

Im Auftrag von

Beho Berlin homes GmbH
Fasanenstraße 30
10719 Berlin
c/o Herbartstraße 10a
14612 Falkensee

- Satzung -

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Wohngebiet Brandenburger Straße 36“

Stadt Nauen



Auftraggeber

Beho Berlin homes GmbH
Fasanenstraße 30
10719 Berlin
c/o Herbartstraße 10a
14612 Falkensee

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.....	5
1.4.	Geplantes Verfahren	7
2.	Bestand	7
2.1.	Lage im Stadtgebiet, Bestandssituation auf dem Grundstück	7
3.	Planung	8
3.1.	Vorhabenbeschreibung	8
3.2.	Ausweisungen des Bebauungsplans	9
3.2.1.	Art der baulichen Nutzung	10
3.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	12
3.2.4.	Verkehrsflächen	13
3.2.5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13
3.2.6.	Grünflächen	14
3.2.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft.....	14
3.2.8.	Festsetzungen gemäß § 87 BgbBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB – Örtliche Bauvorschriften.....	14
3.2.9.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	15
3.3.	Auswirkungen auf natürliche und anthropogene Schutzgüter	16
3.3.1.	Immissionsschutz	17
3.4.	Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung.....	18
3.4.1.	Altlasten	18
3.4.2.	Bodendenkmale	19
3.4.3.	Kampfmittel	19
3.5.	Ver- und Entsorgung	19
3.5.1.	Strom	19
3.5.2.	Gas	20
3.5.3.	Telekommunikation	20
3.5.4.	Löschwasser, Brandschutz	21
3.5.5.	Schmutzwasser, Trinkwasser	22
3.5.6.	Müllentsorgung	23
3.6.	Bergbau, Geologie und Rohstoffe	24

3.7.	Bodenordnung, Realisierungsplanung	24
3.8.	Städtebauliche Bilanz	25
3.9.	Kostenschätzung	25
3.10.	B-Plan-Änderungen im Ergebnis der Beteiligung nach §§ 3,4 (2) BauGB	26
4.	Literaturverzeichnis	27

Abbildungen

Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Nauen und Ortsteile	6
Abb. 2: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	6
Abb. 3: Städtebauliches Konzept, eckert + honegger Architekten GmbH	9

Anhänge

Nr. 1	Bebauungsplan - Planzeichnung
Nr. 2	Prüfung der Umweltbelange zum VBB Brandenburger Straße 36 – Karl-Liebknecht-Straße in der Stadt Nauen; Büro für Umweltplanungen Schulze, Paulinenaue, Juli 2020
Nr. 3	Ergebnis der orientierenden Untersuchung nach LAGA Boden bzw. Bauschutt / BBodSchV / Wirkungspfad Boden-Mensch´ Ing.Büro Jürgen Markau, Falkensee vom 21.01.2021
Nr. 4	Notarielle Bestätigung des Geh- Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Flurstücks 1031, Flur 18, Gemarkung Nauen
Nr. 5	Verfügungsberechtigung der Beho Berlin homes GmbH über die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans

1. Rechtliche Einordnung

1.1. Planaufstellung / Geltungsbereich

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Brandenburger Straße 36“ Stadt Nauen wurde am 26.10.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Es handelt sich um eine im Südwesten der Stadt Nauen gelegene, derzeit gewerblich genutzte Fläche zwischen der Brandenburger Straße und der Karl-Liebknecht-Straße.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 565, 792, 1031, 109/4 teilw., 109/5 teilw. der Flur 18, Gemarkung Nauen, mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 0,64 ha.

1.2. Begründung des Vorhabens

Als Mittelzentrum ist Nauen durch seine unmittelbare Nähe zur Metropole Berlin als Wohnstandort sehr 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 in der Stadt Nauen wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschlossen, den Innenbereich zwischen Brandenburger Straße und Karl-Liebknecht-Straße, der derzeit noch gewerblich genutzt wird, für die Wohnbebauung zu überplanen.

Über das Verfahren ist die Entwicklung von Wohnraum in zentralen und infrastrukturell vollständig erschlossenen Stadtbereichen ermöglicht und damit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung entsprochen.

Da dieser bislang gewerblich genutzte Innenbereich nicht gemäß § 34 BauGB in eine Wohnbebauung geändert werden kann, muss für die Erlangung des Baurechts ein Bebauungsplan erarbeitet werden. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Auf Flächennutzungsplanebene ist der Geltungsbereich als Gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich und westlich angrenzend an das Plangebiet sind im Flächennutzungsplan ebenfalls Gemischte Bauflächen verzeichnet. Die östlich und süd-westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche weist der Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen aus.

Die Brandenburger Straße ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt und verläuft entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die im Straßenraum

bestehenden Baumreihen als `Geschützte Allee` aus. Außerdem ist im Flächennutzungsplan der südliche Teil des Plangebietes als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, verzeichnet. Die Nauener Altstadt liegt im weiteren Verlauf der Brandenburger Straße nordöstlich des Plangebietes.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

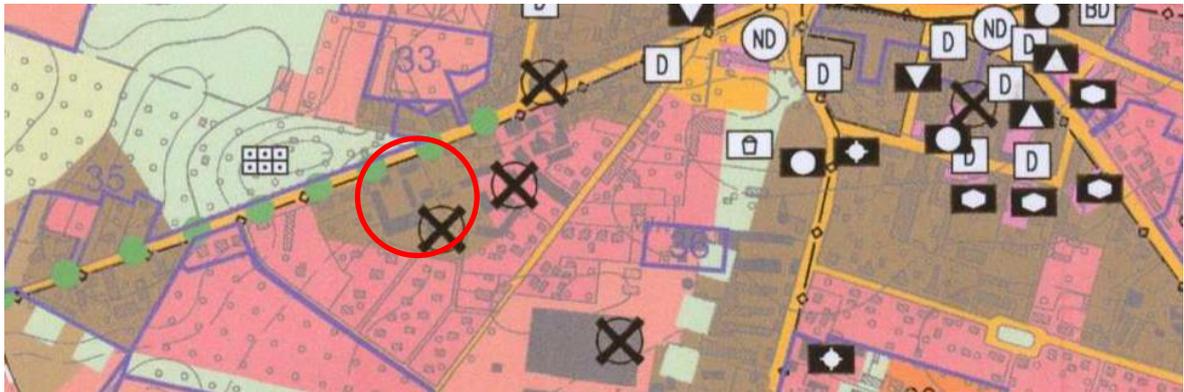


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Nauen und Ortsteile (Blatt 2) Änderungsverfahren 2010, Stadt Nauen

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

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.

Gemäß Ziel 5.6 Abs. 2 LEP HR sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In diesem Schwerpunkt ist laut Ziel 5.6 Abs. 3 eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Die Vorhabenfläche liegt bei gesicherter Erschließung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete der Stadt Nauen und entspricht damit einem Vorhaben der Innenentwicklung – das Vorhaben ist daher mit den Zielen der Landesentwicklungsplan vereinbar.

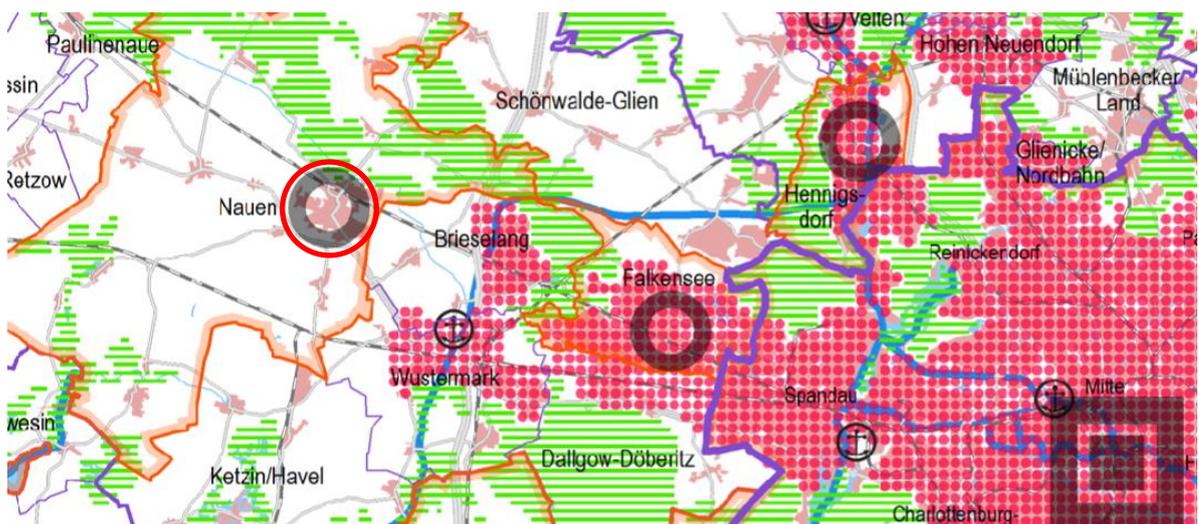


Abb. 2: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

1.4. Geplantes Verfahren

Es ist geplant, den Bebauungsplan nach § 13a Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen, da

- eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 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-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind, nicht bestehen.

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.

Für den eingetragenen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VE-Plan) ist ein konkretes Vorhaben entwickelt und durch den Vorhabenträger Beho Berlin homes GmbH umzusetzen. Dieser Vorhabenträger hat seitens des Grundstückseigentümers die langfristige Verfügungsberechtigung über die im VE-Plan liegenden Flächen.

Für das außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegende Flurstück 1031 ist die bauliche Umsetzung durch den Grundstückseigentümer selbst und zeitlich unabhängig vom übrigen Vorhaben geplant. Daher liegt dieses Flurstück außerhalb des VE-Plans, kann jedoch gemäß §12 (4) BauGB Bestandteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein.

2. Bestand

2.1. Lage im Stadtgebiet, Bestandssituation auf dem Grundstück

Die Vorhabenfläche befindet sich süd-westlich der Stadt Nauen, südlich der Brandenburger Straße.

Westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet liegen Wohnnutzungen an. Die Wohngebäude sind geprägt durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise mit geneigten Dächern.

Östlich des Geltungsbereiches schließen sich unbebaute Wohnbauflächen an.

Nördlich wird das Plangebiet durch gewerbliche Nutzflächen begrenzt, weiter nördlich verläuft die Brandenburger Straße.

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

Die Geltungsbereichsfläche selbst wird derzeit gewerblich genutzt. Der größte Teil des Gebietes wird durch eine Autowerkstatt in Anspruch genommen. Am westlichen sowie südlichen Rand des Geltungsbereiches sind einzelne Bäume vorhanden, ansonsten ist das Gelände, abgesehen vom Teilbereich Flst. 1031, weitgehend vollversiegelt.

Im Ergebnis der durchgeführten Artenschutzuntersuchung¹ konnte das Vorkommen von geschützten Arten im Untersuchungsgebiet nicht sicher ausgeschlossen werden (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter; Baum- und Buschbrüter), so dass Maßnahmen zum Schutz der Arten im Bebauungsplan verankert sind.

3. Planung

3.1. Vorhabenbeschreibung

Das im Vorfeld zu vorliegendem Bauleitverfahren abgestimmte städtebauliche Konzept (eckert+honnegger Architekten GmbH) sieht in Fortführung der nördlich der Karl-Liebknecht-Straße anliegenden Wohnnutzungen die Entwicklung als Wohngebiet mit unterschiedlichen Haustypen und damit einer städtisch geprägten Mischung vor: einem Mehrfamilienhaus, fünf Reihenhäusern, zwei Doppelhäusern sowie einem Einzelhaus.

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus sowie die Reihenhaushausgruppe sind im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches angeordnet und schaffen so den Übergang zu der weiter nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung. Gleichzeitig werden über diese kompakteren Baukubaturen Abschirmungsfunktion zu den südlich geplanten kleinteiligeren Baustrukturen der Doppel- und Einzelhäuser übernommen.

Zentral im Geltungsbereich ist eine Grünfläche als Quartiersplatz gesichert. Im östlichen Teil des Gebiets ist eine weitere Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen.

Die Erschließung der Vorhabenfläche ist von Süden über die Karl-Liebknecht-Straße als auch von Norden über eine Zufahrt von der Brandenburger Straße gesichert.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sowie Besucherstellplätze sind im Plangebiet auf den dafür festgesetzten Orten gesichert.

¹ Prüfung der Umweltbelange zum VBB Brandenburger Straße 36 – Karl-Liebknecht-Straße in der Stadt Nauen; Büro für Umweltplanungen Schulze, Paulinenaue, Juli 2020

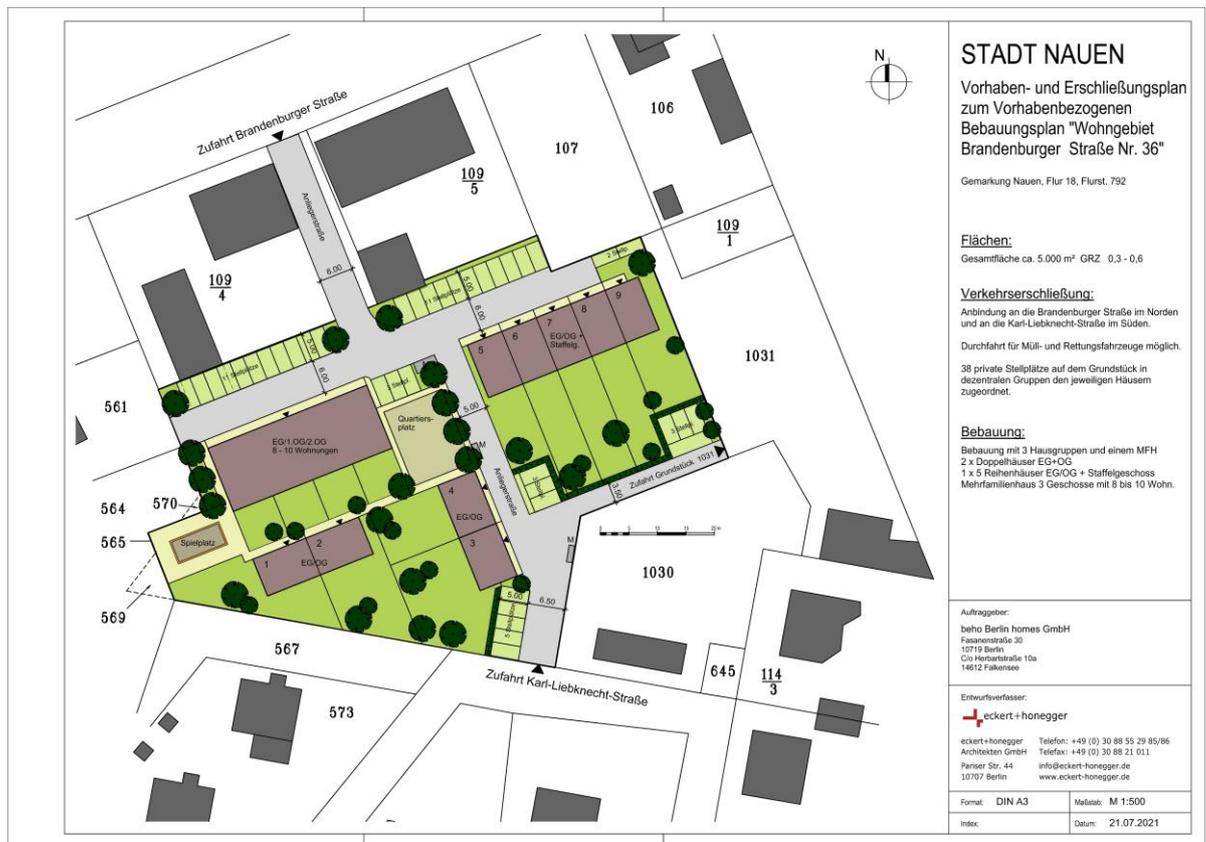


Abb. 1: Städtebauliches Konzept, eckert + honegger Architekten GmbH, Berlin

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 schwerpunkt-
mäßig auf Wohnnutzung ausgerichtet.

Daher ist die Fläche im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht mit dem
hiermit möglichen Nutzungsspektrum der näheren Umgebung.

Da es sich grundsätzlich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind gemäß §
12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Rah-
men des Durchführungsvertrages verpflichtet.

Um vorliegendes Planwerk in der weiteren Umsetzung jedoch handhabbar zu gestalten, ist diese Fest-
setzung durch Beschreibung der geplanten Hauptnutzungen ergänzt:

Als Hauptnutzung ist im allgemeinen Wohngebiet WA1 ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt maximal 10 Wohneinheiten zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 werden fünf Reihenhäuser mit insgesamt maximal 5 Wohneinheiten zugelassen. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind zwei Doppelhäuser mit insgesamt maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA4 ist ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten möglich.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet unzulässig, Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 2 und 3 auch im Hinblick auf die geplante Quartiersstruktur mit Quartiers- und Spielplatz nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisungen zum Maß der baulichen Nutzung gliedern sich in vier Teilbereiche. Aufgrund der überwiegenden Vorhabenbezogenheit dieses Bebauungsplans und entsprechender Regelung über einen städtebaulichen Durchführungsvertrag werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 die Grundflächen für die Hauptanlagen absolut festgesetzt. Dies gilt auch für das außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegende **WA4**.

Das allgemeine Wohngebiet **WA1** umfasst das Grundstück zwischen den beiden festgesetzten Grünflächen.

Bei einer Grundstücksfläche von rund 826m² (633 m² plus 193m² zugeordnete Stellplatzfläche St 1) ist die zulässige Grundfläche für das Mehrfamilienhaus mit maximal 440 m² festgesetzt und entspricht damit einer Grundflächenzahl von 0,53. Die festgesetzte Grundfläche setzt sich zusammen aus dem Mehrfamilienhaus (360 m²) zuzüglich eventuell vorgesehener Terrassenflächen (4 x 20m²).

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal drei festgesetzt. Die Gebäudehöhe liegt bei maximal 9,00 m über dem Höhenbezugspunkt DHHN 2016 von 39,55 m und entspricht damit dem Umgebungsmaßstab mit zum Teil dreigeschossigen Häusern im Bestand.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach §19(4) BauNVO beträgt im WA 1 maximal 250m² und setzt sich zusammen aus der Stellplatzfläche St1 (193m²) und dem Erschließungsweg zu den Wohneinheiten auf der Nordseite des Hauses (45m²). Diese Gesamtfläche nach §19 (4) BauNVO überschreitet das übliche Maß von 50% der Grundfläche und wird daher absolut festgesetzt.

Der Bebauungsplan weist neben den vier Wohngebieten auch einen Quartiersplatz und einen Spielplatz aus, die zur Sicherung ihrer Umsetzung als `Private Grünfläche` festgesetzt sind und damit nicht in die Grundflächenermittlung einfließen (408m²). Wäre dies der Fall, läge man im WA 1 bei einer GRZ von 0,36 mit einer Überschreitung von 0,2 und damit innerhalb der Höchstwerte für WA nach BauNVO. In innerstädtischer, voll erschlossener Lage mit nach Norden dichter gemischter Nutzung im Bestand kann die vorliegende Planung auch im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung als städtebaulich angemessen bewertet werden.

Für das allgemeine Wohngebiet **WA2** ist auf der rund 1.415m² großen Grundstücksfläche (1.250m² plus 165m² zugeordnete Stellplätze St2) die zulässige Grundfläche mit maximal 430 m² festgesetzt (325m² Gebäude plus 5 x 20m² Terrassenflächen) und entspricht damit einer Grundflächenzahl von 0,30.

Vorgesehen sind hier fünf dreigeschossige Reihenhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m über dem Höhenbezugspunkt DHHN 2016 von 39,55 m. wobei das dritte Geschoss als Staffelgeschoss geplant ist.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen nach §19(4) BauNVO übersteigt mit rund 360m² ebenfalls die üblichen 50% der Grundfläche und wird daher absolut festgesetzt. Die Fläche setzt sich zusammen aus den dem WA2 zugeordneten Stellplätzen St2 sowie den Stellplatzgruppen innerhalb der WA2-Fläche.

Die festgesetzten Höhen des Mehrfamilienhauses und der Reihenhäuser schaffen den Übergang von der dichter bebauten gewerblich genutzten Fläche entlang der Brandenburger Straße zu den südlich gelegenen wohngenutzten Einfamilienhausstrukturen.

Das allgemeine Wohngebiet **WA3** liegt südlich der festgesetzten privaten Grünflächen des Plangebiets. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.177 m² beträgt hier die zulässige Grundfläche für Doppelhäuser 360m² (280 m² für die zwei Doppelhäuser plus 4 x 20m² Terrasse) . Diese zulässige Grundfläche teilt sich auf in die zwei Baufelder mit rund 140 m². Die sich ergebende Grundflächenzahl liegt bei 0,31.

Geplant sind hier in Anlehnung an die Wohnstrukturen der Umgebung maximal zwei Vollgeschosse.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach §19(4) BauNVO beträgt 50% der zulässigen Grundfläche und damit 180m² - die Fläche enthält

Die Stellplatzgruppe am Einmündungsbereich Karl-Liebknecht-Straße	65 m ²
Das Geh- und Leitungsrecht zum Doppelhaus am Spielplatz	50 m ²
die Erschließungsfläche des Doppelhauses am Quartiersplatz	20 m ²
10m ² zusätzlich zu befestigende Fläche je Doppelhaushälfte	40 m ² .
Gesamt rund	180 m ²

Die Gebäudehöhe im WA3 ist mit maximal 6,00 m über dem Höhenbezugspunkt DHHN 2016 von 39,55 m fixiert.

Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet **WA 4** liegt östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es wird hier bei einer Grundstücksfläche von rund 1.300 m² die zulässige Grundfläche mit maximal 160m²-ausgewiesen. Es ergibt sich eine Grundflächenzahl von knapp 0,12.

Um zu der nördlich und südlich anschließenden Einfamilienhausbebauung überzuleiten, sind hier maximal zwei Vollgeschosse bei geneigtem Dach mit maximaler Firsthöhe von 9,00 m geplant.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach §19(4) BauNVO beträgt insgesamt 500m² und setzt sich zusammen aus

der geplanten Garage im nördlichen Grundstücksteil	165m ²
dem bestehenden Schuppen im südlichen Grundstücksteil	135m ²
der Zufahrt zur Garage und sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen)	200m ²
Summe	500m ²

Die Überschreitung nach §19 BauNVO wird aufgrund der geringen Grundflächenzahl absolut festgesetzt. Insgesamt ergibt sich über die Festsetzungen eine zulässige Grundstücksversiegelung von knapp 0,50, die als gebietsverträglich zu bewerten ist (WA nach BauNVO §17 - 0,4 plus 0,2).

In der städtebaulichen Gemengelage mit vorhandenen Mischnutzungen an der Brandenburger Straße und verschiedenen Nebenanlagen auf den wohngenutzten Grundstücken kann der vergleichsweise hohe Anteil an Nebenanlagen nach §19 (4) BauNVO hier als gebietstypisch eingeordnet werden.

Hinsichtlich der weiteren Umsetzung des Vorhabens plant der Investor, die Gebäude des WA1, WA 2 und WA 3 zu realisieren.

Ob generell Grundstücksteilungen und -verkäufe stattfinden, ist insbesondere für das WA1 und das WA2 noch unklar. Die pro Wohneinheit anzusetzenden zulässigen Überschreitungen der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sowie Terrassenflächen sind daher im Fall des Verkaufs zu regeln.

Auf diese Weise ist zu verhindern, dass ein erstes ausgeteiltes Grundstück die möglichen Versiegelungen ausschöpft.

3.2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Zur Sicherung des planerischen Gesamtkonzepts sind im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 die überbaubaren Grundstücksflächen straßenseitig über Baulinien definiert und die überbaubaren Grundstücksflächen ansonsten vorhabengenau über Baugrenzen festgelegt.

In der abweichenden Bauweise dürfen die Häuser bei Unterschreitung der Abstandserfordernisse nach Bbg BO an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Durch die beschriebene Festsetzung der Baufelder sind zudem zusammenhängende Gartenbereiche gesichert.

Im WA4 mit geplanter Einzelhausbebauung sind die überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung erforderlicher Abstandserfordernisse über Baugrenzen definiert und damit der typischen Einfamilienhausstruktur des südlich angrenzenden Umfelds entsprochen.

Um das geplante städtebauliche Konzept umzusetzen, sind die zu den Hauptanlagen zählenden Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2.4. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Brandenburger Straße sowie die Karl-Liebknecht-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Vorhabenfläche selbst ist durch die festgesetzte private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, erschlossen. Über die Ausweisung als private Verkehrsfläche ist die Beschränkung auf den Anliegerverkehr und damit verbundene Nutzungen beabsichtigt.

Die grundsätzliche Verkehrsberuhigung ist hier durch die in allen Abschnitten an die Verkehrsflächen angrenzenden Senkrechtstellplätze bei vergleichsweise kurzen Straßenabschnitten gewährleistet.

In der weiteren Umsetzung ist über diese Ausweisung der durchgängige Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer als Mischverkehrsfläche angestrebt.

Die in den einzelnen Abschnitten angrenzenden Senkrechtstellplätze benötigen eine Fahrspurbreite von 6,00m. Wo diese nicht gewährleistet ist, sind die Senkrechtparker entsprechend in die Grundstücksfläche versetzt.

Der Einmündungsbereich von der Karl-Liebknecht-Straße aus ergibt sich im Übergang zum Quartiersplatz geometrisch zu 6,50m, die hier als Verkehrsflächenbreite, auch aufgrund der zu berücksichtigenden Schleppkurven von Müllfahrzeugen, festgesetzt werden.

Die Erschließung des Flurstücks 1031 (WA4) ist über die 3.50 breite Zufahrt gesichert. **Notariell ist dabei gesichert, das ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Besucher sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen von der Karl-Liebknecht- oder Brandenburger Straße aus zugunsten des Flurstücks 1031 besteht (s. Anhang 4).**

Mit Anbindung der Verkehrsfläche an die Karl-Liebknecht-Straße ist die Fällung der im Einmündungsbereich vorhandenen Bäume erforderlich.

Ruhender Verkehr

Gemäß § 3 (1) Nr. 1.1 und 1.2 Nauener Stellplatzbedarfssatzung sind für Mehrfamilienhäuser: je Wohnung unter 95 m² Wohnfläche 1,0 und je Wohnung über 95 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze sowie für ein Einfamilienhaus generell 2,0 Stellplätze erforderlich. Um diesen Anforderungen zu entsprechen, werden im gesamten Plangebiet 34 Private Stellplätze entlang der Anliegerstraße planerisch festgesetzt. Die außerdem erforderlichen Besucherstellplätze sind nördlich des Quartiersplatzes ausgewiesen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze im WA4 sind auf den Grundstücken selbst nachzuweisen.

Hier ist seitens des Grundstückseigentümers eine Garage vorgesehen, die im Bebauungsplan bezüglich der zulässigen Kubaturen definiert ist.

3.2.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da die Verkehrsflächen als private Flächen festgesetzt sind, ist die gesamte Erschließung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger sowie Notfallversorgung (Feuerwehr, Sanitäter) des Gebietes zu belegen.

Über den Durchführungsvertrag ist zudem geregelt, das der Müllbehälterstandplatz innerhalb der südlichen Verkehrsfläche auch von Flurstück 1031 genutzt werden kann.

Ein zwischen den beiden Grünflächen südlich des Mehrfamilienhauses gelegenes Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger und Notfallversorgung gewährleistet den Zugang zum westlich anliegenden Doppelhaus.

3.2.6. Grünflächen

Zur Sicherung der Erholungs- und Freizeitaktivitäten sind im Geltungsbereich zwei Grünflächen privater Zweckbestimmung festgesetzt. Der östlich des Mehrfamilienhauses angeordnete Quartiersplatz ist etwa 216 m² groß und zur Straße hin mit Baumpflanzungen eingefasst.

Westlich angrenzend an das Mehrfamilienhaus liegt eine rund 192 m² große Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz.

3.2.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Hinblick auf die geplante Bebauungsstruktur mit Privatgärten und festgesetzten Grünflächen ist insgesamt die Entwicklung eines grüneprägten Wohnquartiers beabsichtigt.

Straßenraumprägende Baumpflanzungen verlaufen entlang des geplanten Quartiersplatzes auf der Ostseite sowie nördlich beidseitig der Einmündung Zufahrt Brandenburger Straße.

Westlich bildet die Abpflanzung zum Spielplatz zugleich die Grenze zum ausserhalb des BPlans angrenzenden Wohngrundstück.

Von weiteren Pflanzfestsetzungen wird in diesem Bereich zur Sicherung von Sichtbeziehungen abgesehen.

Die Stellplatzgruppen sind jeweils durch Pflanzbindungsflächen von den angrenzenden Gartenflächen abgeschirmt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten und für die Bepflanzung heimische Gehölze zu verwenden, diese planerischen Ziele sind bereits über die Brandenburgische Bauordnung § 8 und den § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz zur Regiosaatzgutverwendung gewährleistet und bedürfen daher keiner weiteren Festsetzung.

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

Örtliche Bauvorschriften

Die zwei Doppelhäuser sind als Gruppe mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.

Ziel der Festsetzung ist, einheitliche städtebaulich ablesbare Gebäude-Gruppen zu schaffen

In Anbetracht der unmittelbaren Umgebung des Allgemeinen Wohngebietes WA4 sind hier nur geneigte Dächer vorgesehen. Da die Baukörper an den angrenzenden Grundstücken bereits geneigte Dächer bis 45° aufweisen, sind für das **WA 4** zulässige Dachneigung zwischen 25°-45° festgesetzt.

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

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

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

Die Niederschlagsentwässerung der Privatflächen hat gemäß Bbg. Wassergesetz grundsätzlich auf dem Grundstück selbst zu erfolgen.

Im Ergebnis des Baugrundgutachtens ist das Entwässerungskonzept der Verkehrsflächen zu erarbeiten.

Im Ergebnis der Beteiligung ist zur Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:

1. Gewässerbenutzung

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- das Einbringen und Einleiten von Stoffen, insbesondere Niederschlagswasser, ins Grundwasser,
- das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser,
- das Aufbrechen von Gesteinen unter hydraulischem Druck zur Aufsuchung oder Gewinnung von Erdwärme, einschließlich der zugehörigen Tiefbohrungen.

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes in mehreren Altlastenverdachtsflächen kann das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, sowie Tiefenbohrungen zur Gewinnung von Erdwärme gemäß §§ 47 und 48 WHG unzulässig sein.

2. Niederschlagswasserableitung allgemein

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind zu vermeiden.

Zu befestigende Flächen, insbesondere die Zuwegungen, Kraftfahrzeugstellplätze und Terrassen sind möglichst durchlässig zu gestalten, beispielsweise Pflastersteine mit Fugenversickerung für die Zuwegungen und Terrassen sowie Rasengittersteine für die Stellplätze.

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 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.

Zu beachten ist, dass die sich häufenden Starkregenereignisse von den Kommunen zukünftig eine erhöhte Aufmerksamkeit und Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge erfordern. Die kommunale Daseinsvorsorge ergibt sich aus § 66 BbgWG. Das Vorhabengebiet muss so entwässert werden, dass eine Gefahr von Überflutungen und Wasserschäden infolge der Bauvorhaben nicht besteht. Dafür sollte zunächst eine Gefährdungsabschätzung erfolgen (Größe des Gebietes, Gefälleverhältnisse, Flächennutzung, Außengebietseinfluss, usw.). Schlussfolgernd daraus sind im B-Plan (§ 9 BauGB) Festlegungen zu treffen z.B.:

- zum Maß der baulichen Nutzung
- zur Überbaubarkeit von Flächen und Gebäudestellung
- zu besonderen Nutzungszwecken und zur Freihaltung von Flächen
- zu Verkehrs- und Versorgungsflächen
- zu Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

3. Anzeige/Genehmigung von Kanalnetzen

Die Errichtung, die wesentliche Änderung und der Betrieb von Kanalnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung (auch Regenentwässerungsnetze) erfordern eine separate Anzeige nach § 71 Abs. 1 BbgWG. Hierfür sind die Formblätter der Verwaltungsvorschrift zur Kanalnetzanzeige (Kanalnetz-AnzeigeVV) zu verwenden.

Regenwasserkanalbestand liegt im westlichen Abschnitt der Karl-Liebnecht-Straße an sowie von der Nauener Innenstadt kommend in der Brandenburger Straße mit Abzweig in den Mühlenweg. Mit dem Ziel der nachhaltigen Wasserwirtschaft sollten, wie oben ausgeführt, die Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden, die Einleitung in Regenwasserkanäle ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

3.3. Auswirkungen auf natürliche und anthropogene Schutzgüter

Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB kann von der Umweltprüfung abgesehen werden, die Belange des Artenschutzes sind jedoch grundsätzlich zu beachten. Zu diesem Zweck wurde am 16.07.2020 eine Ortsbegehung durchgeführt.

Hinsichtlich geschützter Vogelarten wurde insbesondere der Haussperling vorgefunden, zudem sind Amsel, Elster, Hausrotschwanz und Ringeltaube gesichtet worden. Nach Informationen der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung ist zudem die Schleiereule von Bürgern gemeldet worden.

Säugetiere, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien und geschützte Insekten konnten nicht nachgewiesen werden.

Zum Schutz der vorgefundenen und potentiell vorkommenden Vögel sind daher vorbeugende, funktionserhaltende Maßnahmen und Regelungen für Gehölzentfernungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Bei Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden bzw. bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verlorengegangenem Brutplatz ein Nistkasten aufzu-

hängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden entfernten Brutplatz ist ein artgerechter Nistkasten im oder im direkten Umfeld des Plangebietes aufzuhängen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Vogelkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Kästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Kästen sind zu ersetzen. Die Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung sind für folgende Vogelarten CEF-Maßnahmen durch das Aufhängen von Nistkästen in unmittelbarer Nähe zur Baumaßnahme vorgesehen:

Hausrotschwanz	(1 x)
Hausperling	(3 x).
Schleiereule	(2 x)

Sofern einzelne bauliche Anlagen nicht zum Abriss vorgesehen sind, sind diese bei einer Eignung für die Nistkästen zu nutzen.

Die Standorte der Nistkästen sind vor Abriss der Gebäude mit der unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

Regelung für Gehölz- und Gebäudeentfernungen und dort brütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze 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.

Da auch gebäudebrütende Schleiereulen sowie Hausperling und Hausrotschwanz betroffen sind, ist die zeitliche Reglementierung auf den Gebäudebestand zu erweitern. Der Abriss der Gebäude darf nur im Zeitraum vom 20.12. bis 10.03 erfolgen.

3.3.1. Immissionsschutz

Immissionen

Die Fläche der ansässigen Autoreparaturwerkstatt wird mit Entwicklung des Wohngebietes aufgegeben.

Die zur Brandenburger Straße gelegenen Grundstücke beidseits der geplanten Zufahrt sind derzeit mit einer Pflegeeinrichtung und Büronutzungen belegt.

Da es sich hier um mischgebietstaugliches Gewerbe handelt, wird im Sinne der planerischen Abschichtung, grundsätzlich von einer Verträglichkeit mit den neu angrenzenden Wohnnutzungen ausgegangen.

Auf das Plangebiet können insbesondere Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Brandenburger Straße und der Karl-Liebknecht-Straße einwirken, ggf. auch Lärmimmissionen durch Lautäußerungen der Tiere in der Station des Tier- und Naturschutzbund in der Ketziner Straße.

Bei der Karl-Liebknecht-Straße handelt es sich um eine reine Anliegerstraße, der Verkehr ist untergeordnet und führt nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1. Zwischen den Gebäuden des Tierschutzbundes und dem Plangebiet liegen eine Vielzahl von Wohngebäuden mit identischem Schutzstatus wie das Plangebiet, daher können unzulässige Immissionen auf das Plangebiet vernünftigerweise ausgeschlossen werden.

Durch den Verkehr auf der Brandenburger Straße kommt es zu einer leichten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 am Rande des Plangebiets in Höhe von rund 2 dB(A) sowohl tagsüber als auch nachts. Diese leichte Überschreitung ist unbeachtlich, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude bereits durch sich auf Grund anderer gesetzlicher Regelungen (Gebäudeenergiegesetz GEG) ergebenden baulichen Schallschutz gegeben sind. Auf Ebene des Lärmaktionsplans wurde die Straße ebenfalls nicht untersucht.

Vor dem Hintergrund der auf Flächennutzungsplan-Ebene angrenzend dargestellten Wohnbauflächen wird daher die Verträglichkeit mit dem geplanten Vorhaben unterstellt.

Anlagen, welche den Regelungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, sind in einer relevanten Entfernung zum Plangebiet nicht bekannt.

Emissionen

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, im Planumfeld zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Durch die Zufahrt an der Karl-Liebknecht-Straße wird sich der vorhabenbezogene Zielverkehr erhöhen, je nach verkehrsrechtlicher Regelung (z.B. Einbahnstraße) wird – zumindest- ein Teil dieser Verkehre auf die Brandenburger Straße abfließen.

Insgesamt wird es sich bei dem geplanten Vorhaben von insgesamt 21 Wohneinheiten um wohngebietsverträglich abzuwickelnde Verkehre handeln, die maximale Anzahl der Wohneinheiten ist zudem im Bebauungsplan festgesetzt.

3.4. Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung

3.4.1. Altlasten

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile ist der südliche Bereich des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt.

Das zum Vorhaben erstellte Baugrundgutachten untersucht mögliche Schadstoffbelastungen nach LAGA Boden und Bauschutt sowie nach Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch², s. Anlage.

² Ergebnis der orientierenden Untersuchung nach LAGA Boden bzw. Bauschutt / BBodSchV / Wirkungspfad Boden-Mensch
Ing.Büro Jürgen Markau, Falkensee vom 21.01.2021

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass die vorgesehene Nutzung grundsätzlich möglich ist. Allerdings fallen vor der Umnutzung Abfälle an, die gesondert zu entsorgen sind. Auch kann der bei der Neubebauung der Grundstücke anfallende Bodenaushub nur dann wieder auf dem Grundstück eingebaut werden, wenn dieser nachweislich unbelastet ist (s. *hierzu auch Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, LK Havelland vom 17.02.2021*).

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist in den Baugenehmigungsverfahren der Einzelvorhaben zu beteiligen, damit die notwendigen Auflagen zum Umgang mit den Abfällen erteilt werden können.

3.4.2. Bodendenkmale

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

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.

3.4.3. Kampfmittel

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.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

3.5. Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist die Erschließung innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen.

3.5.1. Strom

Niederspannungsleitungen befinden sich angrenzend an das Plangebiet in der Brandenburger und in der Karl-Liebkecht Straße.

Die entsprechenden Unterlagen dienen nur zur Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten

Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes, auf Grundlage eines Erschließungsvertrages mit dem Investor, erforderlich.

Art und Umfang des Netzausbaus kann erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt werden.

3.5.2. Gas

Keine Stellungnahme eingegangen, im Rahmen der Erschließung erneut zu prüfen.

3.5.3. Telekommunikation

Leitungsbestand in der Brandenburger Straße

Folgende Hinweise sind in der weiteren Erschließungsplanung zu beachten

Die TK-Linien zur Versorgung des Gebäudes Nr. 36 auf dem Grundstück können nach Kündigung im Zuge der Abrissarbeiten bis zur Grundstücksgrenze zurückgebaut werden.

Der beigefügte Bestandsplan der Telekom entspricht nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diesen Plan nicht zur Bauausführung zu verwenden.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),
- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder
- E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

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, 01059 Dresden (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Oder nutzen Sie hierfür die Web-Applikation „Ein Eingangstor NBG“: www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebiete-melden?

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in den privaten Erschließungsflächen festgesetzt und für die Nutzung durch die Versorgungsträger bereitzuhalten.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann dort verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden.

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

Kontakt: Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de“.

3.5.4. Löschwasserversorgung / Brandschutz

1. Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mit anschließenden Feuerwehrbewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Bei den vorgenannten 50 m, ist der Laufweg von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Feuerwehrbewegungsfläche bis zu den ausgewiesenen Rettungsfens-tern, zu berücksichtigen.

Auf den privaten Verkehrsflächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Ent-sorger sowie von Notfalleinsätzen festgesetzt, die Entfernung von $\leq 50\text{m}$ zu den Gebäuden ist im Gebiet gewährleistet.

Nachfolgende Hinweis sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu beachten

2. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen. Sofern die Zu- oder Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bei der Anbindung der Feuerweh-zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche sind beidseitige Schleppkurven auszubilden (siehe Abbildung).
(§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
3. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vor-gesehen 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).

Löschwasserbereitstellung

4. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für die Objekte auf dem Grundstück eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h (Allgemeines Wohngebiet) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (BbgBKG §§ 3 und 14, i.V.m. DVGW-Arb. Blatt W 405).
5. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhy-dranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten oder einer alternativen Löschwas-serentnahmestelle zu den Gebäuden darf maximal 100 m betragen.
6. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwasser-

- sauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
7. 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.
 8. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
 9. Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.

Weitere Hinweise:

10. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
11. Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

3.5.5. Schmutzwasser, Trinkwasser

Die Grundstücke im Geltungsbereich verfügen bisher weder über einen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage noch an die Schmutzwasserbeseitigungsanlage des WAH. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 792, welches bereits eine Grundstücksanschlussleitung (DN 32) über die Karl-Liebknecht-Str. hat.

Trinkwasserhauptleitungen liegen an in der Brandenburger Straße als auch der Karl-Liebknecht-Straße (DN100).

Die Herstellung der Inanspruchnahmemöglichkeit zum Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage ist durch Freigefälleleitungen in Richtung Brandenburger Straße (Bestand DN 200) als auch Karl-Liebknecht- Straße (Bestand DN 150) auszubilden.

Die Herstellung der Anbindungen in der Brandenburger Straße als auch in der Karl-Liebknecht-Str. setzt voraus, dass die jeweiligen Straßenbaulastträger ihre Zustimmung für die Herstellung sogenannter Grundstücksanschlussleitungen geben.

Der Vorhabenträger hat eine sogenannte Objektplanung aufzustellen, welche nach Freigaben durch den Verband die Grundlage für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung (Erschließungsvertrag) bildet. Die Erschließungsanlagen Trink- und Schmutzwasser in den privaten Verkehrsflächen (Hauptleitung und Grundstücksanschlussleitung) werden nach deren Herstellung vom Vorhabenträger an den Verband mittels einer vertraglichen Vereinbarung übertragen. Für die Leitungen Trink- und Schmutzwasser in den privaten Verkehrsflächen hat der Vorhabenträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mittels Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Verbandes vorzunehmen.

Neben den allgemeinen rechtlichen Grundlagen sind für den Anschluss und die Benutzung für

Die öffentlichen Trinkwasserversorgungseinrichtungen und der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen die Festlegungen der Trinkwasserversorgungssatzung und der Schmutzwasserbeseitigungssatzung in den jeweils gültigen Fassungen anzuwenden.

3.5.6. Müllentsorgung

Der Bereich des Bebauungsplanes wird durch eine private Anliegerstraße erschlossen, die an die Karl-Liebknecht-Straße und die Brandenburger Straße anschließt.

Von der Zufahrt Brandenburger Straße hat die Anliegerstraße eine Breite von 6,00 m und ist somit ausreichend für die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen (3,55 m erforderlich). Nach ca. 40 m weitet sich die private Verkehrsfläche auf, um dann mit einer Breite von 5 m an dem vorgesehenen Quartierplatz (Grünfläche) vorbei in die Karl-Liebknecht-Straße zu münden.

Die ca. 40 m nach links und ca. 40 m nach rechts abzweigenden Stichstraßen verfügen über keine Wendeanlagen, so dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht gegeben ist.

Daher sind Müllplätze an der durchgehenden Anliegerstraße festgesetzt. Die Müllplätze müssen groß genug sein, um die Abfälle der Anwohner aufzunehmen, die innerhalb eines Abfuhrhythmus anfallen

Entsprechende Geh- und Fahrrechte auf der privaten Verkehrsfläche sind im Bebauungsplan verankert

Die weiteren Hinweise sind in der Erschließungsplanung zu beachten:

1. Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m betragen und eine lichte Höhe von 4,00 m haben. Dieser Raum darf nicht durch parkende Autos oder z.B Hausdächer, Zäune oder Bäume eingeschränkt sein.
2. Die Kurvenradien von den Zufahrten der Brandenburger Straße und der Karl-Liebknecht-Straße müssen so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in das Plangebiet einbiegen kann – der Schleppkurvennachweis wurde hier erbracht.
3. Die Straßen müssen für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeugs von 26 t ausgelegt sein.
4. Müllplätze müssen groß genug sein, die anfallenden Abfälle aller Fraktionen während der Zeit zwischen den satzungsgemäßen Abfuhrhythmen:
 - i. Restmüll 14-täglich,
 - ii. Biomüll 14-täglich,
 - iii. gelber Sack 14-täglich,
 - iv. Pappe/Papier 4-wöchentlich

aufnehmen zu können.

5. Die Zuwegungen zu den Müllplätzen müssen den Anforderungen des § 22 Abs. 1 der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland (Behälterstandplätze und Zuwegungen) entsprechen.

6. In Phasen der tatsächlichen Bautätigkeit in und an der Brandenburger Straße und der Karl-Liebknecht-Straße ist die Abfall- und Wertstoffentsorgung der Anlieger zu gewährleisten.
7. Für eine eindeutige Zuordnung der Abfallgebühren ist die Angabe einer Straßenbezeichnung und eindeutiger Hausnummern erforderlich!
8. Rückwärtsfahrten mit den Entsorgungsfahrzeugen zum Einsammeln der Abfälle sind nicht statthaft.

Rechtsgrundlagen sind neben der Straßenverkehrsordnung:

- Abfallsatzung für den Landkreis Havelland in der jeweils gültigen Fassung
- Kreislaufwirtschaftsgesetz
- Berufsgenossenschaftliche Regeln für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit - BGR 238-1 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft; Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall“
- Vorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (BGF).
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

3.6. Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird hingewiesen (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

3.7. Bodenordnung, Realisierungsplanung

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in Privatbesitz, bodenordnende Maßnahmen sind im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren bereits durchgeführt worden.

3.8. Städtebauliche Bilanz

Tabelle 1: städtebauliche Bilanz

	Geltungsbereich [m ²]	Anteil [%]
Private Verkehrsfläche	1.288	20
Allgemeines Wohngebiet	4.722	74
Private Grünfläche	408	6
Gesamt	6.418 m²	100,00 %

Tabelle 2: Ermittlung der Grundflächenzahl über die Gesamtfläche WA

Allgemeines Wohngebiet Gesamtfläche	4.722 m ²	
	Zulässige Grundfläche Haupt- anlagen	Zulässige Überschreitungen nach §19(4)BauNVO
WA 1	440 m ²	250 m ²
WA 2	430 m ²	360 m ²
WA 3	360 m ²	180 m ²
WA 4	160 m ²	500 m ²
Summe	1.390 m ² = 0,29 GRZ	1.290 m ² = 0,27
Gesamt Versiegelung	0,56 → unterhalb Kappungsgrenze von 0,6 für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO <i>Nicht inkludiert: festgesetzte Private Grünflächen von ge- samt 408m²</i>	

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.

3.10. Plan-Änderungen im Ergebnis der Beteiligung nach §§ 3,4 (2) BauGB

Die Offenlage erfolgte vom 18.01.2021 bis 18.02.2021. Im Ergebnis der Beteiligung wurden nachfolgende Änderungen/Ergänzungen der Planung vorgenommen

Klarstellung Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan / Bebauungsplan
Festsetzung der zugeordneten Stellplatzflächen ST1, ST2, ST3 als Gemeinschaftsflächen
Festsetzung von Müllbehälterstandorten
Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf Notfallversorgung
Artenschutzrechtliche Ergänzungen:
Zeitliche Regelungen zum Gebäudeabriss
Festsetzung von Nistkästen

Im weiteren Planungsprozess wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Die ~~Lage der~~ Zufahrt von der Brandenburger Straße wurde auf ~~den Bestand angepasst, Breite 4,50m, netto-Breite 4,00m~~ verbreitert.

Das Flurstück 1030 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen und das Baufeld auf Flurstück 1031 entsprechend geändert.

Betroffenenbeteiligung vom 13.07.2021 – 28.07.2021

Ergänzung Ermittlung GRZ über Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebiets

Falkensee,

23.11.2021

Norma Niederwemmer / Architektin/Stadtplanerin

4. Literaturverzeichnis

Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
Bevölkerungsstatistik der Stadt Nauen, FB Bau SG Stadtentwicklung 10.02.2020
Natura 2000 Network Viewer
Brandenburgviewer © GeoBasis DE/LGB