nicht befahrbare Wohnwege von nicht mehr als 50 m Länge zulässig. Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung oder den aufgrund der Brandenburgischen Bauordnung erlassenen Vorschriften, insbesondere den Vorschriften über die Abstandsflächen, den Brandschutz und die Erschließung, zuwiderlaufen.

Gemäß § 5 Abs. 3 BbgBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzu-

stellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25. März 2002 (ABl. S. 466), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09. Juli 2007 (ABl. S. 1631) sind Zufahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die lichte Breite der Zufahrten muss mindestens 3 m betragen.

Zulassung von Ausnahmen

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lagen dem Plangeber begründete Annahmen für gegebenenfalls erforderliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Diese sind zum einen begründet in dem möglichen Wunsch eines Bauwilligen auf den Flächen nordöstlich der ehemaligen Verkehrsfläche einen größeren Abstand zum südwestlich gelegenen Baufeld zu schaffen und Terrassen sowie den Garten nach Südwesten ausrichten zu können sowie zum anderen in dem möglichen Wunsch eines Bauwilligen die auf dem Grundstück gelegene Zufahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu verkürzen.

Daher wird im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ für den Änderungsbereich durch eine neu eingefügte textliche Festsetzung (TF Nr. 2) eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugelassen, die im konkreten Einzelfall eine Überschreitung der rückwärtig festgesetzten Baugrenzen durch ein rückwärtiges Gebäude einschließlich Terrassen ermöglicht.

Der Umfang der ausnahmsweise zulassungsfähigen Überschreitung der rückwärtig festgesetzten Baugrenzen wird durch eine neu eingefügte zeichnerische Festsetzung einer gebrochenen Linie zur Abgrenzung des Umfangs ausnahmsweise zulassungsfähiger Abweichungen bestimmt. Diese Linie verläuft in einem Abstand von 40 m von der Geltungsbereichsgrenze entlang des Trappenweges und des Dechtower Damms. Damit kann im konkreten Einzelfall eine Zufahrt ausreichen, die nicht den Anforderungen einer Feuerwehrezufahrt entsprechen muss. Aus Gründen der Gleichbehandlung ergibt sich unter Berücksichtigung der derzeitigen Grundstückssituation ein Regelungsbedarf für die Grundstücke Dechtower Damm 37 und 30 bis 34 sowie die Grundstücke Trappenweg 36 -40 und 43.

3.1 Flächenbilanz

Die im Änderungsbereich bislang als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Teilflächen mit einer Größe rund 1.800 m² werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ als Baugebiet WA festgesetzt.

3.2 Planunterlage

Als Planunterlage für die 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Havelland – Kataster- und Vermessungsamt - mit Stand vom 06.09.2012.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ sind keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, die verkehrliche Situation im Plangebiet oder die bestehende Ver- und Entsorgung verbunden.

4.2 Natur, Landschaft, Umwelt, Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor einer planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Grundzüge der bisherigen Eingriffsbilanzierung werden von der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ nicht berührt.

Mit der Änderung sind keine gegenüber der bisherigen Festsetzung als Verkehrsfläche erhöhten Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Das im Baugebiet WA 1 zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt von der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ unberührt. Unter Berücksichtigung der im Baugebiet WA 1 festgesetzten GRZ von 0,2 ist gegenüber der bisherigen Festsetzung als Verkehrsfläche, auch unter Berücksichtigung der für die Verkehrsfläche festgesetzten Teilversiegelung durch einen luft- und wasserdurchlässigen Aufbau, im Änderungsbereich eine insgesamt geringere Bodenversiegelung zulässig.

Die zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken erforderlichen Zufahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind auf das zulässige Nutzungsmaß anzurechnen und führen daher nicht zu einer Erhöhung der auf den Baugrundstücken zulässigen Versiegelung. Zur Minimierung der mit der Anlage der Zufahrten verbundenen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erfolgt eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau dieser Erschließungsflächen. Damit verbunden ist auch eine Minimierung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, wie sie bei einer Vollversiegelung der Flächen durch eine Asphaltierung oder Betonierung gegeben wäre.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ nicht berührt. Mit dem Verzicht auf die Erschließung des Blockinnenbereichs durch eine Stichstraße ist grundsätzlich gegenüber der bisher vorgesehenen Nutzung als Verkehrsfläche von einer extensiveren Gartennutzung für diese Flächen auszugehen. Im Hinblick auf das Lebensraumpotential der

überwiegend von Gartennutzungen geprägten Flächen für besonders geschützte Tierarten ist ein Vorkommen von frei brütenden Vogelarten möglich. Ein Vorhandensein anderer Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist nicht zu erwarten. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) RW 7 vom 17.12.2012 als zuständige Fachbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Belange des besonderen Artenschutzes von der Planänderung nicht berührt.

Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln entsprechend der Bestimmungen des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte ist die Baufeldfreimachung außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen. Zum Ausschluss des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat die Baufeldfreimachung grundsätzlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zu erfolgen.

Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

4.3 Bodenordnende Maßnahmen

Mit der Streichung der bislang vorgesehenen Neuanlage einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ werden zur Umsetzung der Planung keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Eine Neuordnung der Grundstückssituation mit der gegebenenfalls vorzunehmenden Teilung von rückwärtigen Trennstücken als so genannte „Hammergrundstücke“ mit direkter Anbindung an die öffentliche Straße erfolgt falls erforderlich im Planverzug.

4.4 Kosten und Finanzierung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ und der damit verbundenen Streichung der bislang vorgesehenen Neuanlage einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfallen die Herstellungskosten sowie Folgekosten im Rahmen der Instandhaltung und der Verkehrssicherungspflicht.

5 Verfahren

03.09.2012	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen über die Einleitung eines 3. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“
24.09.2012	Bekanntmachung des Beschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 6 / 2012
03.12.2012	Offenlagebeschluss
07.12.2012	Planungsanzeige
07.12.2012	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
21.01. – 21.02.2013	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
29.04.2013	Abwägungs- und erneuter Offenlagebeschluss
08.05.2013	erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
29.05. – 12.06.2013	erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
26.08.2013	Abwägungsbeschluss
26.08.2013	Satzungsbeschluss
.2013	Inkrafttreten mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. ... / 2013

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



Amtlicher Teil

Inkrafttreten des Bebauungsplanes NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ OT Waldsiedlung 3. Änderung (Herausnahme der Planstraße Kiebitzweg)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 26.08.2013 den Bebauungsplan NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ DT Waldsiedlung 3. Änderung (Herausnahme der Planstraße Kiebitzweg), mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ DT Waldsiedlung 3. Änderung (Herausnahme der Planstraße Kiebitzweg), betrifft den Bereich der Gemarkung Nauen: Flur 37, Flurstücke 58-61, 306, 307, 63-74, 292, 293, 294, und 76-79 (siehe Plan).

Der Bebauungsplan NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ OT Waldsiedlung 3. Änderung (Herausnahme der Planstraße Kiebitzweg) der Stadt Nauen wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 der Hauptsatzung der Stadt Nauen bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes im Amtsblatt für die Stadt Nauen tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ OT Waldsiedlung 3. Änderung (Herausnahme der Planstraße Kiebitzweg), mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Nauen, Rathausplatz 1, Zimmer 14, während der Sprechzeiten:

Dienstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr
Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
bereitgehalten. Nach telefonischer Vereinbarung (Tel. 03321 / 408240) können auch außerhalb der Sprechzeiten Termine vereinbart werden. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt.

Auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wird gemäß § 215 BauGB hingewiesen: Demnach werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorstehenden Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Nauen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

(Zur Karte):

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ umfasst die Flurstücke 58 – 61, 306, 307, 63 – 74, 292, 293, 294 und 76 – 79 der Flur 37 in der Gemarkung Nauen und wird begrenzt durch den Dechtower Weg im Nordosten, den Kiebitzweg im Südosten, den Trappenweg im Südwesten und der Flurstücksgrenze der Flurstücke 56 und 57 in der Gemarkung im Nordwesten.

