

## **Begründung**

### **Vorhaben- und Erschließungsplan** für das allgemeine Wohngebiet "Schwarzer Graben" Rathenow

---

Vorhabensträger:

Quandt & Lies GbR  
c/o  
Thomas Suchel  
Nauener Str. 12  
  
14712 Rathenow

Verfasser:

REPLANUM GbR  
Ingenieurbüro für Regionalplanung und Umweltberatung  
Döberitzer Str. 32a  
  
14715 Mögeln  
Tel.: 03386/ 283862

## **Impressum**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schwarzer Graben" Rathenow**

beauftragt von

Quandt & Lies GbR  
c/o  
Thomas Suchel  
Nauener Str. 12

14712 Rathenow

© Oktober 98

#### **REPLANUM**

Ingenieurbüro für Regionalplanung und Umweltberatung

Döberitzer Str. 32a, 14715 Mögeln  
Tel./Fax.: 03386/283862

Bearbeitung:	Dr. Uwe Seitzmann
Mitarbeit:	Hans-Alwin Blankenburg
Kartographie:	Hans-Alwin Blankenburg
Text/Plan-Layout:	Hans-Alwin Blankenburg

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand.....	2
1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.....	2
1.2. Plangebiet .....	2
1.3. Planerische Ausgangssituation.....	2
1.4. Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan.....	3
2. Planinhalt .....	3
2.1. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben: .....	3
2.2 Erschließung .....	5
3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes .....	6
3.1. Auswirkungen auf Arbeitsplätze.....	6
3.2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation.....	6
3.3. Städtebauliche Auswirkungen.....	6
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	7
3.5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.....	7
4. Katasterangaben.....	7
Anlage: Begrünungsmaßnahmen.....	8

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Der Vorhabenträger, die Quandt Lies GbR, hat die entsprechenden Grundstücke erworben. Es sollen dort 49 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die Realisierung dieses Vorhabens wird von der Stadt Rathenow unterstützt, da von diesem Vorhaben positive Impulse für die Beschäftigung und Bevölkerungsentwicklung erwartet werden.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine Bebauung gemäß § 34 nicht zulässig. Die Fläche innerhalb eines Ortsteiles, die keinem Bebauungszusammenhang angehört, stellt einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich dar, auf welchen § 35 BauGB anzuwenden ist. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens, hier in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans, erforderlich.

### **1.2. Plangebiet**

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans, das eine Fläche von 19 ha umfaßt, liegt südlich des Stadtkerns von Rathenow und kann vom Grünauer Weg aus erreicht werden. Die Grundstücksflächen des Plangebietes:

Gemarkung Rathenow, Flur 43

tlw.	Flurstück	1/1
	Flurstück	10
	Flurstück	12
	Flurstück	13
	Flurstück	14
	Flurstück	15
	Flurstück	18
	Flurstück	19
	Flurstück	20
	Flurstück	49

liegen in Trägerschaft des Investors.

### **1.3. Planerische Ausgangssituation**

Für das Plangebiet existiert ein Flächennutzungsplanentwurf. Danach sind die Grundstücke entlang des Grünauer Weges und entlang der verlängerten Eigendorffstraße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes kann nicht abgewartet

werden, da die Baumaßnahmen für das Projekt noch in diesem Jahr begonnen werden sollen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan für den Wohnpark "Schwarzer Graben" wird jedoch aus beabsichtigter städtebaulicher Entwicklung des Stadtgebietes, insbesondere der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes, nicht entgegenstehen. Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

Dem Vorhaben wurde im Rahmen der Anfragen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vom gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit Schreiben vom 25. März 1996 zugestimmt.

#### **1.4. Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan**

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB(1998) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planung und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 1 BauGB) verpflichtet (Durchführungsvertrag). Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten, soweit nicht § 12 BauGB besondere Regelungen trifft, die allgemein für Bebauungspläne geltenden Vorschriften, ausgenommen §§ 14 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c BauGB.

Das Vorhaben ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar.

## **2. Planinhalt**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung des Wohnparks schaffen.

### **2.1. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben:**

Allgemeines Wohngebiet

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Vorhabensträger beabsichtigt in 2 Abschnitten 49 Einfamilienhäuser zu errichten.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Als Maß der baulichen Nutzung wurden Baukörper durch Baugrenzen mit einer höchstzulässigen Geschoßfläche festgesetzt. Daraus ergeben sich als Maß der Dichte:

Flurstücke                      tlw. 1/1, 10, 18

Baugrundstücke:	27.320 m <sup>2</sup>
überbaute Flächen:	6.860 m <sup>2</sup>
das entspricht einer GRZ	0,25
Geschoßfläche insgesamt:	5.390 m <sup>2</sup>
das entspricht einer GFZ	0,20

Es wurden absolute Gebäudehöhen durch Planeinschrieb sowie Baukörper durch Baugrenzen festgesetzt, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Die im 2. Bauabschnitt anzulegende Straße wird als Anliegerstraße öffentlich festgesetzt und als Einbahnstraße ausgewiesen.

#### Stellplatzbereitstellung

Für jedes Einfamilienhaus werden auf dem Baugrundstück eine Garage bzw. Carport festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

#### GRÜNFLÄCHENFESTSETZUNGEN

Parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.

Die Begrünungsmaßnahmen sind max. 3 Monate nach Ende der Bautätigkeit abzuschließen. Pflanzarbeiten sind dabei jeweils im folgenden Herbst oder Frühjahr durchzuführen. Erfolgt eine bauliche Erschließung des Planungsgebietes in Teilabschnitten, gilt diese Forderung analog.

#### UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Durch den Einbau von DIN- gerechten Heizungsanlagen ist mit keinen Emissionen zu rechnen. Mit außergewöhnlichen Lärmbelastigungen ist nicht zu rechnen. Immissionschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### SONSTIGES

Die Bodendenkmalfäche im Planungsgebiet ist von der Bebauung auszuschließen. Diese Fläche bleibt der Sukzession überlassen.

## 2.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt für den ersten Bauabschnitt über den Grünauer Weg. Bei der vorangegangenen Rekonstruktion dieser Straße sind die Bordsteine bereits abgesenkt worden.

Zur Erschließung des 2. Bauabschnitts ist die Anlage einer Anliegerstraße notwendig. Diese Straße wird an die verlängerte Eigendorffstraße angeschlossen.

### REGENWASSER

Alle anfallenden Niederschlagswasser werden innerhalb des Geländes versickert.

### SCHMUTZWASSER

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt über eine zu errichtende Schmutzwasserpumpstation im Baugebiet "Kiebitzsteig". Für die Verlegung der Sammelleitung ist im Planungsgebiet entlang des Grünauer Weges ein 5 m breiter Ver- und Entsorgungstreifen eingeplant, der nach der Verlegung der Leitungen mit Rasen und Büschen begrünt wird. Die Realisierung der Entsorgung des 2. Bauabschnitts erfolgt über eine Ringleitung, die unter der Anliegerstraße und über den 2 m breiten Entsorgungstreifen entlang der verlängerten Eigendorffstraße erfolgt. Innerhalb des Baugebietes erfolgt die Entsorgung über Steinzeugrohr (DIN 200), wobei für die Hausanschlüsse Steinzeugrohr (DN 150) vorzusehen ist. Der Anschluß erfolgt über DIN-gerechte Anschlußschächte.

### FRISCHWASSER

Der Trinkwasseranschluß des 1. Bauabschnitts ist bereits erfolgt. Der Anschluß des 2. Bauabschnitts erfolgt über die Weiterführung der Leitung unter die zu bauende Anliegerstraße und Ringschluß über die Entsorgungsfläche entlang der verlängerten Eigendorffstraße. Die Erschließung ist über ein PE-Rohr (DN 110) sicherzustellen. Ein Erschließungsvertrag mit dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow ist abzuschließen.

### ELEKTRO

Der Elektroanschluß erfolgt von der MEVAG Brandenburg über eine Trafostation, die am Grünauer Weg - Ecke Eigendorffstraße errichtet wurde.

### STRASSENBELEUCHTUNG

Die Beleuchtung der Anliegerstraße erfolgt nach DIN 5044 und wird eingestuft als Wohnstraße mit Anliegerverkehr. Die Errichtung der Anlage wird im Rahmen der Erschließungs- und Straßenbauarbeiten vom Vorhabenträger erstellt und geht anschließend in

das Eigentum der Stadt über und wird von ihr unterhalten. Die Lichtmasten sind in die Bordsteinkante zu integrieren.

#### FERNMELDEVERSORGUNG

Für das Vorhaben ergibt sich ein Bedarf von 49 Fernsprechhauptanschlüssen. Die Anschlüsse sind zum Betrieb von Telefon, Teletext, Telefax etc. und ISDN- fähig. Die Planung der Versorgung erfolgt durch die entsprechenden Anbieter.

#### LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

Ein Löschwasserbrunnen befindet sich an der verlängerten Eigendorffstraße in Höhe der AQQ-Rathenow Baracke.

#### Grünflächen

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten öffentlichen Grünflächen werden vom Vorhabenträger erstellt.

### **3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

#### **3.1. Auswirkungen auf Arbeitsplätze**

Arbeitsplätze werden durch die Errichtung des Wohnparks nicht geschaffen. Nicht zuletzt wirkt das Vorhaben arbeitsplatzsichernd für die bauausführenden regionalen Betriebe.

#### **3.2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation**

Die Verkehrsmenge wird gegenüber der bestehenden Situation zunehmen. Es ist aber davon auszugehen, daß weniger als 2000 Fahrzeuge/ Tag das Gebiet befahren. Das Vorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die überörtlichen Erschließungswege.

#### **3.3. Städtebauliche Auswirkungen**

Das Vorhaben schließt die Lücke zwischen der Ostbebauung des Grünauer Weges und des Baugebietes Kiebitzsteig. Die angestrebte offene Bauweise soll den Stadtrandcharakter des Vorhabens unterstreichen.



## **Anlage: Begrünungsmaßnahmen**

### **Maßnahme 1**

Gestaltung der Erschließungsfläche am Grünauer Weg(1000 m<sup>2</sup>)

Pflanzen einer einreihigen Hecke an den Grundstücksgrenzen(Höhe max. 1,50 m)

Gesamt: 200 m<sup>2</sup>

Pflanzvorschlag:	diverse Rosen	Rosa canina Rosa corymbifera Rosa rubiginosa Rosa tomentosa
	Traubenkirsche	Prunus padus als Blütenhecke
	Johannisbeere	Ribes spez. als Blütenhecke
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Es ist sowohl eine natürliche Blütenhecke oder eine Formhecke möglich

Anlage von 800 m<sup>2</sup> Landschaftsrasen A (RSM 7 ).

### **Maßnahme 2**

Gestaltung der Erschließungsfläche an der Verlängerung Eigendorffstraße(400 m<sup>2</sup>)

Pflanzen einer einreihigen Hecke an den Grundstücksgrenzen(Höhe max. 1,50 m<sup>2</sup>)

Gesamt: 200 m<sup>2</sup>

Pflanzvorschlag:	diverse Rosen	Rosa canina Rosa corymbifera Rosa rubiginosa Rosa tomentosa
	Traubenkirsche	Prunus padus als Blütenhecke
	Johannisbeere	Ribes spez. als Blütenhecke
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Es ist sowohl eine natürliche Blütenhecke oder eine Formhecke möglich

Anlage von 200 m<sup>2</sup> Landschaftsrasen A (RSM 7)

### **Maßnahme 3**

Gestaltung der hinteren Grundstücksabgrenzung

Anlage einer abgestuften dreireihigen Hecke im Wechsel von Groß- und Mittelsträuchern als Vogelschutzhecke. Der Teil der Hecke, der nicht auf dem Bodendenkmal sich befindet ist mit einer Überschilderung zu gestalten.

Gesamt: ca. 2500 m<sup>2</sup>

**Pflanzvorschlag:****Großsträucher**

Wildpflaume als Stammbusch	<i>Prunus domestica</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>

**Mittelsträucher**

Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schwarze Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeine Spindelstrauch	<i>Euonymus europaea</i>

Zur Sicherung eines Wachstumsvorlaufes sind Sträucher bei Strauchhöhen 80 cm einzusetzen.

**Gehölze zur Überschirmung( 13 Bäume )**

Stiel - Eiche	<i>Quercus robur</i>
Feld - Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Gemeine Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winter - Linde	<i>Tilia cordata</i>

**Maßnahme 4****Anlage einer Streuobstfläche ( 20 Bäume )****Pflanzvorschlag**

Albrechtsapfel  
Ontarioapfel  
Boskoop

Konferenzbirne  
Williams Christbirne

Badeborner Schwarze Knorpelkirsche

Nancymirabelle  
Hauszwetsche

Bei der Auswahl der Obstsorten wird auf alte deutsche Sorten (Hochstamm) zurückgegriffen.

### Maßnahme 5

Anlage eines temporären Kleingewässers( ca. 2.000 m<sup>2</sup> )

Diese Maßnahme dient der Kompensation des Verlustes der Senke.

Ein Ausbringen von Pflanzen direkt nach der Anlage(Aushub der Fläche) führt zu einer beschleunigten Entwicklung der Vegetationsstrukturen. Hiermit wird aber die natürliche Ansiedlung be - oder sogar verhindert; das Arteninventar ist noch stärker als bei natürlicher Sukzession geprägt durch monotypische Bestände weniger Arten.

Es wird empfohlen, eine Anpflanzung nicht vorzunehmen, da sich gerade die Gewässervegetation durch eine gute Ausbreitbarkeit auszeichnet.

Es soll ein den natürlichen Verhältnissen entsprechendes Ökosystem entstehen. Die Naturnähe der Anlage sollte somit vorrangiges Kriterium sein.

Zur Beschattung werden 6 Bäume auf der Südseite gepflanzt( entsprechend Pflanzliste).

### Maßnahme 6

Anlage von Wegbegleitgrün aus Weidenstecklingen auf ca. 200 m.

### Maßnahme 7

Die restliche Fläche wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB extensiv bewirtschaftet..

Zur Pflege ist die Fläche 1 mal im Jahr zu mähen.

### Maßnahme 8

Gestaltung der Anliegerstraße

Pflanzen von 11 Bäumen mit teilweiser Unterpflanzung mit Sträuchern( ca. 110 m<sup>2</sup>). 1 m Höhe.

Pflanzvorschlag: Eberesche	Sorbus aucuparia
Hunds - Rose	Rosa canina
Spindelstrauch	Euonymus europaea
Efeu	Hedera helix

### Maßnahme 9

Anlage von 840 m<sup>2</sup> Hecke als von der UNB geforderten Kompensation der beiden außerhalb des B- Plangebietes in Trägerschaft des Investors liegenden Baugrundstücke.

**Pflanzvorschlag:****Großsträucher**

Wildpflaume als Stammbusch	<i>Prunus domestica</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>

**Mittelsträucher**

Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schwarze Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Spindelstrauch	<i>Euonymus europaea</i>

**Maßnahme 10**

Auf den einzelnen Grundstücken ist mindestens auf 20 % der Fläche Rasen anzulegen. Eine Doppelnutzung für Gehölze ist möglich.

Für die Pflanzungen sind folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

Solitärbäume im öffentlichen Bereich	Hochstamm, 2x verschult, StU 12/14 cm
Solitärbäume im privaten Bereich	Hochstamm, 2x verschult, StU 10/12 cm
Sträucher als verpflanzter Strauch	3 Triebe, Größe 60 - 100 cm