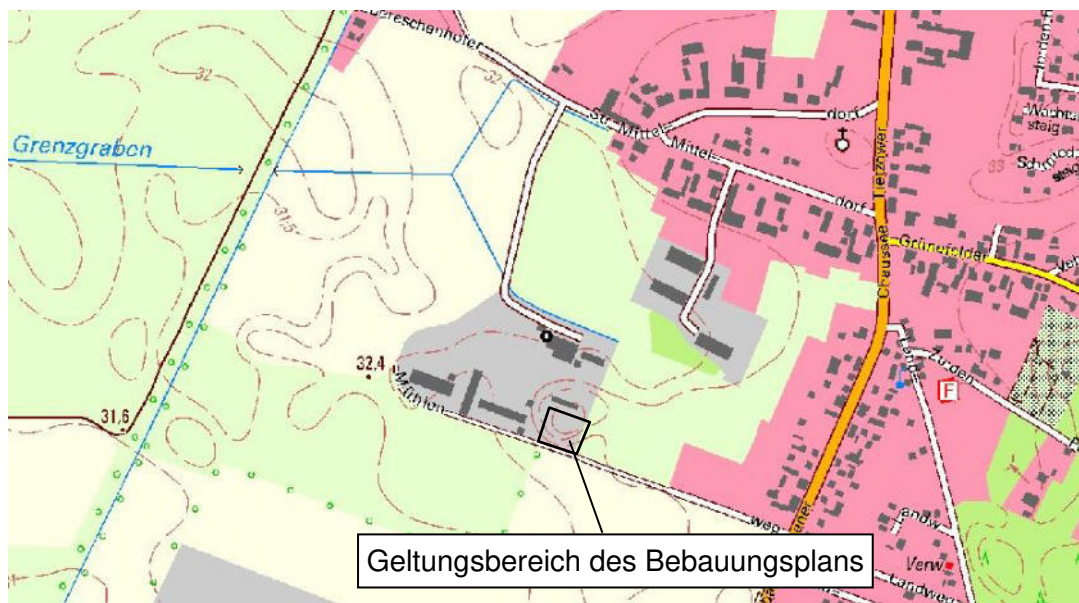


# STADT NAUEN

## Ortsteil Börnicke

### Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlenweg“



Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs  
Kartengrundlage: DTK 10 – Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LG B 2020

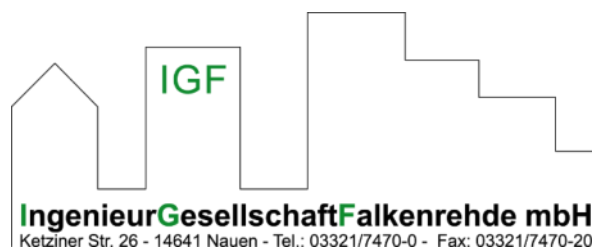
**Planungsstand:**      **Satzungsfassung**  
                                 **April 2022**

**Planbereich:**        Gemarkung Börnicke  
                                 Flur 7  
                                 Flurstück 208, 209

**Impressum:** Stadt Nauen  
Rathausplatz 1  
14641 Nauen

**Auftraggeber:** Christina und Markus Arndt  
Vehlefanzer Weg 10  
14641 Nauen  
Ortsteil Börnicke

**Planungsbüro:**



## Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Plangrundlage	4
1.3	Veranlassung und Ziel	4
1.3.1	Planerfordernis	4
1.3.2	Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3.3	Planverfahren und bisherige Verfahrensschritte	5
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	6
1.5	Beschreibung des Plangebietes	9
1.5.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	9
1.5.2	Altlastensituation und Bodenschutz	10
1.5.3	Kampfmittelbelastung	11
1.5.4	Bodendenkmalschutz	12
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	13
2.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16
2.4	Immissionsschutz	16
2.5	Erschließung	19
2.5.1	Verkehr	19
2.5.2	Ver- und Entsorgung	20
3	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	25

## **1 Grundlagen**

### **1.1 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), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) 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])

### **1.2 Plangrundlage**

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der amtliche Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Andree Böger (Ulmenweg 6, 14641 Nauen) mit Stand vom 28.07.2021. Dieser ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen.

### **1.3 Veranlassung und Ziel**

#### **1.3.1 Planerfordernis**

Das Gebiet soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Einen Bebauungsplan der die planungsrechtliche Grundlage dafür schafft existiert nicht. Planungsrechtlich liegt die Fläche zudem im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Vorhaben ist somit nicht genehmigungsfähig. Um die vorgesehene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

### **1.3.2 Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel ist die Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet. Am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Börnicke der Stadt Nauen soll es entwickelt werden. Der Standort des Bebauungsplans wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil der Planbereich im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und nördlich sowie westlich ein vorhandenes gewerbliches Siedlungsgefüge anschließt. Zusammen mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan „Gewerbegebiet Börnicke“ (östlich angrenzend) wird das Siedlungsgefüge nördlich entlang der Straße „Am Mühlenweg“ ausgefüllt. Städtebaulich soll hier im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingewirkt werden.

### **1.3.3 Planverfahren und bisherige Verfahrensschritte**

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 20.10.2014 gefasst. Der Vorentwurf (Stand November 2014) wurde als sogenannter Angebotsbebauungsplan ausgearbeitet. Zum Entwurf hin konkretisierten sich die Pläne für das Vorhaben auf der Fläche hin zu einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb, weshalb der Bebauungsplan in einen vorhabenbezogenen B-Plan umgewandelt wurde. Im Frühjahr 2020, zur Zeit der Erstellung des überarbeiteten Entwurfs des B-Plans, wurde die geplante Nutzung jedoch, unter anderem aufgrund wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, unbestimmt, weshalb die Stadt Nauen und der Vorhabenträger sich erneut für das Instrument des Angebotsbebauungsplans entschieden. Der Bebauungsplan soll gemäß §§ 2 ff und § 10 BauGB im Normalverfahren aufgestellt werden. Der Vorhabenträger plante zunächst das Gewerbegebiet auf dem Flurstück 208. Um mehr Spielraum für die Umsetzung verschiedener gewerblicher Nutzungen an diesem Standort zu ermöglichen wird der Geltungsbereich um das Flurstück 209 erweitert. Durch die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans soll die Fläche zukünftig flexibel und vielfältig sowie für einen großen Nutzerkreis verfügbar sein ohne eine erneute B-Planänderung vorzunehmen. Dabei handelt es sich gemäß den Festlegungen des § 8 BauNVO jedoch in jedem Fall um nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Folgende Verfahrensschritte sind bis jetzt erfolgt:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.10.2014 (Beschlussnummer: 038/2014)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Nauen am 10.11.2014 (Jahrgang 21, Nr. 5)

Bekanntmachung der Offenlage des Vorentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen am 10.11.2014 (Jahrgang 21, Nr. 5)

Offenlage des Vorentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.11.2014 bis einschließlich 19.12.2014

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2014 bis 15.12.2014

Beschluss über den Entwurf sowie Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverordnetenversammlung am 12.10.2015 (Beschluss-Nr. 127/2015)

Bekanntmachung über den Entwurf und die Offenlage im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 2.11.2015 (Jahrgang 22, Nr. 5)

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2015 bis einschließlich 19.12.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.10.2015 bis 17.11.2015

Beschluss über den geänderten Geltungsbereich, den 2. Entwurf des Bebauungsplans und die Offenlage des Entwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.10.2020 (Beschluss-Nr.: 171/2020)

Bekanntmachung über den geänderten Geltungsbereich, den 2. Entwurf des Bebauungsplans und die Offenlage des Entwurfs im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 16.11.2020 (27. Jahrgang, Nr. 6)

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 07.01.2021

Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2020 bis 28.11.2020

Erneute Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2021 bis 21.12.2021

#### **1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen**

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>1</sup> (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg<sup>2</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

---

<sup>1</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>2</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

zusammenfassende Planung für den Gesamtraum 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.

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

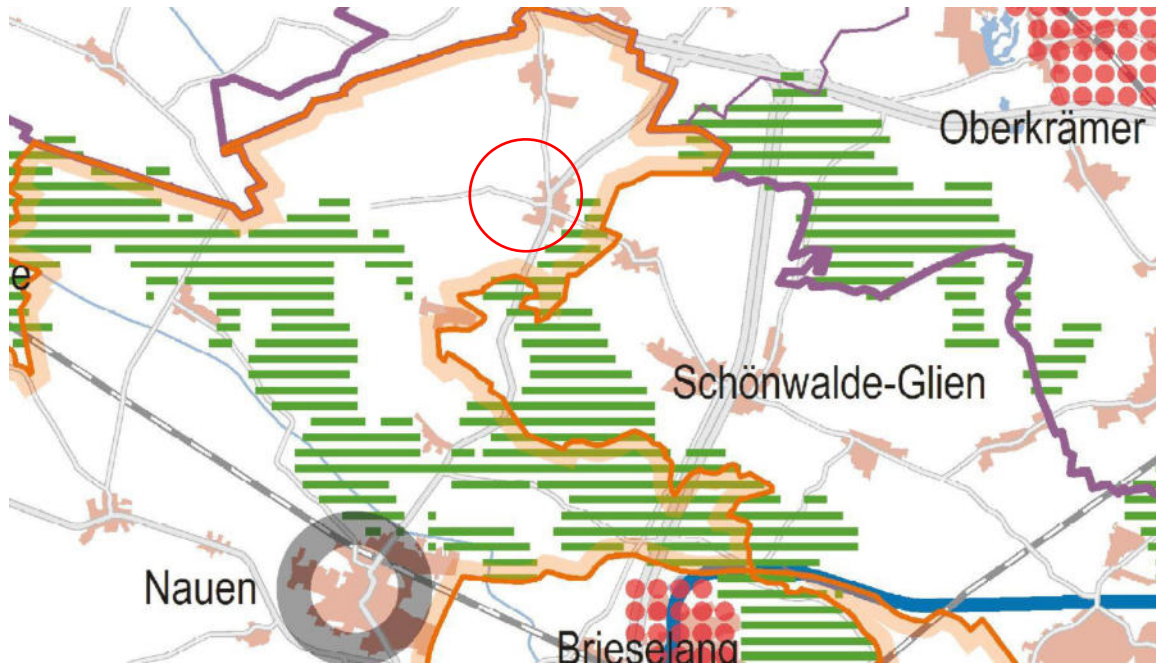


Abbildung 1: Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der Lage des Ortsteils Börnicke (roter Kreis)

Die Planungsabsicht ist laut letzter Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung an die Ziele der Raumordnung angepasst (Stellungnahme vom 09.12.2014 und 19.11.2015, Gesch.-Z.: GL5.11-0491/2014).

### **Landesentwicklungsprogramm 2007 und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Als Ortsteil der Stadt Nauen zählt Börnicke gemäß Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR zum Mittelzentrum Nauen. Im weiteren Metropolenraum sind Mittelzentren nach Ziel 5.6 Abs. 2 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Zwar handelt es sich beim vorliegenden B-Plan um die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche, jedoch gelten auch für diese Planungen die in Grundsatz 5.1, Ziel 5.2, Ziel 5.4 und Z 6.2 festgelegten quantitativen Grundsätze und Ziele der Raumordnung. So sollen auch bei der gewerblichen Entwicklung vorhandene Nachverdichtungspotentiale genutzt werden und die verschiedenen Funktionen (Arbeiten und Wohnen etc.) einander räumlich zugeordnet werden. Weiterhin ist das Gebot zum Anschluss neuer Gewerbeflächen an vorhandene Sied-

lungsflächen zu beachten. Die Erweiterung von Streu- oder Splittersiedlungen durch die Ansiedlung von Gewerbe ist ebenfalls zu vermeiden.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Unmittelbar nördlich und westlich angrenzend befinden sich aktuell gewerbliche Nutzungen. Das Gebiet ist in bestehende Siedlungsflächen im Norden und Westen eingebunden, rundet dieses Gefüge (zusammen mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan „Gewerbegebiet Börnicke“) in Richtung Osten ab und verfügt weiterhin durch die Straße „Am Mühlenweg“ über eine gesicherte verkehrliche Erschließung.

Die Planung steht dem Grundsatz 2.2 LEP HR zur Gewerbeflächenentwicklung, nach dem gewerbliche Bauflächen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden sollen, nicht entgegen. Das geplante Vorhaben liegt nicht im Freiraumverbund und durchschneidet keine lokal oder regional bedeutsamen Freiräume (Grundsatz 6.1 LEP HR). 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 im B-Plan Rechnung getragen.



## **Regionalplan Havelland-Fläming 3.0**

Zuletzt teilte die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in ihrer Stellungnahme vom 09.11.2015 (Az.: 5nz\_7676\_xh) mit, dass der Planung keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.

Da der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden ist, liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Aufgrund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Nauen ist gemäß LEP HR Mittelzentrum. GSP werden nur außerhalb von Mittel- und Oberzentren festgelegt. Der sachliche Teilregionalplan betrifft somit die vorliegende Planung nicht.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den überörtlichen und örtlichen Entwicklungsabsichten stehen.

## **1.5 Beschreibung des Plangebietes**

### **1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung**

Das ca. 2.465,7 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsgebiets des Nauener Ortsteils Börnicke.

Nördlich und westlich direkt angrenzend schließen sich gewerblich genutzte Flächen an. Südlich direkt angrenzend verläuft die Zufahrtsstraße „Mühlenweg“ (öffentlicher Weg), die in östliche Richtung in etwa 290 m Entfernung an die Bundesstraße 273 (B 273) anschließt. Das Plangebiet weist derzeit keine Vegetation auf und stellt sich als Rohboden dar. Zudem ist das Plangebiet unbebaut. Im Osten des Plangebietes verläuft ein nicht öffentlich genutzter unversiegelter Weg. Östlich an das Plangebiet grenzen derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese Flächen werden durch den in Aufstellung befindlichen B-Plan „Gewerbegebiet Börnicke“ ebenfalls als gewerbliche Bauflächen überplant.

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr durch die direkte Anbindung an den „Mühlenweg“, der als Zufahrt von der Bundesstraße 273 abbiegt, gut erschlossen.

### **1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist im Bereich des Plangebiets eine Altlastverdachtsfläche eingetragen.

Der Landkreis Havelland - Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde - teilt in seiner Stellungnahme mit Schreiben vom 11.12.2014 mit, dass es sich bei den Altlastverdachtsflächen im B-Plan-Gebiet um, im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter den Registriernummern 0334633203 und 0334633204 eingetragene, Altlastverdachtsflächen aufgrund der früheren landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung als Werkstatt- und Technikhof der damaligen LPG handelt. Dort wurden wassergefährdende Stoffe gelagert und mit solchen umgegangen. In einer Mail vom 23.04.2015 wurde klarstellend und ergänzend festgestellt, dass es sich bei der Altlastenverdachtsfläche um die Fläche mit der Registriernummer 0334633203 handelt. Das Flurstück 208 ist als dazugehörige Fläche im Altlastenkataster erfasst. Neben der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke, befand sich bis zur Wende der schon erwähnte Werkstatt- und Technikhof der damaligen LPG auf der Fläche. Bauliche Anlagen wurden später als Autowerkstätten vermietet. Zudem wurden auf dem Gelände immer wieder große Mengen Schrott und Abfälle gelagert. Auf dem Flurstück 208 waren ebenfalls Aufschüttungen bzw. Ablagerungen vorhanden (siehe Abb. 1). In einer erneuten Stellungnahme (16.12.2015) werden keine weiteren Einwände oder Bedenken geäußert. Die in der Stellungnahme vom 11.12.2014 gegebene Hinweise wurden laut Unterer Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt. Die Kennzeichnung der Altlastverdachtsflächen wurde in der Planzeichnung vorgenommen.

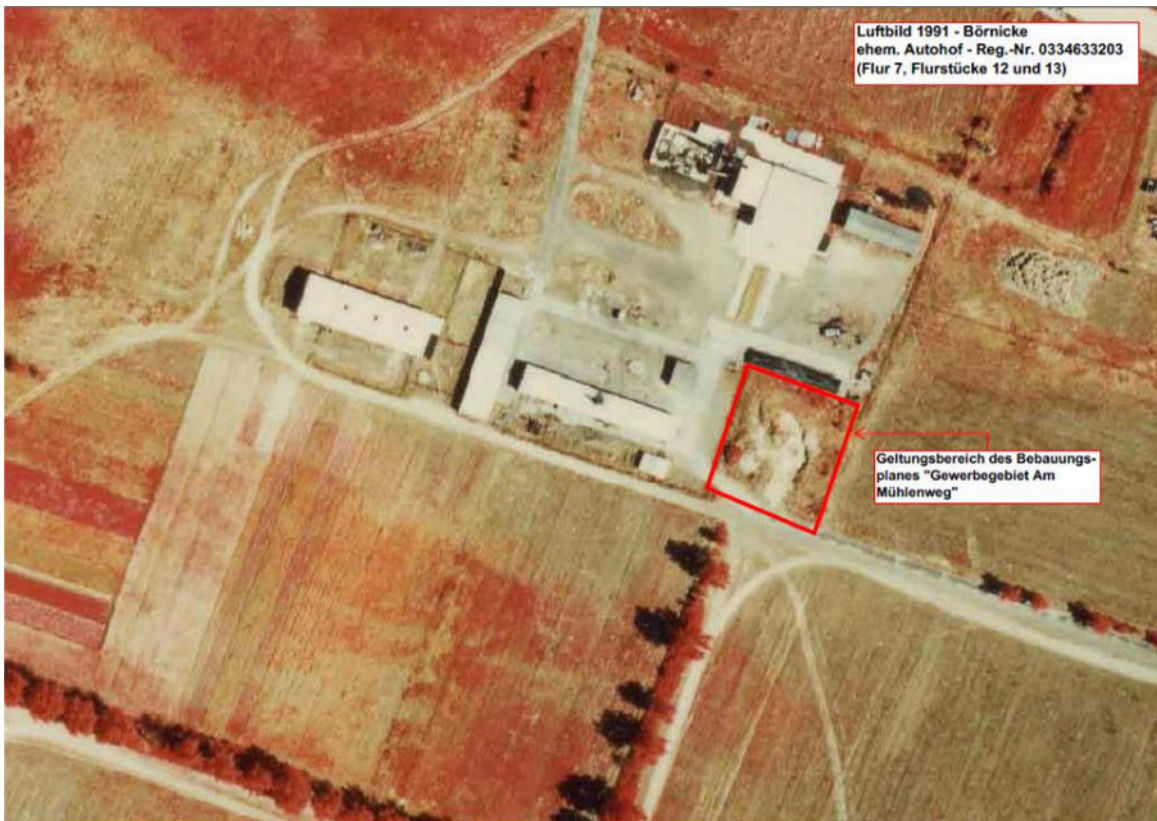


Abbildung 2: Luftbild 1991 - Börnicke, ehem. Autohof - Reg.-Nr. 0334633203

Die Plangebietsfläche ist derzeit vegetationslos, stellt sich als Rohboden dar und ist unbebaut. Hinweise auf Schrott und Abfälle gibt es nicht (vgl. Punkt 3). Ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Plangebiet ist mit der Planung ausgeschlossen. Ein Konflikt der benachbarten westlich gelegenen Altlastverdachtsflächen mit der geplanten Festsetzung als Gewerbegebiet besteht nicht, da es sich nicht um eine sensible Nutzung (z. B. Wohnnutzung) handelt.

Um den Altlastenverdacht dennoch zu berücksichtigen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. Der Altlastenverdacht wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen, ein entsprechender Hinweis wird ebenfalls aufgeführt.

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

### 1.5.3 Kampfmittelbelastung

Der Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst – teilt in seiner Stellungnahme mit Schreiben vom 24.11.2014 mit, dass sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben. Gleiches wird in einer erneuten Stellungnahme vom 29.10.2015 mitgeteilt.

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, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die neuen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

#### **1.5.4 Bodendenkmalschutz**

Der Landkreis – Untere Denkmalschutzbehörde – (11.12.2014) und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege – (12.11.2014) teilen in ihren Stellungnahmen mit, dass im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind. Gleiches teilt das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege – mit Stellungnahme vom 19.10.2015 mit.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg – BbgDSchG – vom 24.Mai 2004, GVBl. TI. I 15 Jhg. Nr. 9, S. 215 ff.) aufmerksam gemacht:

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche im unveränderten Zustand zu erhalten (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).
2. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
3. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung dient das Plangebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen sind dabei im B-Plan nicht zulässig. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind in der mittelbaren Umgebung in der Stadt Nauen in ausreichender Zahl vorhanden und darüber hinaus im vorliegenden Fall nicht vorgesehen. Vergnügungsstätten zählen zwar zu den nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, sind jedoch vom Vorhabenträger auf der Fläche des Plangebietes ebenfalls derzeit wie zukünftig nicht angedacht.

Folgende textliche Festsetzungen werden festgesetzt:

- 1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die im § 8 Abs. 2 unter Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.**
- 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) ist die im § 8 Abs. 3 unter Nr. 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig: Vergnügungsstätten.**

Eine Einschränkung des Gewerbegebiets erfolgt in Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten soll zur Umsetzung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“ ausgeschlossen werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen wurden Festsetzungen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nauen getroffen. Diese sollen auch im vorliegenden Bebauungsplan, der Flächen als Gewerbegebiet (GE) festsetzt, Gültigkeit erlangen. Daher werden die einschlägigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ für das Plangebiet übernommen.

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung von Ziel 5 des Einzelhandelskonzepts, nach dem Gewerbe- und Industrieflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern sind. Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Diese generelle Zulässigkeit nach BauNVO steht den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen entgegen, nach denen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich beschränkt und Gewerbegebiete für Handwerksbetriebe und produzierende bzw. weiterverarbeitende Gewerbebetriebe gesichert werden sollen.

Durch den B-Plan „Einzelhandel“ wird die regelmäßige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten ausgeschlossen, sofern das Gewerbegebiet im Einzelhandelskonzept nicht als ergänzender Einzelhandelsstandort ausgewiesen ist. Das

Plangebiet ist nicht als ein solcher ergänzender Einzelhandelsstandort definiert, weshalb die Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wird. Zusätzlich sprechen folgende Argumente für den vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben: Die Flächen liegen dezentral am Rande des Stadtgebiets, zusätzlicher Zielverkehr als Folge von Einzelhandelsnutzungen soll vermieden werden und bislang sind dort keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vorhanden.

Um die aus dem B-Plan „Einzelhandel“ übernommene Festsetzung zu präzisieren, wird folgende Formulierung als textliche Festsetzung getroffen:

**1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Abweichung von dieser Bestimmung werden in der textlichen Festsetzungen 1.4 getroffen.**

Um negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Entwicklung der Zentralen Versorgungsfunktion im Einzugsgebiet zu vermeiden, soll ein Direktverkauf von Produkten von im Gebiet gelegenen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) auf einer Verkaufsfläche, die dem jeweiligen Betrieb deutlich untergeordnet ist, zulässig sein. Dieser sogenannte Annex-Handel soll in den Nauener Gewerbegebieten zulässig bleiben, da von ihnen keine städtebaulich relevanten Gefahren ausgehen.

Es wird folgende textliche Festsetzungen festgesetzt:

**1.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) ausnahmsweise zulässig, wenn**

- **ein Direktverkauf von Produkten vorgesehen ist und dieser in seiner Verkaufsfläche dem jeweiligen Betrieb deutlich untergeordnet ist.**

Die Festsetzung ist eindeutig formuliert, um in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren eine Richtlinie für die ausnahmsweise Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben zu haben.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bestimmt.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von baulichen Anlagen für das geplante Gewerbegebiet.

Das zulässige Höchstmaß von Gewerbegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird mit der festgesetzten GRZ eingehalten. Die festgesetzte GRZ wird als ausreichend gesehen,

die Hauptanlagen und deren notwendigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb des Gewerbegebiets zu errichten.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Als Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen im Gewerbegebiet (GE) wird als Höchstmaß eine Firsthöhe (FH) von 11 m über der Fahrbahnmitte der südlich an das Plangebiet angrenzenden Zufahrtsstraße „Mühlenweg“ festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO). Die festgesetzte Höhe überschreitet damit nicht die Höhe bereits bestehender Gebäude westlich des Plangebiets.

Als Höhenbezugspunkt wird der Schnittpunkt der südlichen Grenzpunkte des Flurstücks 208 mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 35 und dem Punkt aus der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 209 Richtung Süden auf die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 36 (Flur 7, Gemarkung Börnicke) festgesetzt. Maßgeblich ist die Fahrbahnhöhe zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

***2.1 Bei der für die Errichtung baulicher Anlagen festgesetzten maximalen Firsthöhe von 11 m über der Fahrbahnmitte des Mühlenwegs wird als Höhenbezugspunkt der Schnittpunkt der südlichen Grenzpunkte des Flurstücks 208 mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 35 und dem Punkt aus der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 209 Richtung Süden auf die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 36 (Flur 7, Gemarkung Börnicke) festgesetzt. Maßgeblich ist die Fahrbahnhöhe zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.***

## 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der vorliegenden Planung dargestellten Baugrenzen festgesetzt und bilden mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung von Hauptanlagen zulässig ist. Bei der Planung baulicher Anlagen sind dennoch die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einzuhalten.

## 2.4 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 Gewerbegebieten (GE) folgende Orientierungswerte zu:

tags	65 dB (A)
nachts	50 bzw. 55 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

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

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten:

- Südlich grenzt der „Mühlenweg“ an das Plangebiet. Er dient lediglich als Zufahrt zu den bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen westlich des Plangebiets und zu den umgebenden Landwirtschaftsflächen. Der geringe Verkehrslärm hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet.
- Die B 273 verläuft östlich in etwa 290 m Entfernung. Innerhalb des Plangebietes sind keine einem Gewerbegebiet entsprechenden schutzbedürftigen Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt zulässig. Der Verkehrslärm hat damit keine Auswirkungen auf das Plangebiet.



### Schallemissionen Verkehr

Durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH wurde eine überschlägige schalltechnische Abschätzung des anlagenbezogenen Verkehrs auf dem Mühlenweg sowie deren Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung an der Einmündung des Mühlenwegs in die B 273 vorgenommen (Stellungnahme vom 13.03.2021, Zeichen 19-032).

Zur Beurteilung von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG unterliegen, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Nach Abs. 1 der TA Lärm sind solche Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei seltenen Ereignissen (nicht mehr als zehn Tagen eines Kalenderjahres) nach Nr. 7.2 der TA Lärm beträgt der Immissionsrichtwert tags 70 dB(A).

Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen: Gemäß TA Lärm sind auch die durch den Lieferverkehr verursachten Geräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen im Umkreis von bis zu 500 m vom Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

Diese Geräusche sollen „...durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden ...“ (TA Lärm, Pkt. 7.4),

- wenn sie den Beurteilungspegel der bereits vorhandenen Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) oder mehr erhöhen,
- wenn keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Bedingungen gelten kumulativ, d. h. sie müssen in ihrer Gesamtheit erfüllt sein, um entsprechende Konsequenzen auszulösen. Im vorliegenden Fall wird betrachtet, ob es durch das Gewerbegebiet im Einmündungsbereich des Mühlenweges in die B 273 zu vermehrtem Verkehrslärm kommt. Gemäß der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg beträgt die tägliche Verkehrsstärke werktags (DTVw) 4000 Kfz mit einem Schwerlastanteil von 13%.

Der maßgebliche Immissionsort Mühlenweg 1 liegt in ungefähr gleicher Entfernung zum Mühlenweg wie zur B 273. Um die bereits vorhandenen Verkehrsgeräusche der B 273 um 3 dB(A) oder mehr zu erhöhen, müssten auf dem Mühlenweg ebenso viele Fahrzeuge fahren wie auf der B 273. Dies kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deshalb kann im vorliegenden Fall auf eine Überprüfung der Grenzwerte der 16. BImSchV verzichtet werden.

In der erneuten Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (Schreiben vom 26.11.2020, Gesch-Z.: LFU-TOEB-3700/616+30#347890/2020) wird mitgeteilt, dass von Seiten des Immissionsschutzes gegenüber dem B-Plan zugestimmt wird, wenn die darin geforderten Ergänzungen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch bestehendes Gewerbe erfolgen. Diese Ergänzungen sind erfolgt. Durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH wurde die Schalltechnischen Belange wie weiter oben angegeben geprüft.

## ZUSATZIMMISSIONEN

Durch die Planung sind nur die im Gewerbegebiet zulässigen Immissionen zu erwarten. Es ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Zufahrtsstraße „Mühlenweg“ zu rechnen.

Schutzbedürftige Anlagen und Einrichtungen befinden sich nicht im direkten Umfeld des Plangebietes. Wohnbebauung befindet sich in etwa 290 m Entfernung an der vielbefahrenen B 273 sowie in etwa gleicher Entfernung Richtung Norden.

### Schallemissionen des Herstellens von Holzhackschnitzeln

Durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH wurde eine Prüfung des Sachverhalts vorgenommen (Stellungnahme vom 13.03.2021, Zeichen 19-032).

„Für eine überschlägige Abschätzung der Schallimmissionen an der umliegenden schützenswürdigen Bebauung (Wohngebäude), welche sich in ungefähr 300 m Entfernung befindet, wird vereinfachend angenommen, dass es sich um eine Punktquelle auf schallhartem Boden handelt. Schallpegelminderungen durch Bodenabsorption und Hindernisse werden nicht berücksichtigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Schallimmissionen überschätzt werden.“

In einer Entfernung von  $r = 300$  m ergibt sich somit ein Schalldruckpegel von

$$LpA = LWA - 20 \cdot \text{LOG}(r) - 8 \text{ dB} = 58,5 \text{ dB(A)}.$$

Bei einem Einsatz von 4 Stunden im Zeitraum 7-20 Uhr (außerhalb der Ruhezeiten) ergibt sich ein Beurteilungspegel von

$$Lr = LpA - 10 \cdot \text{LOG}(4/16) = 52 \text{ dB(A)}.$$

Somit ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umgebenden Bebauung zu erwarten.“

## ZUSAMMENFASSUNG

Auf das Plangebiet wirken keine wesentlichen nachteiligen immissionsrelevanten Einflüsse. Es ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umgebenden Bebauung zu erwarten. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO nichts entgegensteht.

Der Planbereich, der als Gewerbebetrieb festgesetzt werden soll, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nördlich und westlich schließen ebenfalls gewerbliche Nutzungen an. Schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich westlich und nördlich des Geltungsbereiches in ca. 290 m Entfernung. Das Landesamt für Umwelt stimmt dem Bebauungsplan zu.

Vom Plangebiet können, je nach zukünftiger konkreter Nutzung, verschiedene Emissionen ausgehen, die auch potentiell geeignet sind, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt oder Orientierungswerten zu führen. Allerdings ist eine konkrete Prüfung im Rahmen des hier anhängigen Bauleitplanverfahrens nicht möglich.

Eine solche Prüfung hat in nachfolgenden Baugenehmigungs- oder gleichwertigen Verfahren zu erfolgen. In relevanter Entfernung zum Vorhabengebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen. Weitergehende diesbezügliche Ausführungen sind somit entbehrlich. Ausgehend von den konkreten örtlichen Gegebenheiten sind keine unzulässigen Immissionen erkennbar, die auf das Plangebiet einwirken. Die möglicherweise vom Plangebiet verursachten Emissionen sind in nachfolgenden Verfahren anhand der konkret geplanten Nutzungen zu ermitteln.<sup>3</sup>

## **2.5 Erschließung**

### **2.5.1 Verkehr**

#### **Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die südlich angrenzende Zufahrtsstraße „Mühlenweg“, die an die Bundesstraße 273 (B 273) anschließt, erschlossen. Das Flurstück, auf dem die Zufahrtsstraße liegt, befindet sich im Besitz der Stadt Nauen.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) teilt in seiner Stellungnahme mit Schreiben vom 13.11.2014 mit, dass gegen den vorliegenden B-Plan-Vorentwurf aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine Einwände bestehen. Gleiches teilt der LBV in seiner erneuten Stellungnahme (27.10.2015) mit.

Der Mühlenweg ist als öffentlicher Weg gewidmet (siehe Abwägung hinter lfd. Nr. 7 angefügte Aktennotiz des Sachgebiets Technische Infrastruktur (66.1) zum Sachverhalt straßenrechtlicher Status „Mühlenweg“, OT Börnicke). Das Flurstück des Mühlenwegs ist im vorderen Bereich (Bereich Straßenanschluss mit B 273) auf einer Länge von ca. 21 m 7,60 m breit. Der weitere Bereich Richtung Nordwesten verschmälert sich von ca. 13,80 m auf 12,30 m. Derzeit besteht die Fahrbahn des Mühlenwegs aus Betonplatten, die Ränder sind unbefestigt. Eine Zufahrt geht von der Bundesstraße 273 ab und führt auf den Mühlenweg. Die gepflasterte Zufahrt mit querendem Radweg (Radweg ca. 2,60 m breit) verfügt über eine Bordabsenkung am Fahrbahnrand von 4,50 m Breite.

In einem Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Nauen und dem Vorhabenträger wurden im Frühjahr 2020 konkrete Regelungen bezüglich des Ausbaus des Mühlenwegs getroffen. Der Vorhabenträger des vorliegenden B-Plans sowie jener des B-Plans „Gewerbegebiet Börnicke“ und der umliegende Gewerbetreibende verpflichten sich zum Ausbau des Mühlenweges bis an den Geltungsbereich des in Rede stehenden B-Plans heran. Der Anschluss des auszubauenden Teils des Mühlenweges an die B 273 heran erfolgt anschließend durch die Stadt Nauen. Der Ausbau des Mühlenweges ist vertraglich bis spätestens zum 31.12.2020 durch die Vorhabenträger zu erbringen. Das Vertragswerk regelt darüber hinaus Art und Umfang der Erschließungsanlagen, die durch die Vorhabenträger zu erbringen sind. Im Anschluss an die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt Nauen die Verwaltung und Unterhaltung.

---

<sup>3</sup> Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Scheiben vom 16.12.2021, Stn. 264/21 T26

## **Ruhender Verkehr**

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für das Gewerbegebiet nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der rechtskräftigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“ der Stadt Nauen besteht bei Lagerplätzen- und räumen ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

## **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Ortsteil Börnicke ist durch eine Buslinie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält die Buslinie 659 zwischen Nauen und Ebereschenhof. In ca. 440 m Entfernung zum Plangebiet besteht die Haltestelle „Nauener Chaussee“, über die Anschluss an den Bahnhof Nauen besteht. Der Bahnhof Nauen in ca. 8 km Entfernung (Luftlinie) bietet Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin) und RB14 (Nauen – Berlin – Flughafen Berlin Brandenburg International, Terminal 5).

## **2.5.2 Ver- und Entsorgung**

### **Elektroenergie**

Die E.DIS AG stimmt in ihrer Stellungnahme mit Schreiben vom 10.11.2014 dem Vorhaben grundsätzlich zu, da keine direkten Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind und daher auch keine Einwendungen bestehen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS AG. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich. Leitungen befinden sich südlich des Geltungsbereiches innerhalb der Zufahrtsstraße „Mühlenweg“. Südwestlich des Geltungsbereiches zweigt eine Leitung Richtung Norden ab.

Die 50hertz Transmission GmbH teilt in ihrer Stellungnahme mit Schreiben vom 12.11.2014 und 23.10.2015 mit, dass sich derzeit keine Anlagen der 50hertz Transmission GmbH im Plangebiet befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

### **Trinkwasser, Schmutzwasser**

Der Landkreis Havelland – Gesundheitsamt – teilt in seiner Stellungnahme mit Schreiben vom 11.12.2014 mit, dass dem Vorhaben aus umwelthygienischer Sicht zugestimmt wird.

Der Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) teilt in seiner Stellungnahme mit Schreiben vom 20.11.2014 mit, dass für das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig keine Inanspruchnahmefähigkeit der öffentlichen Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlage des WAH besteht. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen, um das Grundstück anschließen zu können und über eine geordnete Trinkwasserversorgungsanlage zu ver- bzw. Schmutzwasserbeseitigungsanlage zu entsorgen. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der B 273 (Nauener Chaussee) in einer Entfernung von ca. 300 m. Soll eine Inanspruchnahme der öffentlichen Anlagen des Verbandes erfolgen, ist zwischen

dem Vorhabenträger und dem WAH ein Erschließungsvertrag, in dem der WAH die Herstellung und die Anschlussmöglichkeit sowohl aus technischer als auch aus Sicht der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vorgibt, zu ratifizieren. Beim Verband sind vor Baubeginn hinsichtlich der Belange von Trink- und Schmutzwasser entsprechende Anträge auf Anschlüsse an die öffentlichen Anlagen einzureichen.

### **Wärmeversorgung**

Die WGI-Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurleistung mbH teilt in ihrer Stellungnahme mit Schreiben vom 17.11.2014 mit, dass im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes zurzeit keine Planungen der NBB bestehen. Leitungen befinden sich östlich des Geltungsbereiches innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Nauener Chaussee (Bundesstraße 273). Dies wird in einer weiteren Stellungnahme (23.10.2015) erneut mitgeteilt.

Die GDMcom mbH teilt in ihrer Stellungnahme mit Schreiben vom 17.11.2014 mit, keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Das Vorhaben berührt keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und VGS. Gleiches wird in einer erneuten Stellungnahme (26.10.2015) mitgeteilt.

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.

### **Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom AG teilt in ihren Stellungnahmen mit Schreiben vom 11.11.2014 und 05.11.2015 mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH befinden und zur kommunikationstechnischen Versorgung die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich ist. Die Telekommunikationsleitungen verlaufen in der Zufahrtsstraße „Mühlenweg.“

### **Oberflächenwasser**

Das LUGV (jetzt: LfU) teilt in seiner Stellungnahme mit Schreiben vom 03.12.2014 mit, dass sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesnetzes im Plangebiet befinden. Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das LUGV, Referat RW 5, zu richten. Zudem wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass die Belange des RW 6 – Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung – durch den B-Plan nicht berührt werden. Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen ebenfalls keine Einwände.

Der Landkreis – Untere Wasserbehörde – teilt in seiner Stellungnahme mit Schreiben vom 11.12.2014 folgende zu beachtende Nebenbestimmungen und Hinweise mit:

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 z. B.:

- die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser
- die Absenkung des Grundwasserstandes;
- die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer
- die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen
- Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer

Die Vor-Ort Versickerung des Niederschlagswassers ist unter der Vorlage eines detaillierten Niederschlagsentwässerungsplans von der unteren Wasserbehörde genehmigen zu lassen.

Die zentrale Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserverband Havelland vertraglich zu regeln.

Gemäß § 31 WHG bedürfen die Herstellung, Beseitigung und Umgestaltung eines Gewässers (z.B. Biotope, Kanäle, Gräben, Teiche) der wasserbehördlichen Genehmigung. Für Anlagen an diesen Gewässern sind gemäß § 87 BbgWG die wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf neu zu bildenden Baugrundstücken kann unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

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).

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung (AbfSat) des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbe-  
reichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen Straßenrand abzustellen.

Über die besonders überwachungsbedürftigen Abfälle gemäß § 41 Abs. 1 KrW-/AbfG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind entsprechend §§ 43 und 46 KrW-/AbfG sowie der Nachweisverordnung vom 10.09.1996 Nachweise zu führen. Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten besonders überwachungsbedürftigen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 03.05.1995 der zentralen Einrichtung, der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin GmbH, Behlertstraße 25 in 14469 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen (siehe Ausführungen unter 1.5.2).

### **Löschwasserversorgung**

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

Aus Sicht des Brandschutzes hat der Landkreis Havelland, mit Stellungnahme vom 11.12.2014, gegen den Planentwurf keine Bedenken geäußert, sofern die nachfolgend aufgeführten Punkte bzw. in späteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

1. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Bei Stichstraßen sind entsprechende Wendmöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge einzuplanen (BbgBO § 5 (5) i.V.m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
2. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens **96 m<sup>3</sup>/h** (Gewerbegebiet) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten sollte maximal 100 m betragen.
4. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 14 t erreichbar sein.
5. 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.
6. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

7. Bei Erfordernis ist unbedingt der zuständige Sachbearbeiter Brandschutz oder der Stadtbrandmeister der örtlich zuständigen Feuerwehr der Stadt Nauen in die weiterführenden Planungen einzubeziehen.
8. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.



### **3 Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### *Ziele und Grundsätze der Raumordnung*

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### *Städtebauliche Auswirkungen*

Die Fläche befindet sich an bereits gewerblich genutzten Flächen mit entsprechendem Gebäudebestand. Die Festsetzung tragen dem Rechnung in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

#### *Immissionen*

Der maßgebliche Immissionsort Mühlenweg 1 liegt in ungefähr gleicher Entfernung zum Mühlenweg wie zur B 273. Um die bereits vorhandenen Verkehrsgeräusche der B 273 um 3 dB(A) oder mehr zu erhöhen, müssten auf dem Mühlenweg ebenso viele Fahrzeuge fahren wie auf der B 273. Dies kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deshalb kann im vorliegenden Fall auf eine Überprüfung der Grenzwerte der 16. BImSchV verzichtet werden.

In der erneuten Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (Schreiben vom 26.11.2020, Gesch-Z.: LFU-TOEB-3700/616+30#347890/2020) wird mitgeteilt, dass von Seiten des Immissionsschutzes gegenüber dem B-Plan zugestimmt wird.

Für eine überschlägige Abschätzung der Schallimmissionen an der umliegenden schützenswürdigen Bebauung (Wohngebäude), welche sich in ungefähr 300 m Entfernung befindet, wird vereinfachend angenommen, dass es sich um eine Punktquelle auf schallhartem Boden handelt. Schallpegelminderungen durch Bodenabsorption und Hindernisse werden nicht berücksichtigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Schallimmissionen überschätzt werden. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umgebenden Bebauung ist nicht zu erwarten.

#### *Umwelt*

Mit Umsetzung der Planung kann eine Neuversiegelung auf den Flächen des Plangebiets einher gehen. Dies hat Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter.

Das Schutzgut Boden ist durch den Ausgangszustand nicht erheblich 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 findet über die Vermeidungsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen Berücksichtigung. Es wird externer Ausgleich festgesetzt.

### *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 fassen.

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

<b>Plangebietsgröße</b>	ca. 2.465 m <sup>2</sup>
<b>Bauland</b> i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 2.465 m <sup>2</sup>
<b>max. versiegelbare Fläche nach GRZ (0,8)</b> (Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht möglich)	ca. 1.972 m <sup>2</sup>