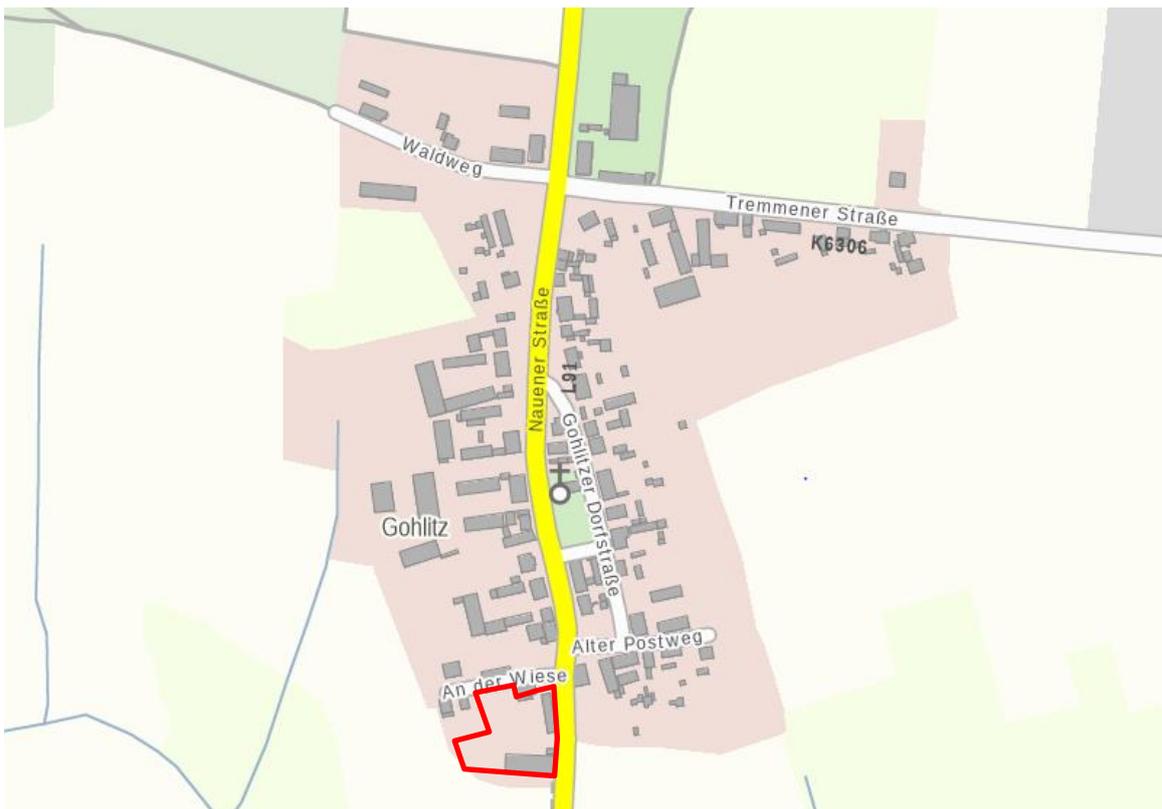


## Stadt Nauen

### Bebauungsplan „Wohngebiet An der Wiese“ Ortsteil Wachow (Gemeindeteil Gohlitz)

### Begründung



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches  
Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

**Planungsstand:** Satzungsfassung, April 2022 (Verfahren nach § 13 a BauGB)  
**Planbereich:** Gemarkung Wachow  
Flur 5  
Flurstücke 73/3 (tlw.), 292 (tlw.)

**Planaufstellung:** Stadt Nauen  
Rathausplatz 1  
14641 Nauen

**Auftraggeber:** Frau Verena Müller  
Riewender Straße 8  
14641 Nauen, OT Klein Behnitz

**Planungsbüro:**



## Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	5
1.1	Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung, Ziele und Zwecke der Planung	5
2	AUSGANGSSITUATION	7
2.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	7
2.2	Verkehrliche Erschließung	8
2.2.1	Fließender Verkehr	8
2.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8
2.2.3	Rad und Fußverkehr	8
2.2.4	Ruhender Verkehr	10
2.3	Ver- und Entsorgung	10
2.3.1	Trinkwasser, Schmutzwasser	10
2.3.2	Löschwasserversorgung	14
2.3.3	Oberflächenwasser	15
2.3.4	Elektroenergie	18
2.3.5	Telekommunikation	18
2.3.6	Wärmeversorgung	18
2.3.7	Abfallentsorgung	18
2.4	Altlastensituation und Bodenschutz	19
2.5	Kampfmittelbelastung	20
2.6	Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz	21
3	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	25
3.1	Übergeordnete und kommunale Planungen	25
3.1.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion	25
3.1.2	Lepro 2007	27
3.1.3	Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile	27
3.1.4	Innenbereichs- und Abrundungssatzung der Stadt Nauen - Ortsteil Gohlitz	28
3.2	Planinhalt	29
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	29
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	30
3.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Anzahl von Wohneinheiten, von Bebauung freizuhaltende Fläche	31
3.2.4	Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen	32
3.2.5	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	32
3.3	Immissionsschutz	32
3.4	Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange - Auszug	38
4	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	41
5	VERFAHREN	43
6	RECHTSGRUNDLAGEN	44

## Anlagen

Prüfung und Bewertung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Wiese“ (Stand: April 2022)

Umweltbestandskarte

Sanierungsvoruntersuchung/Altlastenerkundung erstellt durch baulab - Prüfstelle Brandenburg, Brandenburg/Havel, Prüfbericht-Nr.: B 0404-1/22, Stand 07.04.2022

Schalltechnische Untersuchung *B-Plan „Wohngebiet An der Wiese“ OT Wachau (Gohlitz) Stadt Nauen* erstellt durch KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Stand: 29.03.2022

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Umgebung (roter Kreis); Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 .....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Brandenburg-Viewer .....	7
Abbildung 3: Nauener Straße Richtung Norden .....	9
Abbildung 4: Nauener Straße Richtung Norden .....	9
Abbildung 5: dingliche Sicherung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zu Gunsten des Verbandes für Schmutzwasserpumpwerk PW02 Gohlitz .....	12
Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung des B-Plans nordöstlicher Bereich .....	12
Abbildung 7: Darstellung der Trinkwasserleitungen im südöstlichen Bereich des Flurstücks 292 .....	13
Abbildung 8: Auszug aus der Planzeichnung des B-Plans südöstlicher Bereich .....	13
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem RW-Kanal-Übersichtsplan aus der Anlage zur technischen Stellungnahme der DLG Nauen .....	16
Abbildung 10: Auszug aus dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) mit ungefähre Lage des Plangebiets (rot) .....	21
Abbildung 11: Darstellung des Bodendenkmals 51037 und 51106 .....	22
Abbildung 12: Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der ungefähren Lage des Ortsteils Gohlitz .....	26
Abbildung 13: Auszug aus dem FNP der Stadt Nauen und Ortsteilen mit Darstellung des Geltungsbereichs des B-Plans (schwarz gestrichelt, ohne Maßstab) .....	28

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 292 tlw. und das Flurstück 73/3 tlw. der Flur 5 in der Gemarkung Wachow. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 4.921 m<sup>2</sup> und befindet sich südwestlich der Kernstadt Nauen an der Nauener Straße (L91). Derzeit stehen die Gebäude im Plangebiet leer. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Norden über die angrenzende Straße „An der Wiese“ mit Anschluss an die L 91 gegeben.

Das Gebiet ist umgeben von Gebäuden zur Wohnnutzung. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Umgebung (roter Kreis); Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Die Notwendigkeit neuer Bauflächen in der Kernstadt Nauen und ihren Ortsteilen ergibt sich aus mehreren Gründen. Zum einen ist es die landesplanerische Zielsetzung, dass die zentralen Orte „in der zweiten Reihe“, zu denen auch die Stadt Nauen gehört, in besonderem Maße den Wachstumsdruck im Berliner Umland abfedern. Gemäß Grundsatz G 5.8 LEP HR sollen wachstumsbedingte Bedarfe in diesen Zentren besondere Berücksichtigung finden. Vorrangig sollen Siedlungsflächen für die Wohnraumversorgung im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden. Die Stadt Nauen stellt sich dieser landesplanerischen Herausforderung, nicht zuletzt, da bereits seit 2012 ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen ist. Die Stadt Nauen hatte nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt zum 30.12.2020 insgesamt 19.066

Einwohner. Dies sind 18,7% mehr als 1990, 13,3% mehr als 2003, dem Zeitpunkt der Gemeindegebietsreform, und 13,4% mehr als 2012. Innerhalb der letzten 8 Jahre seit 2012 ist die Bevölkerungszahl Nauens um absolut 2.248 Personen gestiegen. Die Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg (LBV, Berichte der Raumb Beobachtung, 2018) geht bis 2030 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung im Berliner Umland aus. Auch wenn die Nauen nicht zu dieser Raumkategorie gehört, sondern nur direkt westlich angrenzend liegt, geht die Stadt Nauen davon aus, dass sie von dieser Entwicklung ebenfalls profitieren wird. Dies zeigt bereits die oben dargestellte tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre. (Stadt Nauen: Baulandentwicklung in Nauen, Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen, Stand: 12.04.21)

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet An der Wiese“ im Ortsteil Gohlitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Damit sollen die natürlichen Entwicklungspotentiale der Stadt Nauen und ihrer Ortsteile im Nahbereich von Berlin genutzt und auf die Nachfrage nach Wohnen reagiert werden. Die Stadt unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Begehren eines privaten Vorhabenträgers.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche sowie eine vertretbare Entwicklung des Gebietes innerhalb des Ortsteils Gohlitz vorsehen. Weitere Planungsziele sollen die ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum sowie die Umsetzung eines hohen Maßes an Umweltverträglichkeit sein.

Als Planungsziel wird die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die geplante Bebauung bestimmt. Festgesetzt werden soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO zu dem das Maß und der baulichen Nutzung und die Bauweise geregelt werden sollen unter Berücksichtigung der baulichen Vorprägung des Plangebiets und der Umgebungsbebauung. Weitere Belange werden unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ermittelt.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden bestanden. Es handelt sich um zwei Baukörper mit einer Länge und Breite von ca. 41 m x 15 m (1 in der folgenden Abbildung) bzw. ca. 7 m x 35 m (2 in der folgenden Abbildung). Der längere Baukörper steht nahezu parallel zur Nauener Straße (L 91). Der zweite steht in Ost-West-Ausrichtung im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Westlich des in der Abbildung mit 2 bezeichneten Gebäudes befindet sich eine ehemalige Mistplatte (3 in der folgenden Abbildung).

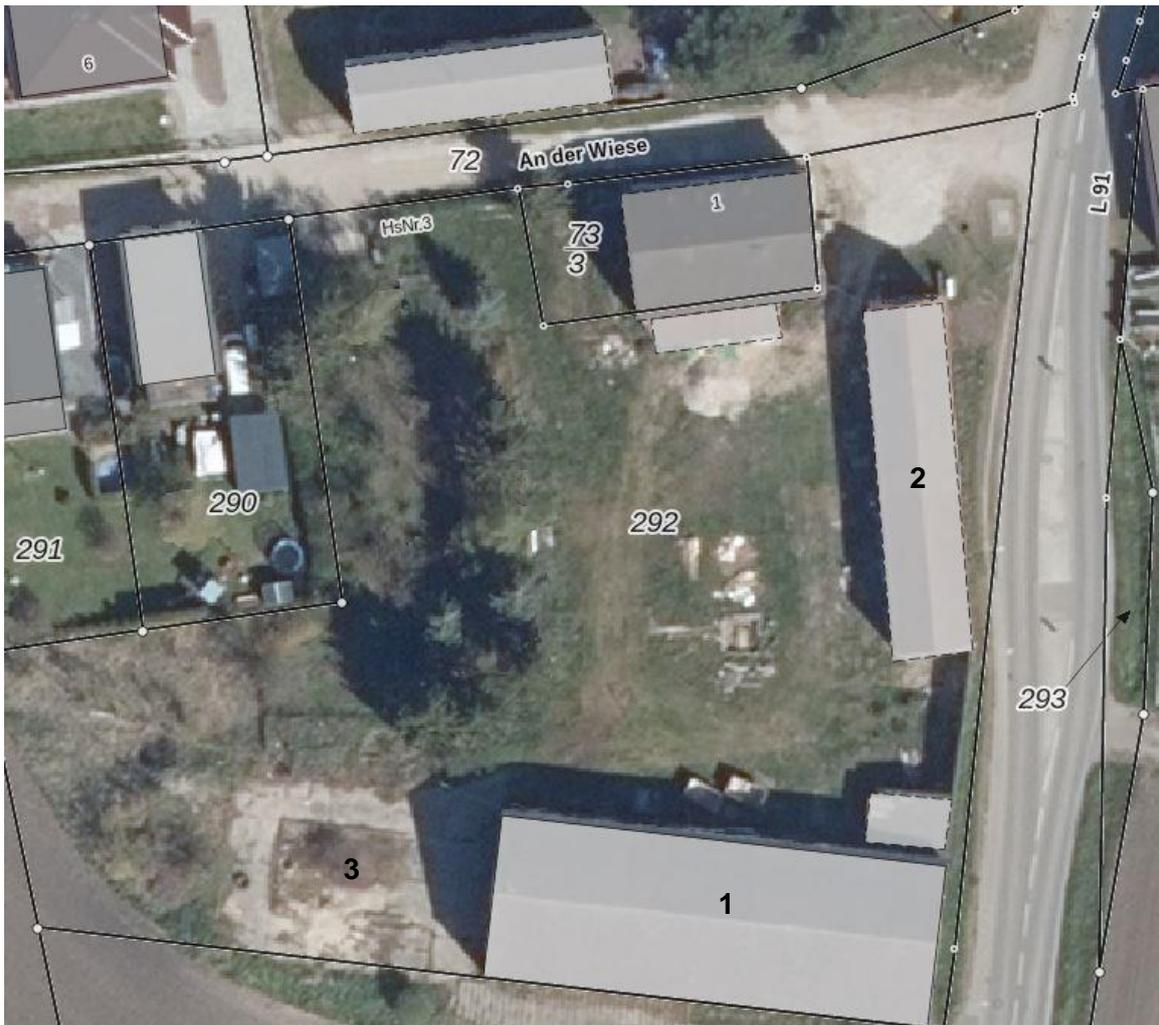


Abbildung 2: Auszug aus dem Brandenburg-Viewer  
Kartengrundlage Digitales Orthophoto mit Liegenschaften (ohne Maßstab),  
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

## **2.2 Verkehrliche Erschließung**

### **2.2.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „An der Wiese“ erschlossen.

Der verbleibende straßenseitige Bereich wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um einen ungeminderten Verkehrsfluss auf der Nauener Straße (L 91) zu gewährleisten.

Die zu erwartenden Verkehrsmengen sind als gering einzuschätzen. Durch die Festsetzung von 4 Baufeldern mit einer festgesetzten Geschossigkeit von maximal zwei Geschossen und unter Berücksichtigung umsetzbarer Grundrissgestaltungen ergeben sich ca. 15 Wohneinheiten. Bei einer statistischen Einwohnerzahl pro Wohneinheit von 2,7 ist mit ca. 41 neuen Einwohnern im Ortsteil Gohlitz zu rechnen. Gemäß dem Fall es wird auch eine zweigeschossige Bauweise umgesetzt. Die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen stellt die maximale Anzahl dar. Diese kann auch unterschritten werden, woraus sich eine geringere neue Einwohnerzahl ergeben würde.

Unter der Berücksichtigung, dass nicht alle neuen Einwohner über ein eigenes Fahrzeug verfügen werden, ist davon auszugehen, dass der bestehende verkehrliche Anschluss des Plangebiets, von der Nauener Straße aus, sowie der geplante ausgehend der Straße „An der Wiese“ verkehrlich vertretbar ist.

### **2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Nördlich des Plangebiets in der Nauener Straße befindet sich in ca. 100m (Luftlinie) die Bushaltestelle „Gohlitz Kirche“ mit der Buslinie 660 von Päwesin nach Nauen (Bahnhof). Die Linie wird von der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhalten. Der Bahnhof Nauen verfügt über über die Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin Südkreuz) und RB14 (Nauen – Berlin Schönefeld Flughafen).

### **2.2.3 Rad und Fußverkehr**

An der Nauener Straße befindet sich westlich ein Fuß- und Radweg, der in Höhe der Verkehrsinsel endet (Abbildung 3). Ab dort führt ein Trampelpfad weiter Richtung Norden (Abbildung 4). Dieser Bereich ist Teil des Flurstücks 292, das sich in Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Es ist geplant einen Teilbereich aus dem vorgenannten Flurstück herauszulösen und in das öffentliche Straßenland einzubeziehen, um den bestehenden Gehweg baulich Richtung fortzuführen.



Abbildung 3: Nauener Straße Richtung Norden



Abbildung 4: Nauener Straße Richtung Norden

## **2.2.4 Ruhender Verkehr**

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für allgemeine Wohngebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der rechtskräftigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“<sup>1</sup> der Stadt Nauen besteht bei Einfamilienhäusern (ohne Berücksichtigung der Wohnfläche) die Nachweispflicht für 2 Stellplätze. Bei Mehrfamilienhäusern ist je Wohnung unter 95 qm Wohnfläche ein Stellplatz zu errichten. Je Wohnung über 95 qm Wohnfläche in einem Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Im Vorfeld der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Leitungsträger über das bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche (BIL-Portal) und die Infrastruktur eStrasse GmbH (infrest) angefragt.

### **2.3.1 Trinkwasser, Schmutzwasser**

Für die Bebauung auf dem Flurstück 73/3 ist bereits eine Anschlussleitung Trink- und Schmutzwasser hergestellt. Das Flurstück 292 verfügt bisher noch über keine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage bzw. Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH). In der Straße „An der Wiese“ befinden sich ein Schmutzwasserkanal DN 200 und eine Trinkwasserleitung DN80. In östlicher Richtung, unmittelbar an der Landesstraße 91 gelegen, verläuft eine Trinkwasserleitung DN200/250 und eine Abwasserdruckleitung. Unter der Voraussetzung, dass der jeweilige Straßenbaulastträger einer nachträglichen Herstellung des Grundstücksleitung zustimmt, können an die vorhandenen Hauptleitungen die Inanspruchnahmemöglichkeiten für die öffentlichen Anlagen des Verbandes mit der Herstellung der sogenannten Grundstücksanschlüsse hergestellt werden. Für den im östlichen Bereich des Flurstücks 292 gelegenen Leitungsbestand in unmittelbarer Nähe des Schmutzwasserpumpwerkes (PW02 Gohlitz) liegt bereits eine dingliche Sicherung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zu Gunsten des Verbandes vor (siehe Abbildung 5). Für die im südöstlichen Teil des Bebauungsplans gelegene Trinkwasserüberleitung DN250 fordert der WAH im Rahmen der Bauleitplanung die Freihaltung der Leitungstrasse auf einer Schutzstreifenbreite von 6m. Dieser Schutzstreifen ist von einer Bebauung und Überpflanzung freizuhalten (siehe Abbildung 7).

Die vorhandenen Hydranten im Trinkwasserversorgungsnetz können beim Löschwasserbedarf mit benutzt werden. Die Belange der Löschwasserversorgung fallen in die Zuständigkeit der Stadt Nauen. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich in der Straße „An der Wiese“ am Ausbauende (Hydrant DN80). Ein Leistungsnachweis für diesen Hydrant gemäß DCGW, Arbeitsblatt 405 liegt bisher nicht vor. Der Vorhabenträger hat im Bedarfsfall auf eigene Kosten eine entsprechende Nachweisführung

---

<sup>1</sup> Aufgrund von § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07,[Nr. 19] S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr.37]) und der §§ 49 Abs. 1 und 87 Abs. 4 und 8 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen in ihrer Sitzung am 28.10.2019 die Satzung der Stadt Nauen über den Stellplatzbedarf - Stellplatzbedarfssatzung – beschlossen.

durchzuführen. Diese findet unter Aufsicht des Verbandes statt. Der Vorhabenträger hat zum Trinkwasserbedarf und Schmutzwasseraufkommen detaillierte Angaben zu machen. Er hat zudem eine Objektplanung vorzulegen, inwiefern eine innere Erschließung mit öffentlichem Charakter zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung erforderlich werden. Diese Planung ist dem WAH vorzulegen, mit ihm abzustimmen und vom Verband vor der Ausführung freizugeben. Gegebenenfalls ist eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag) zwischen Vorhabenträger und WAH abzuschließen.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Havelland (WAH) vom 6.12.2021, Zeichen HA/May

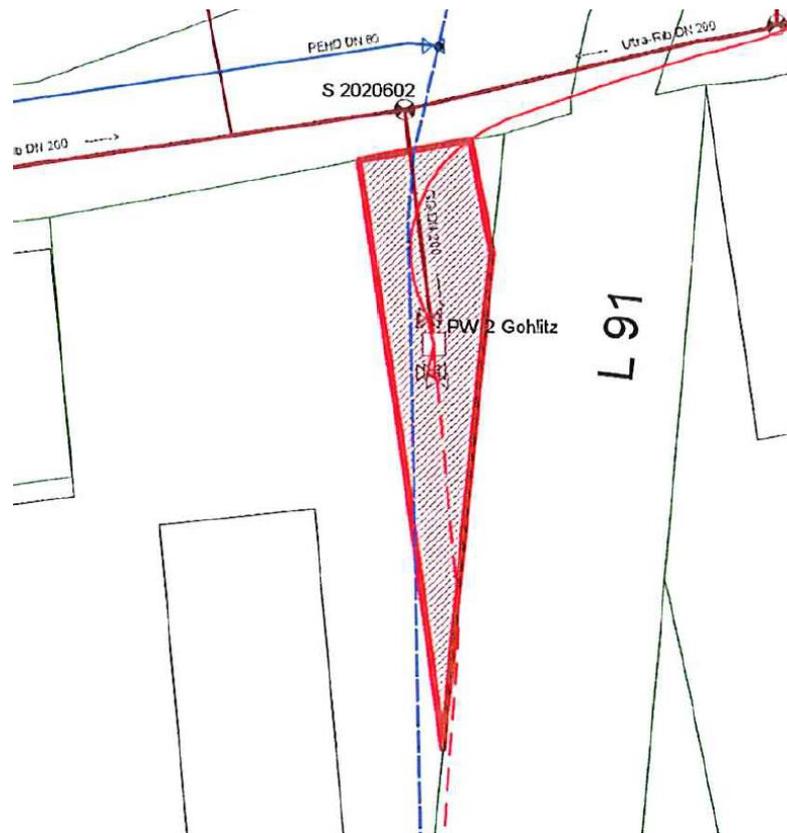


Abbildung 5: dingliche Sicherung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zu Gunsten des Verbandes für Schmutzwasserpumpwerk PW02 Gohlitz

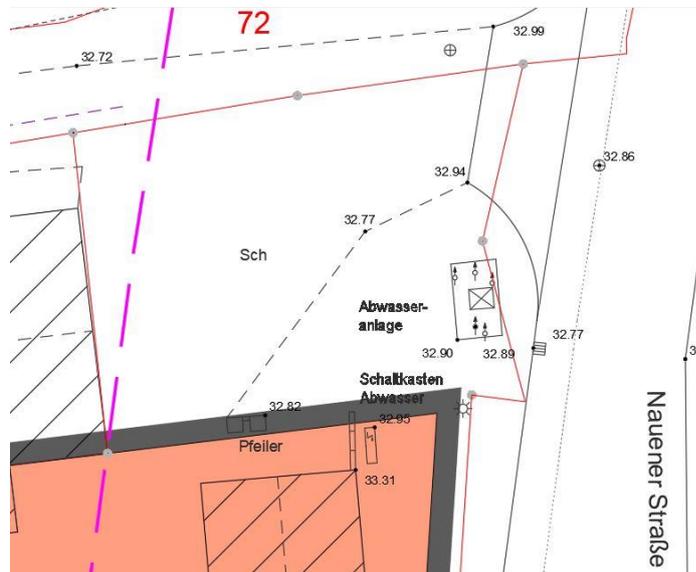


Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung des B-Plans nordöstlicher Bereich

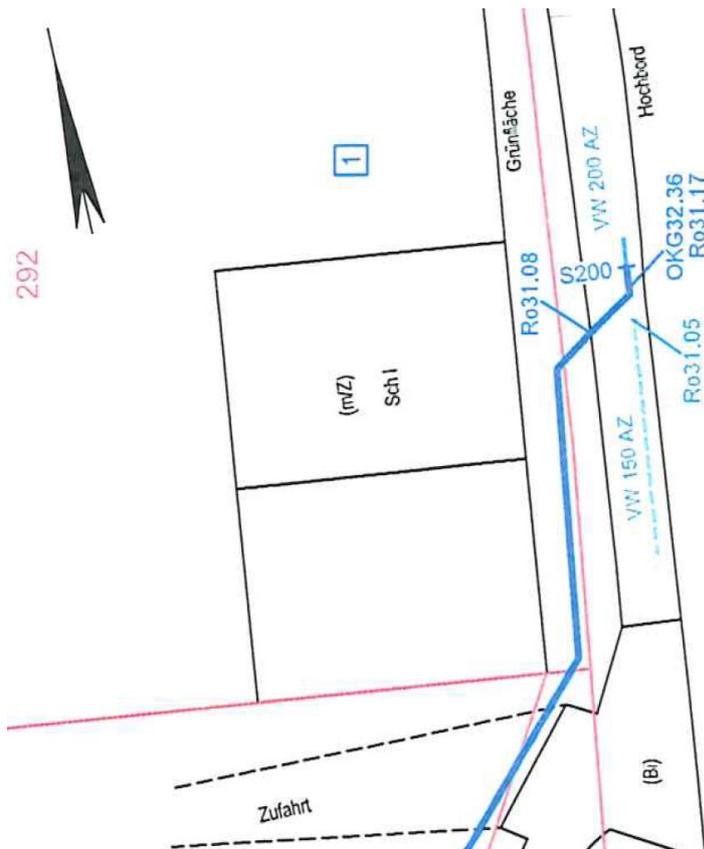


Abbildung 7: Darstellung der Trinkwasserleitungen im südöstlichen Bereich des Flurstücks 292  
(Quelle: WAH)

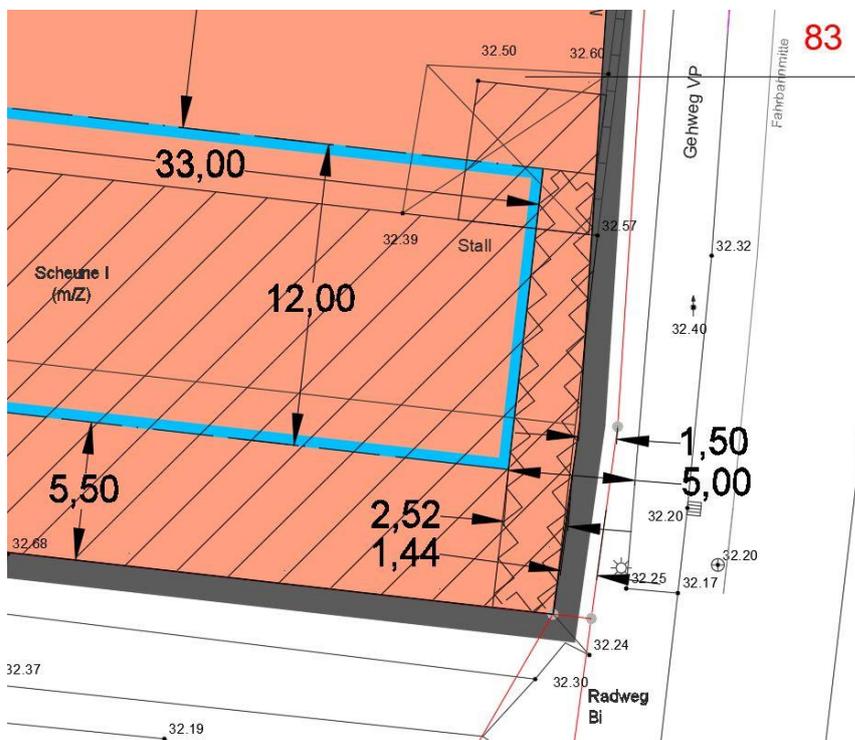


Abbildung 8: Auszug aus der Planzeichnung des B-Plans südöstlicher Bereich

Vergleicht man Abbildung 5 und 6 ist ersichtlich, dass das Plangebiet den Bereich mit der vorhandenen dinglichen Sicherung für das Schmutzwasserpumpwerk PW02 Gohlitz nicht betrifft.

Vergleicht man Abbildung 7 und 8 ist ersichtlich, dass das Baufeld in dem Hauptanlagen errichtet werden können, nicht im seitens des WAH geforderten 6-Meter-Schutzstreifen (beidseitig 3 Meter) liegen. Die im WAH-Plan dargestellte Leitung liegt westlich in geringfügigem Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 292. Von der östlichen Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Baugrenze im Plangebiet beträgt der Abstand 5 m. Somit betrifft das Baufeld die Leitung nicht. Außerhalb des Baufeld ist jedoch Versiegelung möglich, weshalb zwischen östlicher Baugrenze des südöstlichsten Baufeldes und der östlichen Grundstücksgrenze eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt wird (siehe Punkt. 3.2.3 *Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Anzahl von Wohneinheiten, von Bebauung freizuhaltende Fläche*).

### **2.3.2 Löschwasserversorgung**

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist.

Zu beachten ist die Brandenburgische Bauordnung i.V.m. der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr Brandenburg des MIL - Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg, Arbeitsblätter des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.), DIN-Normen zur Löschwasserversorgung und Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – BbgBKG) sowie ein ggf. Einbezug des Stadtwehrlführers der Feuerwehr Nauen.

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Bei Stichstraßen sind entsprechende Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge einzuplanen (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Laut der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (Allgemeines Wohngebiet) über den Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden (BbgBKG § 14, i. V. m. DVGW-Arb. Blatt W 405).

Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss für mindestens 3 Stunden gewährleistet werden. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3.50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.

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

Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserteichen sind die Forderungen der DIN 14210 einzuhalten.

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

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.

Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Verkehrsfläche „An der Wiese“. Von dort aus können Einsatz- und Rettungsfahrzeuge in das Plangebiet gelangen. Feuerwehraufstellflächen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### **2.3.3 Oberflächenwasser**

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (§§ 59, 66, und 68 BbgWG).

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes kann unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

In der Straße „An der Wiese“ befinden sich keine Regenwasser-Anlagen. In der Nauener Straße (L91) existiert ein Regenwasserkanal, der sich in der Rechtsträgerschaft des Landesbetriebes Straßenwesen befindet, bewirtschaftet von der Dienstleistungsgesellschaft Nauen (im Auftrag der Stadt Nauen).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Stellunahme der Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH, Schreiben vom 01.12.2021 mit Anlage



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem RW-Kanal-Übersichtsplan aus der Anlage zur technischen Stellungnahme der DLG Nauen

### 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 insbesondere:

- das Einbringen und Einleiten von Stoffen, insbesondere Niederschlagswasser, ins Grundwasser und in oberirdische Gewässer,
- 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

## 2. Anzeige Löschwasserbrunnen

Gemäß § 49 Abs. 1 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Anzeige hat bei der unteren Wasserbehörde Landkreis Havelland und beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Inselstraße 26, 03046 Cottbus) zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Löschwasserbrunnen in Anlehnung an die DIN 14220 Löschwasserbrunnen für Saugbetrieb (S) oder Löschwasserbrunnen mit Tiefpumpe (T) zu errichten sind. Gemäß § 8 Abs. 2 und 3 WHG ist die Verwendung des Wassers als Löschwasser erlaubnisfrei.

## 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 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG). Hierfür sind die Formblätter der Verwaltungsvorschrift zur Kanalnetzanzeige (KanalnetzAnzeigeVV) zu verwenden.

## 4. Niederschlagswasserableitung allgemein

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 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 sind möglichst durchlässig zu gestalten. Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der DWA Regelwerke zu berücksichtigen. Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Abwasserzweckverband zu treffen. Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die 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.

Für eine mögliche Bewässerung der privaten Nutzungsgärten sind in die frühzeitige Planung zur Niederschlagswasserableitung Regenwasserzisternen einzubeziehen.

Bei den baulichen Anlagen sind vorzugsweise Fassadenbegrünungen vorzusehen.

## 5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

In den Vorhabensunterlagen ist beschrieben, dass die Möglichkeit der Ansiedlung von Handwerksbetrieben besteht. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dieser Handwerksbetriebe sind die Vorgaben des § 62 WHG sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten. Die Anforderungen

an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach der Gefährlichkeit der eingesetzten Stoffe sowie nach deren verwendeten Volumen/Masse. Dementsprechend sind gestaffelte Schutzvorkehrungen zu treffen, die ein Freisetzen dieser Stoffe in die Umwelt verhindern.

#### **2.3.4 Elektroenergie**

In der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Wiese“ ist entsprechender Leitungsbestand vorhanden ist. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes der E.DIS Netz GmbH erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaus kann erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen ermittelt werden.<sup>4</sup>

#### **2.3.5 Telekommunikation**

Auf dem Flurstück 292 befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt). Die TK-Linien befinden sich im öffentlichen Straßenland, in der Nauener Straße (L91) sowie der Straße „An der Wiese“. Eine Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsleitungen ist grundsätzlich möglich.<sup>5</sup>

#### **2.3.6 Wärmeversorgung**

Es kann davon ausgegangen werden, dass in der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Wiese“ entsprechender Leitungsbestand vorhanden ist und ein Anschluss erfolgen kann, da dort bereits Wohngebäude errichtet wurden.

Grundsätzlich wird der Einsatz von Erdgas oder ähnlicher umweltschonender Brennstoffe für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung angeregt.

Allerdings gibt es für das Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis, im Bebauungsplan andere Energieträger rechtswirksam auszuschließen und somit die Rechte der Grundstückseigentümer einzugrenzen. Wettbewerbsrelevante Entscheidungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

#### **2.3.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen.

---

<sup>4</sup> Schreiben der E.DIS Netz GmbH vom 1.12.2021, Zeichen: NR-W-F

<sup>5</sup> Schreiben vom 13.08.2021; Ansprechpartner PTI 32, B1, FRef Susanne Tschendel; Reg.-Nr.: 96672458

## 2.4 Altlastensituation und Bodenschutz

Da davon auszugehen ist, dass die Scheunen auf dem Plangebiet ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden, ist auf dem Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile eine Altlastenverdachtsfläche eingetragen (Altlastenkataster Nr. 0334631207). Der Altlastenverdacht besteht insbesondere wegen der früheren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Das Gelände ist mit mehreren Stallgebäuden und den dazugehörigen Dungplätzen und Güllegruben bebaut. Aufgrund der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung ist nicht auszuschließen, dass Verunreinigungen des Bodens, der Bausubstanz und des Grundwassers vorhanden sind.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Dies erfolgt in der Planzeichnung Teil A mit entsprechend der in der Planzeichenverordnung vorgesehenem Zeichen. Durch baulab- Prüfstelle Brandenburg, Brandenburg/Havel wurde eine Sanierungsvoruntersuchung/Altlastenerkundung durchgeführt (Prüfbericht-Nr.: B 0404-1/22, Stand 07.04.2022). Zuvor gab es zum Untersuchungsumfang eine Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland.

Die Untersuchung kommt für die verschiedenen Bereiche im Plangebiet zu folgenden Ergebnissen:

### *Mauerwerk/Nebengelass*

Gemäß der Zuordnungswerte sind hier die Prüfparameter Chlorid und Sulfat bewertungsbestimmend. Der Bauschutt wird in die Zuordnungsklasse Z1.2 gemäß der TR LAGA M20 (06.11.1997) eingestuft und ist im weiteren Verlauf der Abbruchmaßnahme entsprechend zu verwerten / zu entsorgen.

### *Bodenabtragsbereich*

Gemäß der Zuordnungswerte ist hier der Prüfparameter Sulfat bewertungsbestimmend. Der Boden wird in die Zuordnungsklasse Z1.2 gemäß der TR LAGA Boden ( 05.11.2004) eingestuft und ist entsprechend zu verwerten / zu entsorgen.

### *Boden im Bereich der ehem. Mistplatte*

In Auswertung der Prüfergebnisse ( s. a. Anlage 4 Blatt 2 im Gutachten) wurden hier keine eklatanten Belastungen des Bodens für diese Prüfparameter ermittelt. Es wird dementsprechend hinreichend sein, den ohnehin abzutragenden oberen Bodenhorizont von ca. 0,50 m auch hier zu beräumen und anschließend durch einen Z0-Boden, wie geplant, zu ersetzen.

### *Boden im Sohlbereich der ehem. Güllegrube*

In Auswertung der Prüfergebnisse ( s. a. Anlage 4 Blatt 3 im Gutachten) wurden an allen Mischproben keine nennenswerten Belastungen des Bodens in den Prüfparametern Nitrat und Nitrit ermittelt. Die Belastungen des Bodens mit dem gülletypischen Ammonium (NH<sub>4</sub>), sowie Ammonium-Stickstoff (NH<sub>4</sub>-N) sind jedoch stark erhöht. Es wurde hier, insbesondere im Tiefenabschnitt bis ca. 1 m unterhalb der Grubensohle, eine starke Erhöhung der Konzentrationen ermittelt. Im darunter folgenden Tiefenabschnitt von -1,00-1,50 m unterhalb der Grubensohle wurden dann abnehmende Konzentrationen festgestellt. Zur Sanierung dieses Bereiches wird hier ein großzügiger Bodenabtrag,

mindestens bis 2 m unter die Grubensohle, sowie umlaufend mindestens 2 m breiter als die Grubenwandung empfohlen. In diesem Zuge werden stark verunreinigte Bodenhorizonte ausgetauscht und sind anschließend durch einen Z0-Boden zu ersetzen.

Die Untersuchung des Bauschutts und des Bodenaushubs im Auffüllungsbereich kommt zu folgendem Ergebnis:

Nach Auswertung der Eluat- und Feststoffanalysen erfüllt das Material die Zuordnungswerte Z 1.2. Somit ist ein eingeschränkter offener Einbau der - Einbauklasse 1- nach LAGA M 20, -Anforderung an die Verwertung von mineralischen Reststoffen- Technische Regeln, 5.11.2004 möglich. Alle weiteren Parameter des Recyclings entsprechen der Verwertungsklasse Z0.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplan sollen die Bestandsgebäude abgerissen werden. Die Entsorgung des Materials ist fachgerecht durchzuführen. Nachweise sind ggf. der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Bei der Realisierung des Vorhabens ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (Rechtsgrundlage §§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

## **2.5 Kampfmittelbelastung**

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

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## 2.6 Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Denkmalbereiches, welches auch im FNP Nauen dargestellt ist. Es handelt sich um das Areal um die Dorfkirche herum - 51037<sup>6</sup>. Es grenzt zudem an das Bodendenkmal 51106<sup>7</sup>.

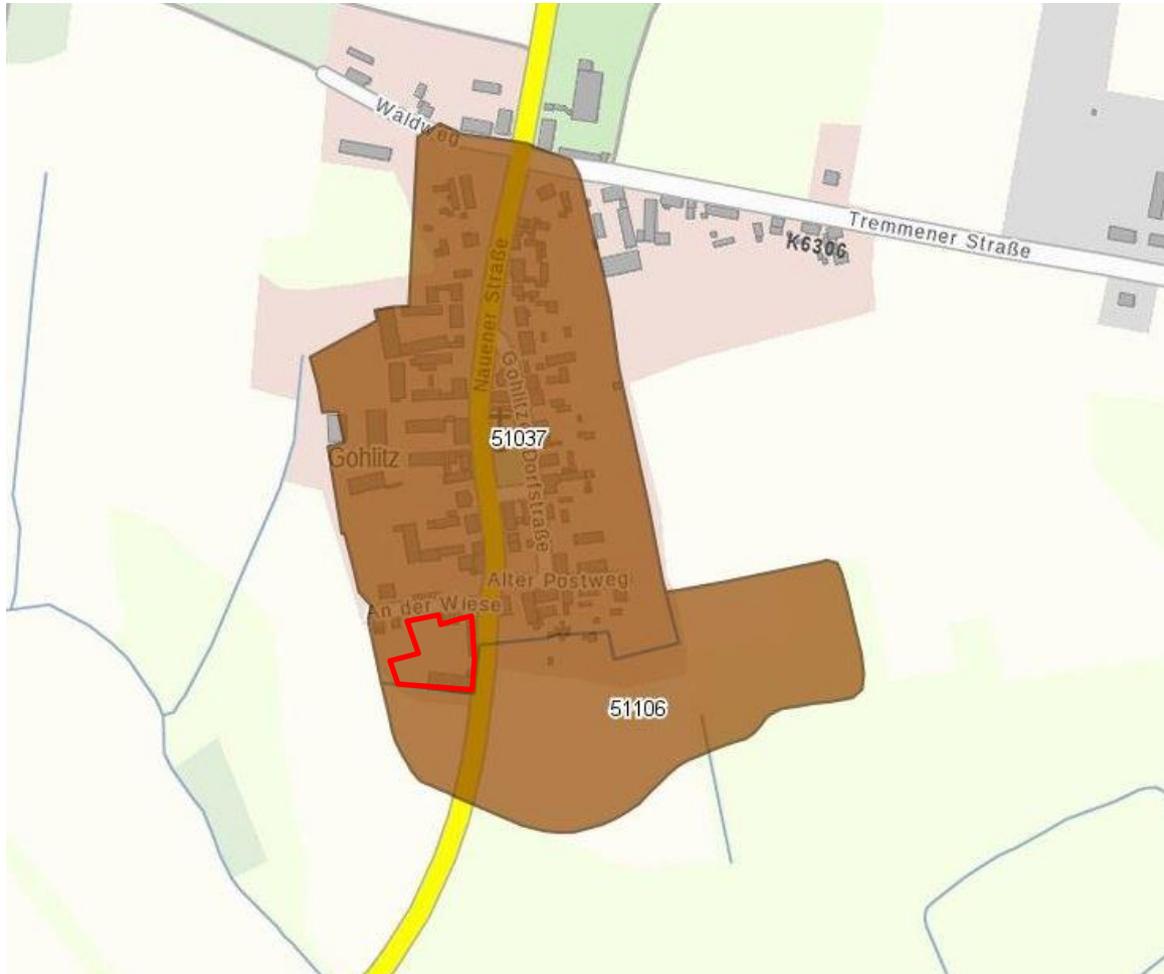


Abbildung 10: Auszug aus dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) mit ungefähre Lage des Plangebiets (rot)  
Kartengrundlage GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; ©Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0; ©Denkmaldaten/BLDAM 2021

<sup>6</sup> Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter

<sup>7</sup> Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Einzelfund Neolithikum, Einzelfund deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit

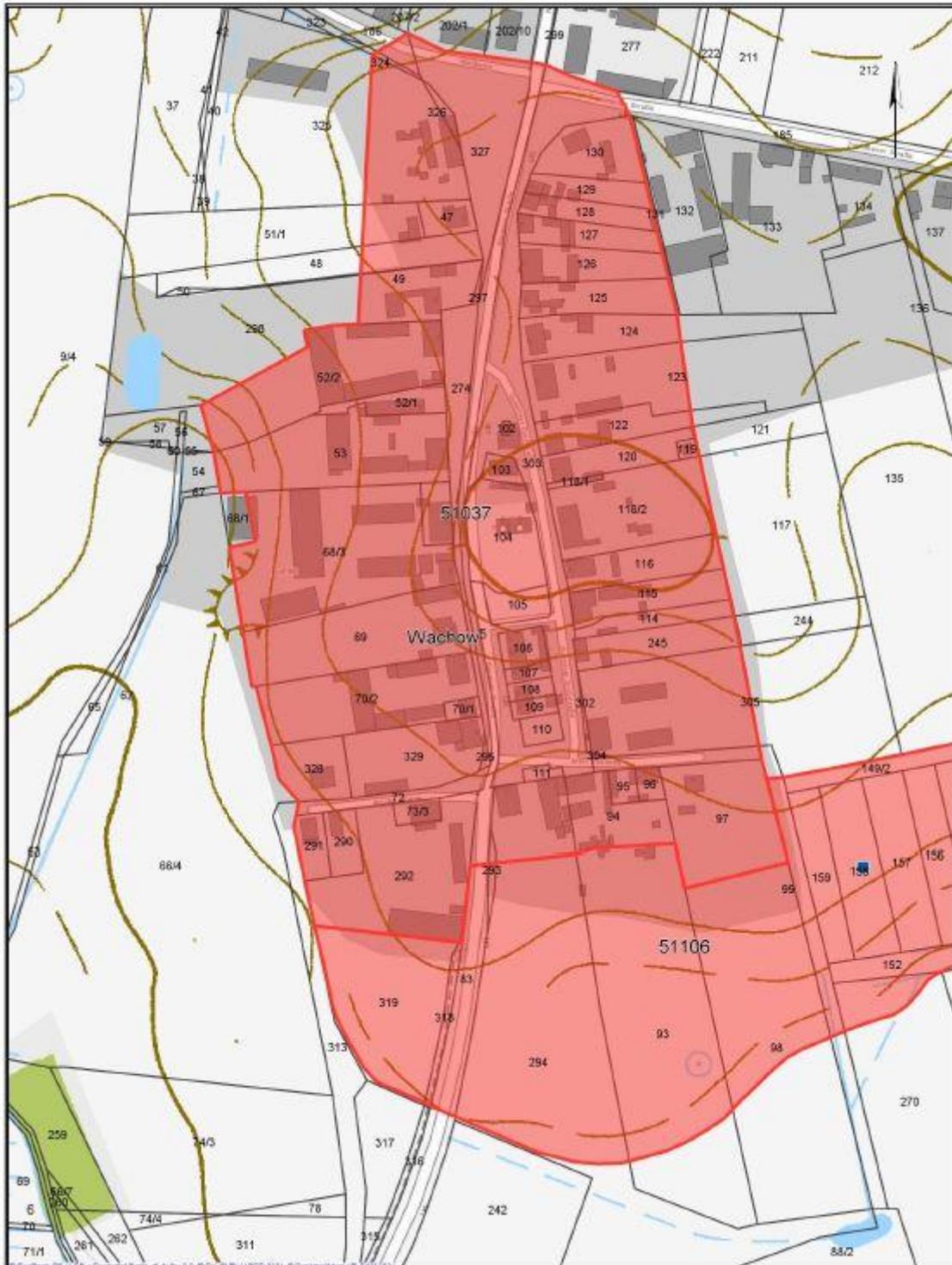


Abbildung 11: Darstellung des Bodendenkmals 51037 und 51106  
Kartengrundlage GeoBasis-DE/LGB + Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0;  
©GK+BUEK/LBGR 2021; ©Denkmaldaten/BLDAM 2021

### 1. Einwendungen und Rechtsgrundlage

Im Bereich des o. g. Vorhabens und darüber hinaus befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51037, "Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter". Unmittelbar südlich bzw. südwestlich an das Bodendenkmal Nr. 51037 und somit knapp außerhalb des o.g. Vorhabengebietes

befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51106, „Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Einzelfund Neolithikum, Einzelfund deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit“. Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass im gesamten Vorhabengebiet Bodendenkmalstrukturen im Untergrund verborgen liegen.

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

#### *Möglichkeiten der Überwindung*

- Die Bodendenkmale sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.
- Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.
- Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:
  - a. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdeingriffe/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
  - b. der Vorhabenträger in den Bereichen, in denen erhebliche denkmalzerstörende Erdarbeiten unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

#### 3.) Hinweise

- Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z. B. Bau- und Materiallager und u. U. auch Arbeitsstraßen), dürfen nicht im Bereich von bekannten oder vermuteten Bodendenkmalen eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört.
- Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb bekannter oder vermuteter Bodendenkmale anzulegen, so werden bauvorbereitende kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen gem. BbgDSchG § 7 <3> notwendig.

In diesem Fall bedarf es gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

- Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht:

1. Bei der Entdeckung von noch nicht registrierten Bodendenkmalen während der Bauausführung gilt BbgDSchG § 11, wonach archäologische Funde und Strukturen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601) anzuzeigen sind.

2. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden.

3. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>).

- Falls fachwissenschaftliche Untersuchungen / Dokumentationen und Bergungen notwendig werden, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3 - 4 und 9 Abs. 3 - 4 BbgDSchG die Dokumentation durch Beauftragung von geeignetem archäologischen Fachpersonal sicherzustellen und zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG zu gewährleisten.

Die Bodendenkmäler werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Mit der nachrichtlichen Übernahme sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überwindung der dem Vorhaben entgegenstehenden Belange des Denkmalschutzes hergestellt. Weitere Anforderungen sind im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren folgenden Antragsverfahren zu erfüllen.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen vom Vorhabenträger zu belehren.

### **3 Grundlagen der Planung**

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen sind die Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007<sup>8</sup> (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg<sup>9</sup> (LEP HR) zu berücksichtigen. Die Grundsätze der Raumordnung aus dem LEPro 2007 sind nachrichtlich in den LEP HR übernommen worden. Der LEP HR konkretisiert die hochstufigen Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEPro 2007) durch weitere Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Der LEP HR soll als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder, die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, eine wichtige raumordnerische Grundlage für alle nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (u.a. Regionalpläne, Raumordnungsverfahren, Bauleitpläne, Fachpläne) bilden und damit einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion setzen.

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

Zu berücksichtigen sind ebenso der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 befindet sich derzeit in der Aufstellung. Er ist noch nicht rechtskräftig womit derzeit keine rechtsgültigen anwendbaren regionalplanerischen Ziele vorliegen.

#### **3.1 Übergeordnete und kommunale Planungen**

##### **3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion**

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen (siehe folgende Abbildung).

---

<sup>8</sup> Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, Bekanntmachung im Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

<sup>9</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

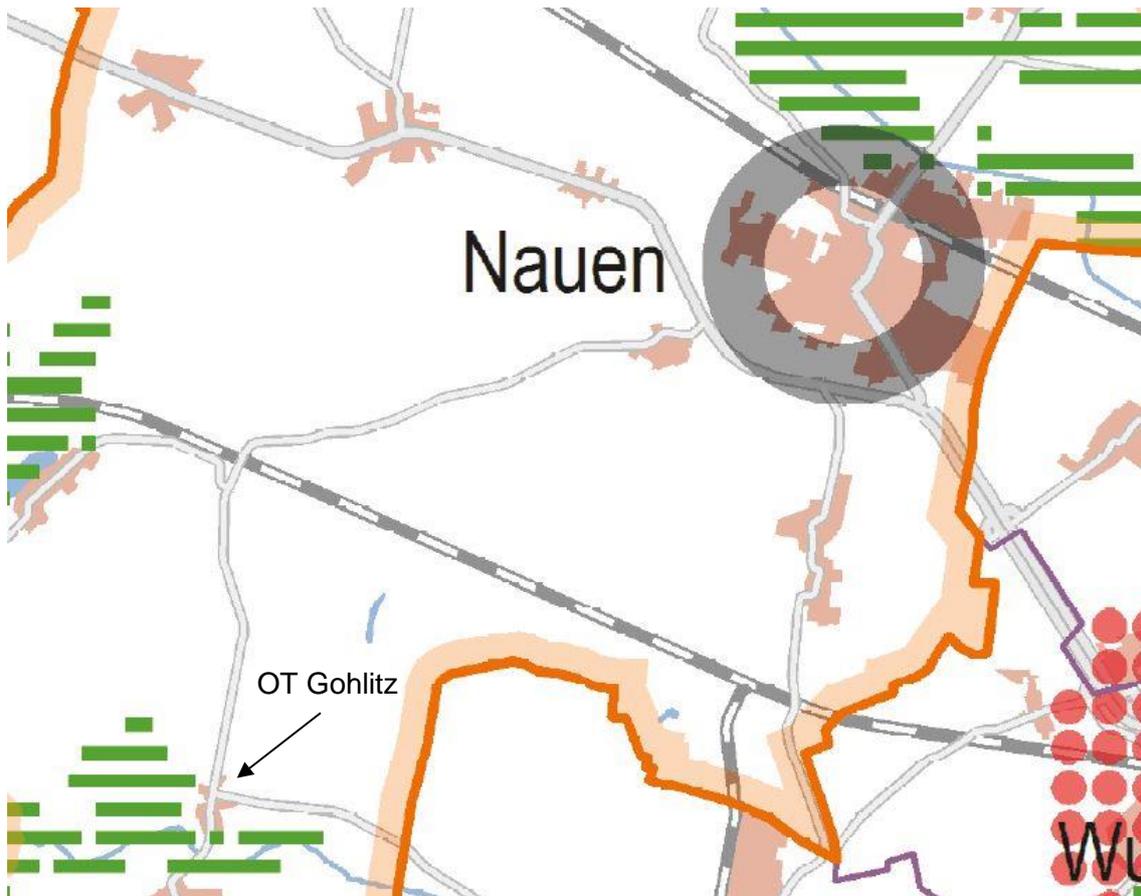


Abbildung 12: Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der ungefähren Lage des Ortsteils Gohlitz

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Nauen Mittelzentrum im Weiteren Metropolitanraum gem. Z 3.6 Abs. 1. Gemäß Z 5.6 Abs. 2 sind im weiteren Metropolitanraum Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Gemäß Abs. 3 des vorgenannten Zieles ist in diesem Schwerpunkt eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Dem Grundsatz 5.1 LEP HR wird dahingehend Rechnung getragen, dass bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale im vorhandenen Siedlungsgebiet der Stadt Nauen und ihrer Ortsteile sowie vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die öffentlichen Verkehrsflächen „Nauener Straße (L91)“ und „An der Wiese“ gesichert.

Dem Ziel 5.2 des LEP HR neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen, wird dahingehend Rechnung getragen, dass die Planung eine Nachverdichtung auf einer bereits zum Teil versiegelten und mit baulichen Anlagen geprägten Fläche darstellt. Sie schließt zudem an vorhandene Siedlungsflächen an.

Des Weiteren sind die Grundsätze 6.1 Abs.1 LEP HR im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Freiraum zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben liegt nicht im Freiraumverbund und durchschneidet keine lokal oder regional bedeutsamen Freiräume. Das Gebiet ist bereits Jahrzehnte durch bauliche Anlagen in Form langer Gebäuderiegel

am Ortsrand geprägt. Die Planung nimmt diese auf und ergänzt auf der Fläche weitere Standorte auf denen bauliche Anlagen mit ähnlicher Kubatur zulässig sind.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Freiraumverbundes gemäß Z 6.2 LEP HR. Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Durch die beabsichtigte Planung ist unter Berücksichtigung der raumordnerischen Planunschärfe eine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes nicht zu erwarten.<sup>10</sup>

### **3.1.2 Lepro 2007**

Zu dem Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007, nach dem verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben sind, steht der Bebauungsplan nicht im Widerspruch. Die Fläche grenzt westlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Nauener Straße“ (L91) und südlich an die öffentliche Verkehrsfläche „An der Wiese“. Diese Lage sowie die Lage zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) dient der Entwicklung einer verkehrssparenden Siedlungsstruktur.

Dem Grundsatz aus § 6 Abs. 1 des LEPro 2007, der Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt und der Vermeidung der Freirauminanspruchnahme in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken, wird durch die Formulierung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Rechnung getragen.

Auch zu den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007, nach denen der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist und verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben sind, steht der Bebauungsplan nicht im Widerspruch. Die Lage des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie zur nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV, wie oben bereits erwähnt, dient der Entwicklung einer verkehrssparenden Siedlungsstruktur.

### **3.1.3 Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Ein geringfügiger Teil im Westen des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt. Aus bisher im FNP dargestellten gemischten Bauflächen lassen sich Wohnbauflächen entwickeln. Auf dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile (2006) heißt es, dass andere Baugebiete und Flächen bis zu einer Größe von maximal 2 ha entwickelt werden können, wenn Funktionen und Wertigkeit sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Größe der Wohnbaufläche, die aus der bisher als gemischte Baufläche dargestellte Fläche beträgt ca. 0,4 ha und erfüllt die weiter oben benannten Anforderungen. Die Größe ist geringfügig. Vor diesem Hintergrund beeinträchtigt die Entwicklung einer Wohnbaufläche aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche an der Landesstraße 91 (Nauener Straße) nicht die Gesamtkonzeption des FNP. Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nauen nicht

---

<sup>10</sup> Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. Schreiben vom 22.12.2021, Gesch.Z.. GL5.4-46152-006-0944/2021

entgegen. In diesem Bereich sind mehrere Baufelder in einer bestimmten Größe festgesetzt. Der Versiegelungsgrad sorgt dafür, dass unversiegelte Flächen erhalten bzw. geschaffen und begrünt werden und dann einer privaten Nutzung zugeführt werden können.

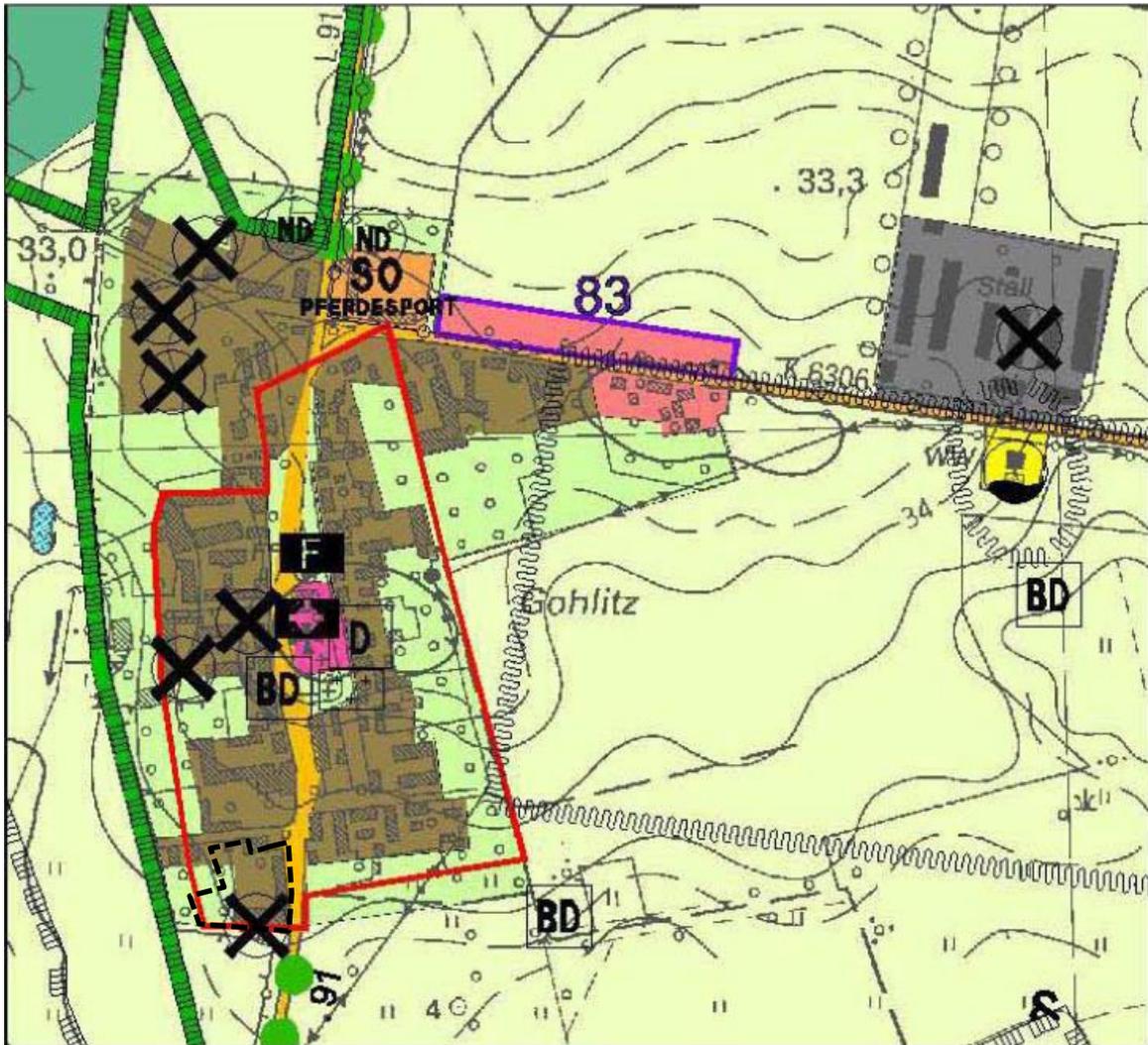


Abbildung 13: Auszug aus dem FNP der Stadt Nauen und Ortsteilen mit Darstellung des Geltungsbereichs des B-Plans (schwarz gestrichelt, ohne Maßstab)

### 3.1.4 Innenbereichs- und Abrundungssatzung der Stadt Nauen - Ortsteil Gohlitz

Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich zu überwiegendem Teil innerhalb der Innenbereichs- und Abrundungssatzung der Ortslage Gohlitz.<sup>11</sup>

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die städtebauliche Planung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Entwicklungsabsichten steht.

<sup>11</sup> Über die Klarstellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit Einarbeitung der Maßgaben der Genehmigungsbehörde, Landkreis Havelland, vom 18.09.2000 und 01.11.2001

## 3.2 Planinhalt

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Plangebiet dem Wohnen gewidmet, d. h. dass das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Stadt Nauen ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur und bieten sich auch im Plangebiet nicht an.

Zulässig sind gemäß Absatz 2:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß Absatz 3 zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

**1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, weil im Plangebiet neben den Wohngebäuden auch ein Teil der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen regelmäßig zulässig sind (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die in Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

Hauptsächlich soll die Fläche dem Wohnen gewidmet sein. Jedoch möchte die Stadt einen weiteren Personenkreis ansprechen und daher die alleinige Ausrichtung der Nutzung auf ausschließlichem Wohnen ausschließen. Auch Handwerkern mit einem nicht störenden Betrieb oder Personen, die zur Versorgung des Gebietes einen entsprechenden Laden eröffnen möchten (z. Bsp. Hofladen), soll die Möglichkeit gegeben werden sich im Ort zu etablieren und zur Gemeinschaft beitragen können.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Gohlitz und direkter Umgebung des Plangebiets ist eine zweigeschossige Bebauung vorherrschend. Die Festsetzung dient damit der Wahrung des Ortsbildes. Die festgesetzte Geschossigkeit gilt als Maximalmaß. Es kann auch eine eingeschossige Bebauung umgesetzt werden.

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

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

In der Umgebung des Plangebiets sind unterschiedliche Grundstücksgrößen mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad (Haupt- und Nebengebäude mit Zufahrten und Stellplätzen) vorhanden. Daher ergibt sich keine homogene GRZ, die sich aus den Grundstücksgrößen und den versiegelten Flächen ablesen lässt und die für die künftige Bebauungsstruktur im Plangebiet übernommen werden kann, um eine Anpassung an diese zu schaffen. Gemäß BauNVO beträgt das Höchstmaß der GRZ für allgemeine Wohngebiete 0,4 mit der Möglichkeit diese um 50% für Nebenanlagen zu überschreiten. Da im Wohngebiet die Bestandsbebauung bei zukünftigen Gebäuden aufgenommen und ergänzend fortgeführt werden soll, soll mit Festsetzung langer Baufelder die Möglichkeit dazu geschaffen werden. Das heißt es können auch aneinandergereihte Wohneinheiten entstehen, denen eher kleine Grundstücke zugeteilt werden können. Das Höchstmaß ist für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Im Hinblick einer zurückhaltenden Bodeninanspruchnahme sowie einer Erhaltung der ökologischen Leistungsfähigkeit und der natürlichen Funktionen des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz – BbodSchG) wird daher eine geringere GRZ, als das in der BauNVO festgesetzte Höchstmaß, von 0,3 festgesetzt. Für Nebenanlagen wird eine Überschreitungsmöglichkeit bis maximal 30% als ausreichend betrachtet und entsprechend festgesetzt.

Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

- 2.1** *Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) darf die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO höchstens um 30% überschritten werden.*

### **3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Anzahl von Wohneinheiten, von Bebauung freizuhaltende Fläche**

#### *Baugrenze*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bilden mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung der Hauptanlage und deren Nebenanlagen zulässig ist. Die Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan orientieren sich an den Bestandsbauten. Diese sich daraus ergebende Baufelder, werden kopiert und im Westen des Plangebiets ergänzend aufgenommen, so dass das Ortsbild gewahrt bleibt. Die Ergänzung trägt dem ebenfalls Rechnung, da durch die zusätzlich festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit gewährleistet wird, dass das jetzige Ortsbild im Plangebiet gewahrt bleibt und sich zukünftige Gebäude auch in den angrenzenden Bestand nördlich und nordwestlich des Plangebiets einfügen. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

**2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Eingangstrepfen und Treppenhäuser bis 1,00 m vor die Baugrenze zulässig.**

#### *Zulässige Anzahl von Wohneinheiten*

Die städtebauliche Eigenart eines Gebiets wird durch die allgemeine Zweckbestimmung der in der BauNVO genannten Gebiete – hier: allgemeines Wohngebiet – nicht erschöpfend bestimmt. Die Eigenart ergibt sich aus der jeweiligen städtebaulichen Situation und der von der Stadt mit der Planung verfolgten Zielsetzung. Die Umsetzung des Bebauungsplans soll dazu beitragen den prognostizierten Bedarf an Wohnraum zu decken jedoch unter Berücksichtigung der umliegenden Verteilung von Wohneinheiten zu Grundstücken. Mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude soll das Ziel verfolgt werden einen für den Ortsteil Gohlitz verträglichen Zuzug zu erreichen. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

**2.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.**

#### *Von Bebauung freizuhaltende Fläche*

Die Freihaltung bezieht sich auf hochbauliche Anlagen Um bei der Gestaltung der Außenanlagen und eventuell notwendiger befestigter Flächen um Hauptanlagen herum dem Bauherren Flexibilität zu gewähren, wird festgelegt, dass die Herstellung von Befestigungen und Umfahrungen zulässig sind, aber nur in Verbindung diese nach textlicher Festsetzung 5.2 (Teil A) herzustellen. Das heißt sie sind mit Bodenbelägen herzustellen, die sich leicht aufnehmen lassen, sollte der WAH an seine Leitung in diesem Bereich herankommen müssen. Somit sind z. Bsp. in diesem Bereich Pflastersteine, Rasengittersteine oder Rasenschutzplatten zulässig, jedoch kein Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen. Des Weiteren wird aufgenommen, dass auch Bepflanzungen, die die unterirdischen Leitungen stören könnten, nicht zulässig sind.

**2.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Herstellung von Wegen sowie von befestigten Umfahrungen ausschließlich in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 5.2 zulässig. Einfriedungen in vorgenannter Fläche mit Mauern (auch Mauersockel) sind**

***unzulässig. Eine Begrünung der vorgenannten Fläche ist ausschließlich mit einer Rasenansaat zulässig.***

### **3.2.4 Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen**

In der Umgebung des Plangebietes sind Satteldächer die am häufigsten vorkommende Dachform. Auch bei den Dächern der bestehenden Bebauung im Plangebiet handelt es sich um Satteldächer. Um diese Ansicht zu erhalten und damit eine Eingliederung in den Umgebungsbestand zu erreichen und das Ortsbild nicht zu verändern wird nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO im allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzt, dass nur Satteldächer zulässig sind. Da diese mit sehr unterschiedlichen Neigungswinkeln errichtet werden könnten, die von den vorhandenen Dachneigungen in der Umgebung derart abweichen könnten, dass das Ortsbild nicht mehr gewahrt wird, wird zusätzlich aufgenommen, dass Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zu errichten sind. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

***4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.***

### **3.2.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

#### *Ein- und Ausfahrtsbereich*

An der östlichen Plangebietsgrenze wird zeichnerisch ein Bereich in dem keine Ein- und Ausfahrten errichtet werden dürfen festgesetzt (§9 Abs. 11 BauGB). Der verkehrliche Anschluss Richtung Plangebiet und dessen Zufahrt ist damit ausschließlich über den bereits bestehenden Zufahrtsbereich An der Wiese/Nauener Straße möglich. Damit wird für Grundstücke an der Anliegerstraße „An der Wiese“ eine geordnete verkehrliche Situation über einen gemeinsamen Ein- und Ausfahrtsbereich planungsrechtlich gewährleistet.

### **3.3 Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastungen und im Weiteren die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

#### IMMISSIONSVORBELASTUNGEN

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Nauener Straße (L91). Sie hat eine überörtliche Erschließungsfunktion. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h und die Fahrbahn ist asphaltiert. Auf Höhe des Plangebiets befindet sich eine Verkehrsinsel. Anzunehmen ist, dass in diesem Bereich oftmals die höchstzulässige Geschwindigkeit nicht erreicht wird, weil Kraftfahrzeugführer die Verkehrsinsel sicher umfahren wollen und daher vorher abbremsten. Nördlich befindet sich die öffentliche Straßenverkehrsfläche „An der Wiese“ sowie südlich und südwestlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auf das Plangebiet wirken demnach Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf den zuvor genannten Straßen sowie Gerüche und Staubimmissionen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten auf den angrenzenden Flächen.

#### Verkehr

##### *Landesstraße 91 (Nauener Straße)*

Durch eine schalltechnische Untersuchung wurden Aussagen zur zu erwartenden Lärmbelastung innerhalb des Plangebiets getroffen (*Schalltechnische Untersuchung B-Plan „Wohngebiet An der Wiese“ OT Wachau (Gohlitz) Stadt Nauen, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Stand: 29.03.2022*):

Für den Prognose-Zustand der L91 Zum Seefeld/ Nauener Straße wurden Verkehrsbelastungen der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburgs entnommen. Danach werden folgende Verkehrsmengen für den werktäglichen Verkehr (DTVW) prognostiziert.

<b>Straße</b>	<b>DTVw</b>	<b>Anteil Schwerverkehr (SV)</b>
L91 Zum Seefeld/ Nauener Straße bis Kremmener Straße	2.000	200 (10,0 %)
L91 Zum Seefeld/ Nauener Straße ab Kremmener Straße	1.000	50 (5,0 %)

Für die Straßen wurden die entsprechenden zulässigen Höchstgeschwindigkeiten angesetzt. Danach wurde für die L91 außerhalb der Ortschaft Wachow eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw berücksichtigt. Innerhalb der Ortschaft wurde eine Geschwindigkeit von 50 km/h angesetzt. Der Straßenbelag wurde mit einem Zuschlag von DStrO= 0 dB (Asphalt) berücksichtigt. Lichtzeichengeregelte Kreuzungen sind im betrachteten Bereich nicht vorhanden und wurden deshalb nicht berücksichtigt.

#### *Hinweis:*

*Seit März 2021 sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) eingeführt. Für die Anwendung der RLS-19 werden vor allem andere Eingangsdaten benötigt, wie insbesondere eine neue Fahrzeugklasseneinteilung. Die benötigten Eingangsdaten liegen in vielen Städten und Landkreisen jedoch noch nicht in geeigneter Form vor bzw. es existieren noch keine geeigneten Umrechnungsfaktoren für vorliegende Prognosedaten. Für die Bauleitplanung wird grundsätzlich auf die DIN 18005 zurückgegriffen, die Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung gibt. Hierbei ist*

nach Ziffer 7.1, die Berechnung nach den Richtlinien RLS-90 durchzuführen. Die DIN 18005 wird derzeit überarbeitet, eine Fertigstellung jedoch derzeit noch nicht absehbar.

Die Immissionsrechnungen erfolgten mittels der im PC-Programmpaket „SoundPLAN“ (Version 8.2 vom 18.01.2022) integrierten Rechenverfahren der RLS-90. Die Berechnungen für die Prognose-Situation des Verkehrs wurden grundsätzlich getrennt für die Einwirkzeiten tags (06:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) durchgeführt.

Dem Gutachten, das als Anlage der Begründung beigefügt ist, ist zu entnehmen, dass bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand bis etwa 40,0 m von der Straßenbegrenzungslinie die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zwischen 2 dB und 9 dB am Tag und zwischen 1 dB und 8 dB in der Nacht überschritten werden. Ursächlich hierfür sind der geringe Abstand zur Landesstraße sowie die Lage am Ortseingang, wodurch sich, aufgrund der höheren Geschwindigkeit außer Orts, höhere Pegel ergeben. Im restlichen Teil, der etwa der Hälfte des Plangebiets entspricht werden die Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Die für das Untersuchungsgebiet erzielten Berechnungsergebnisse weisen unter den zugrunde gelegten Annahmen, ähnlich wie in anderen Gemeinden an frequentierten Verkehrswegen, insbesondere an den zur Landesstraße L91 gerichteten Fassaden erhöhte Geräuschimmissionen auf, die jedoch durch geeignete Maßnahmen zum Schallschutz ausgeglichen werden können. Die allgemein als Grenze zur Gesundheitsgefährdung anerkannten Pegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) in der Nacht, werden im B-Plangebiet nicht erreicht.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind passiven nach Möglichkeit vorzuziehen, weil damit insbesondere die Freiflächen vom Lärmschutz profitieren. Aufgrund der örtlichen Bedingungen, durch den geringen Abstand zur Geräuschquelle, ist die Anwendung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen im B-Plangebiet nicht möglich. Für die südlichen und östlichen Baugrenzen (Im Gutachten IO 07 bis IO 10 sowie IO 02, 03 und 06) wäre aus schalltechnischer Sicht eine geschlossene Riegelbebauung empfehlenswert, da sich hierdurch die Geräuschimmissionen in den dahinter liegenden Flächen noch weiter reduzieren lassen. Die mindestens zweigeschossige Bebauung ist in diesem Zusammenhang schon ein richtiger Ansatz um eine gewisse Höhe zur Schallminderung zu erreichen. Außerhalb des B-Plangebietes sind verschiedene aktive Maßnahmen zur Verringerung der Schallausbreitung Untersuchungsgebiet möglich. Diese liegen jedoch eher in der Hand der allgemeinen Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung in Verbindung mit Lärmaktionsplanungen zur Schaffung gesunder Wohn- und Aufenthaltsbedingungen. Nachfolgend wird auf Maßnahmen außerhalb des B-Plangebietes im Bereich der Verkehrsträger näher eingegangen.

#### Straßenverkehr

Eine aktive Möglichkeit zur Lärminderung des Straßenverkehrs besteht, insbesondere im Nachtzeitraum, in z.B. in einer Geschwindigkeitsbegrenzung für den Kfz-Verkehr auf der Nauener Straße auf 30 km/h. Dadurch sind Minderungen der Geräuschpegel von 1 dB(A) bis 2 dB(A) möglich. Auch der Auftrag eines lärmindernden Fahrbahnbelags (offenporiger Asphalt) stellt eine Möglichkeit zur Geräuschminderung dar. Untersuchungen dieser Möglichkeit haben bei Geschwindigkeiten bis 50 km/h

Geräuschminderungspotentiale von bis zu 8 dB(A) bei Pkw und bis zu 5 dB(A) bei Lkw ergeben. Ansonsten kommen für das untersuchte Gebiet hauptsächlich passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.

Für die Freibereiche sind im Zuge von B-Planverfahren ebenfalls gesunde Aufenthaltsbedingungen zu schaffen. Als obere Schwellenwerte sollen in den meisten Städten und Gemeinden Beurteilungspegel zwischen  $L_r = 62$  dB(A) und 65 dB(A) tags nicht überschritten werden, da bis zu diesen Pegeln ungestörte Kommunikation möglich ist. Bei Überschreitung dieser Schwellenwerte sollen Maßnahmen ergriffen werden. Wie der Schallimmissionsplan im Gutachten die Prognose-Situation am Tag zeigt, werden die angegebenen Schwellenwerte für den Aufenthalt im Freien, außer an den direkt zur Straße orientierten Immissionsorten, im B-Plangebiet nicht erreicht. Im Großteil des B-Plangebietes liegen die Pegel zwischen  $L_r = 52$  dB(A) und 61 dB(A). Aus diesem Grund sind keine ergänzenden Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits im Bereich einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Wohnungsgrundrisse. Schlaf- und Kinderzimmer sollten generell in Richtung der Lärm abgewandten Hausseiten gelegt werden. Falls Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Straße orientiert sein sollen, hat die Sicherstellung des notwendigen Luftaustausches durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zu erfolgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße des jeweiligen Bauteils eingehalten werden. Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau.

Unter Einbeziehung des Beurteilungspegels Nacht erfolgt die Berechnung des Außenlärmpegels  $L_a$  nach folgendem Prinzip:

*„Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht [ $L_r$  (Tag) –  $L_r$  (Nacht)] weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).“*

Aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel ergeben sich für das Untersuchungsgebiet bei freier Schallausbreitung maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 55 dB(A) und 67 dB(A), wie in Tabelle A02 des Gutachtens dargestellt.

Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{W,ges}$  der Außenbauteile von Schutzbedürftigen Räumen ergibt sich gemäß Punkt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 nach der Gleichung  $R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$ .

Dabei ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Ähnliches  $K_{Raumart} = 30$  dB anzusetzen. Mindestens einzuhalten ist  $R'_{W,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume bzw. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Büroräume und Ähnliches. Für gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{W,ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Die ermittelten Beurteilungspegel, Außenlärmpegel und resultierenden Schalldämm-Maße sind in der Tabelle A02 des Gutachtens enthalten.

Die folgende im Gutachten vorgeschlagene textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen:

**3.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 Schallschutz im Hochbau Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109-1:2018-01 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:**

$$R'_{w,ges} = La - KRaumart$$

mit  $La$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $KRaumart$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Ähnliches.

**Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $La$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in einem Bereich von ca. 42 m von der Straßenbegrenzung zu berücksichtigen (maßgeblicher Nacht-Beurteilungspegel  $\geq 50$  dB(A)).**

**Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.**

**Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $La$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens 22-016-10V1 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Wohngebiet An der Wiese“ Ortsteil Wachau (Gohlitz) 14641 Nauen vom 06. April 2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.**

**Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.**

Zur Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen wurde als Prognosehorizont das Jahr 2030 angesetzt, damit auch zukünftig ein angemessener Schutz der Anwohner besteht. Somit wurde eine konservative Betrachtung der Geräuschsituation in der Prognose vorgenommen.

### *An der Wiese*

Die nördlich an das Plangebiet grenzende Straße „An der Wiese“ dient als Anliegerstraße lediglich der Erschließung von fünf Grundstücken (Stand Juli 2021, Vor-Ort-Begehung). Unter Berücksichtigung der wenigen angeschlossenen Grundstücke und dass die Anliegerstraße über keine weitere Erschließungsfunktion verfügt, bestehen keine negativen Schallimmissionen von der Anliegerstraße Richtung Plangebiet.

### Landwirtschaftliche Flächen

Von den südlich und südwestlich gelegenen Flächen für die Landwirtschaft sind bei ungünstigen Wetterlagen gelegentliche Staub- und Geruchswahrnehmungen nicht auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass von ihnen keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind. Anlagen, die den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen sind der Stadt derzeit in einem relevanten Umkreis zum Plangebiet nicht bekannt.

### ZUSATZIMMISSIONEN

Zusatzimmissionen ergeben sich durch den zusätzlichen Verkehr, den das Vorhaben auslöst. Die daraus resultierenden Zusatzimmissionen auf die Umgebung des Plangebietes sind als gering einzuschätzen. Bei Umsetzung von Reihenhäusern in allen festgesetzten Baufeldern mit einer Zweigeschossigkeit ergeben sich, wenn ein Reihenhaus eine Wohneinheit bildet, ca. 15 Wohneinheiten. Bei einer statistischen Einwohnerzahl pro Wohneinheit von 2,7 wäre somit mit ca. 41 neuen Einwohnern im Ortsteil Gohlitz zu rechnen. Da diese zukünftigen Einwohner nicht alle über ein eigenes Fahrzeug verfügen werden, ist davon auszugehen, dass die daraus resultierenden Zusatzimmissionen als gering einzuschätzen sind.

### ZUSAMMENFASSUNG

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Die begrenzte Fassung der Baufelder sowie die festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit lässt ein verträgliches Maß an Wohneinheiten und damit KfZ-Verkehr zu. Aus der Sicht des Schallimmissionsschutzes kann eine Verträglichkeit zwischen der geplanten Nutzung und den umliegenden Straßen gewährleistet werden. Auf das Plangebiet wirken zwar Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, ausgehend der angrenzenden Nauener Straße (L91) und der landwirtschaftlichen Tätigkeit auf den angrenzenden Flächen, aber keine der vorgenannten Einwirkungen ist geeignet, so auf das Plangebiet einzuwirken, dass es zu erheblichen Einschränkungen kommt. Bezüglich des von der Landesstraße ausgehenden Verkehrslärm wird im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, die ausreichenden Schutz bietet. Somit kann dem Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden.

### 3.4 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange - Auszug

Zur Begründung des Bebauungsplanes „Wohngebiet An der Wiese“ gilt es, im Rahmen der Regelungen des § 13a BauGB an Stelle eines vollständigen Umweltberichtes mit integrierter Eingriffsregelung die Umweltbelange zu prüfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind bei der Änderung des Bebauungsplans Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Diesen Vorgaben wird durch die nachfolgende „Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange“ Rechnung getragen.

Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung, bei dem eine Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Gohlitz geplant ist. Es ist ein Abriss der Bestandsbauten und die Errichtung neuer Wohngebäude an gleicher Stelle geplant. Aus dem Grund kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung finden.

Durch das geplante Bauvorhaben wird im gesamten Planungsgebiet eine Umnutzung und Umgestaltung des Gebietes vorgenommen, die nach § 14 BNatSchG als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sind. Jedoch besteht aufgrund des Verfahrenstyps keine verbindliche Kompensationspflicht für die vom Vorhaben erheblich beeinträchtigten Schutzgüter. Die Belange der Gehölzschutzsatzung Nauen und des Artenschutzes bleiben vom Verfahrenstyp unberührt.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Mensch	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Bestandsabriss und Neubau der Wohngebäude, da Wohnraumpotenziale gesichert werden. Geringe Zunahme durch Verkehr während der Baumaßnahme und der zukünftigen Nutzung.
Pflanzen	Punktuelle Zerstörung der Vegetationsdecke und Gehölzentnahme im Bereich der Bebauung. Gehölzverlust wird vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert.
Tiere	Durch Abriss der Bestandsbauten wird Revierverlust ausgelöst. Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann jedoch durch entsprechende CEF-Maßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden.
Boden	Verlust der bodenökologischen Funktionen als erhebliche, da irreversible Beeinträchtigung (Lebensraum, Vegetationsstandort) im Bereich der Bebauung. Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen, wie z. B. durch Verdichtung, Umlagerung usw. Da beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB ist keine Kompensation notwendig.
Fläche	Keine Auswirkung da Eingriff auf privater Fläche, keine Landwirtschaftsfläche

Wasser	Verbesserung der Bedingungen für das Grundwasser, da Flächen entsiegelt und nur teilw. durch Bauvorhaben erneut versiegelt werden. Weitere Aufwertung des Schutzgutes erfolgt durch im Plangebiet verteilte Gehölzpflanzungen. Verringerung der Retentionsfläche im Bereich der überbauten Flächen.
Klima	Minimaler Verlust von klimatisch wirksamer Vegetationsfläche geringer ökologischer Wertigkeit durch Überbauung.
Luft	Erzeugung von nur temporären Emissionen z. B. durch Baumaschinen, Verkehr, während der Bauphase. Sehr geringe Emissionszunahme nach Umsetzung der Planung.
Landschaft	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch weitere Anreicherung der Landschaft mit neuen Bauten, da sich Vorhaben in Verbindung mit entsprechenden Gehölzpflanzungen in das Gesamtbild integriert. Somit entsteht kein weiterer Verlust der derzeitigen Eigenart.
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen abzusehen.

Die durch die Planung hervorgerufenen wesentlichen Beeinträchtigungen, welche durch die Gehölzentnahme und den Verlust von Lebensstätten entstehen, können durch entsprechende Maßnahmen wie Gehölzneupflanzungen und der Anlage neuer Lebensstätten innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Weitere Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf ein entsprechend geringes Maß reduziert werden.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur im Nahbereich der verkehrstechnischen Erschließung wahrgenommen.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung erheblich nachteilige Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu erwarten sind, wobei die Schutzgüter Pflanzen und Tiere durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden können. Für das Schutzgut Boden ist aufgrund des Verfahrenstyps keine Kompensation erforderlich. Durch die in der Prüfung und Bewertung der Umweltbelange ermittelten Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wird dem Rechnung getragen und der Eingriff durch die geplante Baumaßnahme kann als kompensiert gelten.

#### CEF-Maßnahmen

Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden (Zerstörungsverbot), ist die Brutplatzsituation vor Baubeginn nochmals zu prüfen und die CEF-Maßnahme ggf. anzupassen. Die CEF-Maßnahme ist im folgenden Umfang umzusetzen:

1 x Errichtung eines Schwalbenhauses, 1 x Nistkasten für Hausrotschwanz

Die ermittelten Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen konkret dargestellt:

- 5.1 Innerhalb des Flurstücks 292 (Gemarkung Wachow, Flur 5) sind 30 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 70 Sträucher der Sortierung 60-100, 2xv anzupflanzen und zu erhalten - flächenbezogen je angefangene 164 m<sup>2</sup> ein Baum und je angefangene 70 m<sup>2</sup> ein Strauch. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.**
- 5.2 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.**

## **4 Auswirkungen des Bebauungsplans**

### *Ziele und Grundsätze der Raumordnung*

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

### *Städtebauliche Auswirkungen*

Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen im Plangebiet, in einem hauptsächlich durch Wohnen geprägten Ort weitere Wohngebäude zu errichten. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand. Ein Einfügen zukünftig zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet in die bestehende Wohnnutzung im Ort sowie in das bestehende Ortsbild ist damit gewährleistet.

### *Verkehr*

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einem geringen Anstieg des Individualverkehrs kommen. Der geringe Anstieg kann von der direkt an das Plangebiet angrenzenden Straße „An der Wiese“ und im weiteren Verlauf vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

### *Stellplatzbedarf*

Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen.

### *Immission*

Durch die Planung ergeben sich geringe Zusatzimmissionen durch den Anstieg des Individualverkehrs. Jedoch ist der Anstieg des Individualverkehrs als sehr gering einzustufen. Vom Plangebiet selbst gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Auf das Plangebiet wirken zwar Lärm- Staub, Geruchsimmissionen, ausgehend der angrenzenden Landesstraße und der landwirtschaftlichen Tätigkeit auf den angrenzenden Flächen. Keine der vorgenannten Einwirkungen ist jedoch geeignet, so auf das Plangebiet einzuwirken, dass es zu erheblichen Einschränkungen kommt. Zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Verkehrslärm, wurde eine entsprechende textliche Festsetzungen getroffen, die aus einer für das Plangebiet erstellten schalltechnischen Untersuchung hervorgeht.

### *Umwelt*

Mit Umsetzung der Planung kann eine Neuversiegelung auf den Flächen des Plangebiets einher gehen. Dies hat Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Diese werden in der Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange behandelt (der Begründung als Anlage beigefügt).

Das Schutzgut Boden ist beeinträchtigt. Durch die zulässigen Versiegelungsmaßnahmen des Plangebiets tritt nach Fertigstellung eine Veränderung im Vergleich zum Ausgangszustand ein. Diesem wird durch Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Kompensation entgegengetreten.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch können erhebliche Auswirkungen, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, nicht festgestellt werden. Das Schutzgut Tiere - besonders Rauchschnalben - findet über die Vermeidungsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen Berücksichtigung.

*Bodengutachten*

Die Sanierungsvoruntersuchung/Altlastenerkundung (Anlage zum Bebauungsplan) kommt zum Ergebnis, dass Bauschutt und Boden der Zuordnungsklasse Z1.2 gemäß der TR LAGA M20 im weiteren Verlauf der Abbruchmaßnahme entsprechend zu verwerten / zu entsorgen sind. Zur Sanierung des Grubenbereiches wird ein Bodenabtrag, mindestens bis 2 m unter die Grubensohle, sowie umlaufend mindestens 2 m breiter als die Grubenwandung empfohlen. Stark verunreinigte Bodenhorizonte werden in diesem Zuge ausgetauscht und sind anschließend durch einen Z0-Boden (uneingeschränkter Einbau möglich) zu ersetzen. Das Material des Bauschutts und des Bodenaushubs im Auffüllungsbereich erfüllen die Zuordnungswerte Z1.2. Laut Sanierungsvoruntersuchung/Altlastenerkundung ist ein eingeschränkter offener Einbau der - Einbauklasse 1 - nach LAGA M 20, -Anforderung an die Verwertung von mineralischen Reststoffen- Technische Regeln, 5.11.2004 möglich. Alle weiteren Parameter des Recyclings entsprechen der Verwertungsklasse Z0 (uneingeschränkter Einbau möglich).

*Finanzielle Auswirkungen*

Gemäß § 11 BauGB macht die Stadt Nauen davon Gebrauch, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zu schließen. Die Kosten des Planverfahrens gehen zu seinen finanziellen Lasten. Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zu treffen.

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

<b>Plangebietsgröße</b>	ca. 4.920,5 m <sup>2</sup>
<b>Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO</b>	ca. 4.920,5 m <sup>2</sup>
<b>max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>exkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO</b> <b>0,35</b>	ca. 1.722,2 m <sup>2</sup>
<b>max. versiegelbare Fläche nach GRZ inkl. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO</b> <b>30 % (0,455)</b>	ca. 2.238,8 m <sup>2</sup>

## **5 Verfahren**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden, da er eine Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen vorsieht. Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

### Bisheriges Verfahren

- Fassung des Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 21.09.2021 (Beschlussnr.: 330/2021)
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 11.10.2021 (Jahrgang 28, Nr. 6)
- Beschluss über den Entwurf und die Offenlage des Entwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.11.2021 (Beschlussnr.: 359/2021)
- Bekanntmachung des Offenlage- und Entwurfsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 20.12.2021 (Jahrgang 28, Nr. 7)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom bis einschließlich
- Offenlage des Entwurfs in der Zeit vom 27.12.2021 bis einschl. 31.01.2022

## **6 Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])