

Begründung
zum
Textbebauungsplan "Hopfengärten"

Lage und Größe der beplanten Fläche: Hopfengärten
14712 Rathenow
Flur 28

Plangebietsfläche ca. 23.715 m²

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan
 2. Regionalplanerische Zielvorgaben
 3. Geltungsbereich
 - 3.1 Lage und Größe
 - 3.2 Bestand und bisherige Nutzung
 - 3.3 Planungsanlaß und Planungsziel
 - 3.3.1 Sicherstellung von Bauland für Wohnraum
 - 3.3.2 Bebauung der Grundstücke
 - 3.3.3 Stellung der baulichen Anlagen
 4. Erschließung
 - 4.1. Verkehrstechnische Erschließung
 - 4.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.2.1. Wasserversorgung
 - 4.2.2. Abwasserentsorgung
 - 4.2.3. Müllentsorgung
 - 4.3. Elektrotechnische Erschließung
 - 4.4 Löschwasser
 - 4.5 Niederschlagswasser
 5. Begründung der planerischen Festsetzungen
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise
 - 5.4. Verkehrsflächen
 - 5.5. Grünflächen
 6. Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 6.1. Zustand von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme, Bewertung
 - 6.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.2.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - 6.2.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 7. Begründung der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften
 - 7.1. Dächer
 8. Sonstige Belange
 - 8.1. Immissionsschutz
 - 8.2. Altlasten
 - 8.3. Denkmalschutz
 - 8.3.1 Naturdenkmale
 - 8.3.2 Baudenkmale
 - 8.3.3 Bodendenkmale
 - 8.4. Biotop
 - 8.5. Bahnbetrieb
 - 8.6. Kampfmittelbelastung
 - 8.7. Erdgasleitung
 9. Bestandsschutz
- Anlagen
- (1) Lage- und Höhenplan
 - (2) Flurkarte mit Umfassungslinie B-Plan-Gebiet
 - (3) Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

BEGRÜNDUNG zum Text-Bebauungsplan "Hopfengärten"

1. Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr.52, S.2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S.1818)

Mit dieser Rechtsgrundlage wird der Bebauungsplan als Satzung aufgestellt.
Für den Textbebauungsplan gilt ferner:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1999 (BGBl. IS. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 25. März 2002 (BGBl. IS. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. IS. 1818)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.Juli 2003 (GVBl. Bbg I, 2003, S.210) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung vom 26.Mai 2004 (GVBl. I S.350)
- Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) nach den §§ 10-18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (Stand Januar 2003)
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung vom 27.6.2001 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Hopfengärten" beschlossen.

Es wird für den Bebauungsplan der § 233 BauGB angewendet, so dass die alten Gesetzesregelungen Grundlage der Ausarbeitung des B-Planes sind.

Die Aufstellung des Textbebauungsplanes "Hopfengärten" erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rathenow. Die zukünftige bauliche Nutzung "Wohnen" im Bebauungsplangebiet "Hopfengärten" entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dieser weist ein Sondergebiet "Erholung" aus. Somit wird der Flächennutzungsplan parallel zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan geändert. Es handelt sich um ein bereits seit 1908 parzelliertes, bepflanztes und bebautes Gebiet, in dem keine Baufluchten erkennbar sind. Es liegt eine ungeordnete Bebauung vor.

Als Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes ist ein Vermessungsplan erforderlich, in dem die vorhandene Bebauung und Bepflanzung enthalten ist. Die Kosten für einen solchen Vermessungsplan sind auf Grund der Vielzahl von Gebäuden und Bäumen erheblich und stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen. Aus diesem Grund wurde für das Gebiet ein Textbebauungsplan erstellt.

Für das Gebiet wird eine Vermessung durchgeführt. Der Lage- und Höhenplan liegt als Anlage (1) der Begründung zum Bebauungsplan bei.

2. Regionalplanerische Zielvorgaben

Die Stadt Rathenow liegt im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg sowie in der Region Havelland-Fläming.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,37 ha und liegt östlich der Ortslage der Stadt Rathenow. Es umfasst 32 Flurstücke. Dabei handelt es sich um 31 Baugrundstücke mit einer Größe von 302 m² bis 1850 m². Das Flurstück 37 wird kein Baugrundstück, es wird mit einer Wendeschleife versehen.

Die öffentliche Weg „Hopfengärten“ bildet die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches, ist selbst aber nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, teilweise mit Gebäuden, die der Dauerwohnnutzung dienend. Die Planungsabsicht besteht überwiegend darin, die städtebauliche Ordnung zu sichern und angemessene Maßstäbe für Art und die bauliche Nutzung festzusetzen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat aus Gründen der Raumordnung keine Einwände zum Bebauungsplan.

3. Geltungsbereich

3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ umfasst folgende Grundstücke der Flur 28 der Gemarkung Rathenow:

- Flurstück 30
- Flurstück 31/1
- Flurstück 32
- Flurstück 33/1
- Flurstück 34/3
- Flurstück 34/6
- Flurstück 35/1
- Flurstück 35/2
- Flurstück 36
- Flurstück 37
- Flurstück 38
- Flurstück 200
- Flurstück 40/1
- Flurstück 41
- Flurstück 42
- Flurstück 43
- Flurstück 44
- Flurstück 45/1
- Flurstück 46/1
- Flurstück 47
- Flurstück 198
- Flurstück 199
- Flurstück 50
- Flurstück 52
- Flurstück 53
- Flurstück 54/1
- Flurstück 54/2
- Flurstück 55

Flurstück 56/1
Flurstück 56/2
Flurstück 57
Flurstück 60/3

Flurstücke und Größe sind in beiliegendem Lage- und Höhenplan (Anlage 1) enthalten.

Die Umgriffsfläche ist der im Anhang beigelegten Übersichtskarte (Anlage 2) zu entnehmen.

Die Größe der Grundstücke schwankt zwischen etwa 302 m² und 1850 m². Insgesamt umfaßt das Gebiet der "Hopfengärten" eine Fläche von ca. 23 715 m².

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Rathenow.

Nördlich grenzt das Gebiet an einen Garagenkomplex, der nicht mehr genutzt und langfristig renaturiert wird. An den Garagenkomplex schließt sich östlich eine Gartenanlage an, die ebenfalls die nördliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes bildet.

Östlich grenzt das Plangebiet an den Faulen See an und geht dann in das Gebiet der vorhandenen Wohnbebauung des Ferchesarer Weges über.

Im Süden und Westen bildet der öffentliche Weg "Hopfengärten" die Grenze des Bebauungsplangebietes.

3.2. Bestand und bisherige Nutzung

Die Grundstücke im Planungsgebiet werden schon seit etwa 95 Jahren als Gärten genutzt. Das Planungsgebiet "Hopfengärten" besteht aus Eigentumsgrundstücken, die mit unterschiedlichen Gebäuden bebaut sind, die der Nutzung als Erholungsgrundstück entsprechen. Entsprechend der Besitz- und wirtschaftlichen Verhältnisse haben mehrere Grundstücksbesitzer im Laufe der Jahre einen Bauantrag zum Aus- bzw. Neubau eines Hauses an die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland Dienststelle Rathenow gestellt. Diese Bauanträge für Hausgrößen von 60 m² und 30° geneigtem Dach wurden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen genehmigt. Eine ganzjährige Nutzung wurde jedoch untersagt. Die Gebäude sind in gärtnerisch angelegte Grundstücke mit einem großen Baumanteil eingebettet.

Die medien- und verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke des Planungsgebietes erfolgt über den angrenzenden öffentlichen Weg "Hopfengärten".

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine private Erschließungsweg mit 4 m Breite, der die verkehrstechnische Erschließung der dort angrenzenden Grundstücke absichert. In diesem Wegebereich verlaufen die Elektro-, Telekom- und Wasserleitungen.

3.3 Planungsanlaß und Planungsziel

Planungsziel ist die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Gebiet "Hopfengärten". Hierzu setzt der Bebauungsplan die zulässige Nutzung der in seinem Geltungsbereich liegenden einzelnen Grundstücke rechtsverbindlich als Ortsrecht fest.

Ziel ist es, das Wochenendhausgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Des weiteren soll durch entsprechende Festsetzungen für die Grundstückseigentümer und Nutzer eine Rechtsicherheit geschaffen werden.

Durch die Beplanung des Gebietes soll die Nutzung der Grundstücke zum ständigen Wohnen gewährleistet werden. Des weiteren soll der weiteren Errichtung von Nebengebäuden Einhalt geboten werden.

Das Entwicklungsziel der Stadt Rathenow wird durch die Ausweisung dieses Gebietes im Flächennutzungsplan als "Wohngebiet" zum Ausdruck gebracht (Änderung des Flächennutzungsplanes).

3.3.1 Sicherstellung von Bauland für Wohnraum

Es besteht großes Interesse der Grundstücksbesitzer auf ihren Grundstücken kleine Wohnhäuser zu errichten. Die Stadtrandlage der Grundstücke mit ihrer reizvollen Umgebung aus Wald- und

Grünflächen ergibt attraktive Baugrundstücke. Das Wohnen im Grünen am Stadtrand abseits von innerstädtischer Luftverschmutzung und Verkehrslärm, jedoch mit gutem Anschluss an die Stadt Rathenow in kultureller, versorgungs- und verkehrstechnischer Hinsicht wird bei der Wahl eines Baugrundstückes überwiegend bevorzugt. Das Bebauungsgebiet "Hopfengärten" ergänzt die im Umkreis befindlichen Wohngebiete Ferchesarer Weg, Gartenstraße und Hopfensteig. Der Bau von 70 m² großen Wohnhäusern würde sich in den bereits ausgewiesenen Bebauungsgebieten der Stadt Rathenow wegen der kleinen Hausabmessungen nicht einpassen.

3.3.2. Bebauung der Grundstücke

Die Bebauung der Flurstück 54/2 und 55 mit einer geringen Grundstücksbreite ist durch die Registrierung unter einer laufenden Grundbuchblattnummer ermöglicht worden. Diese Grundstücke sind bei der dann entstandenen Größe unter Einhaltung der Brandenburgischen Bauordnung bebaubar.

Die Flurstücke 198, 54/1 und 56/1 sind durch privatrechtlich, grundbuchmäßig eingetragene Leitungsrechte und Wegerechte abgesichert.

Die anderen schmalen Grundstücke sind bereits mit Häusern bebaut.

Die Flurstücke 57 und 60/3, 31/1 und 32 werden mit Doppelhäusern beplant.

3.3.3. Stellung der baulichen Anlagen

Auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke im Plangebiet sind bereits bauliche Anlagen errichtet worden. Bei der Anordnung der Gebäude sind keine Baufluchten erkennbar.

Die Stellung neuer baulicher Anlagen im Bebauungsplangebiet orientiert sich an der jeweiligen Grundstücksgegebenheit unter Einbeziehung der Bebauung auf den Nachbargrundstücken.

4. Erschließung §9 Abs.1, Nr.11-14 des BauGB

4.1. Verkehrstechnische Erschließung

Entlang des Bebauungsplangebiet verläuft der öffentliche Weg "Hopfengärten".

Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke

Flurstück 31/1

Flurstück 32

Flurstück 33/1

Flurstück 34/3

Flurstück 34/6

Flurstück 35/1

Flurstück 35/2

Flurstück 36

Flurstück 37

Flurstück 38

Flurstück 200

Flurstück 40/1
Flurstück 41
Flurstück 42
Flurstück 43
Flurstück 44
Flurstück 45/1

erfolgt über einen vorhandenen Privatweg. Die Befahr- und Begehrbarkeit wird über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten abgesichert. Die Wegbreite beträgt 4 m. Jedes am Privatweg liegende Grundstück wird mit einem Wegerecht von 2 m Tiefe belastet.

Auf dem Flurstück 37 wird im Anschluss an der im Süden des Grundstückes festgesetzten privaten Verkehrsfläche eine weitere Verkehrsfläche in der Grundstückstiefe von 26 m festgesetzt. Die Gesamtlänge der privaten Verkehrsfläche auf dem Flurstück 37 beträgt 28 m. Auf dieser Verkehrsfläche wird eine Wendeschleife mit 6 m Wenderadius für die Nutzung des Privatweges als Verkehrsfläche festgelegt. Die Restfläche des Flurstücks 37 bleibt auf Grund des dort vorherrschenden schlechten Baugrundes Grünfläche.

Das Flurstück 30 wird teilweise als Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um den Flurstücksanteil an der westlichen Grundstücksgrenze zur Bahntrasse in einer Breite von 4 m über die gesamte Flurstücksgrenze. Dieser Flurstücksanteil wird zur Zeit schon als Verkehrsfläche genutzt.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke verfügen über einen Stadtwasseranschluss über eine Gemeinschaftsleitungsanlage.

Das Abwasser wird in Abwassersammelgruben gesammelt und in der Abwasserbehandlungsanlage der Stadt Rathenow entsorgt.

4.2.1. Wasserversorgung

Es bestehen Verhandlungen mit dem Wasser- und Abwasserverband zur Übernahme des vorhandenen Leitungssystems.

4.2.2. Abwasserentsorgung

Der Wasser- und Abwasserverband plant den Anschluß des Planungsgebietes an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Rathenow.

4.2.3. Müllentsorgung

Restmüllbehälter, Pappe/Papier, Gelbe-Säcke und Sperrmüll werden an dem öffentlichen Weg „Hopfengärten“ zur Abholung bereit gestellt.

4.3. Elektrotechnische Erschließung

Seit Juni 2004 besitzen alle Grundstücke einen eigenen Anschluß an das öffentliche Stromnetz.

4.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung der vorhandenen Bebauung der "Hopfengärten" ist durch einen im Jahr 2000 angelegten Löschwasserbrunnen mit Förderleistung nach DIN 14220 gesichert.

4.5 Niederschlagswasser

Die Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzplatten) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaues nicht gewährleisten, wie z. B. Betonunterbau, Asphaltierungen oder Fugenverguss, sind unzulässig.

Das anfallende Regenwasser der Gebäudedächer wird auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Im Bebauungsplangebiet ist als Baugrund Sand anzutreffen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist dadurch gewährleistet.

5. Begründung der planerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf § 9 BauGB sowie die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Vorhandene Erholungsgrundstücke können ihre bisherige Nutzung auf Grund des Bestandsschutzes weiterführen. Die Errichtung neuer Wochenendhäuser ist nicht zulässig.

Auf den Grundstücken ist die Möglichkeit zum Abstellen eines Fahrzeuges zu schaffen. Der öffentliche Weg „Hopfengärten“ und der Privatweg sind nicht für Parkzwecke nutzbar.

Zulässig sind nur

Gebäude und Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nr. 1 und Nr. 2. der Baunutzungsverordnung.

Unzulässig sind

Gebäude und Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nr. 3 und die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine bauliche Nutzung von

$$\text{GRZ} = 0,35 \text{ (maximal)}$$

festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen nach § 19(4) Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die im § 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung genannten Anlagen wird ausgeschlossen.

Da die Grundstücke in ihren Größen sehr unterschiedlich sind, werden folgende Grundflächen für die baulichen Anlagen festgelegt, um bei größeren Grundstücken unerwünschte flächenmäßig große bauliche Anlagen zu verhindern:

- zulässige Grundfläche von Wohngebäuden	max. 70 m ²
- zulässige Grundfläche von aller Nebenanlagen insgesamt	max. 15 m ²
- zulässige Grundfläche von Garage und Carport insgesamt	max. 25 m ²
- zulässige Grundfläche des Stellplatzes	max. 15 m ²
- zulässige Grundfläche von Wintergärten	max. 15 m ²
- zulässige Grundfläche von Terrassen	max. 20 m ²

Um den Gebietscharakter zu erhalten, werden folgende Festlegungen getroffen:

- zulässige Anzahl der Vollgeschosse max. II
das II Geschoss ist immer das Dachgeschoss
- max. Traufhöhe 32,20 m DHHN bei einer vorhandenen Geländehöhe von 28.2 m DHHN bis 28,7 m DHHN

5.3. Bauweise

Die Bauweise ist ein wesentliches Element der Städteplanung. Sie bestimmt das Landschaftsbild. Die getroffenen Festlegungen entsprechen dem Bestand im Planungsgebiet und garantieren die Fortführung der aufgelockerten Bebauung.

Die geplante Bebauung wird sich den vorhandenen Wohnhäusern in ihren Abmaßen angleichen, was in der Fortsetzung der Bebauung zum Ausdruck kommt.

Da die Bebauungsform innerhalb des Plangebietes stark wechselt, werden keine Baufluchten angegeben.

Aus dem gleichen Grund wird die Dachfarbe nicht vorgegeben. Für die Wohngebäude sind als Dachformen nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind nur für Nebengebäude gestattet.

Es gilt:

- offene Bauweise o

Zulässig sind

- Einzelhäuser E

Ausnahmsweise ist ein Doppelhaus D auf den Flurstücken 57 und 60/3 zulässig, da die Grundstücke auf Grund ihres schmalen Zuschnittes sonst nur mit Eintragung von Grunddienstbarkeiten bebaubar sind. Eine Vereinigung der Grundstücke ist zur Zeit nicht möglich, da sich die privaten Besitzer nicht darauf einigen konnten.

Ausnahmsweise ist ein Doppelhaus auf den Flurstücken 31/1 und 32 zulässig auf Grund der zur Zeit vorhandenen Bebauung.

5.4. Verkehrsflächen

Die Befahrbarkeit des vorhandenen Privatweges ist über Wegerechte im Grundbuch abgesichert. Sie wird zusätzlich durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche abgesichert.

Die Wegbreite beträgt 4 m. Jedes am Privatweg liegende Grundstück wird mit einem Wegerecht von 2 m Tiefe belastet.

Auf dem Flurstück 37 wird im Anschluss an der im Süden des Grundstückes festgesetzten private Verkehrsfläche eine weitere private Verkehrsfläche in der Grundstückstiefe von 26 m festgesetzt. Auf dieser privaten Verkehrsfläche wird eine Wendeschleife mit 6 m Wenderadius für die Nutzung des Privatweges als private Verkehrsfläche festgelegt. Die Befestigung der Wendeschleife erfolgt mit wasserdurchlässigem Material.

Das Flurstück 30 wird teilweise als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um den Flurstücksanteil an der westlichen Grundstücksgrenze zur Bahntrasse in einer Breite von 4 m über die gesamte Flurstücksgrenze. Dieser Flurstücksanteil wird zur Zeit schon als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Die Befestigung erfolgt in der gleichen Art wie der öffentliche Weg „Hopfengärten“.

5.5 Grünflächen

Bei den festgelegten privaten Grünflächen handelt es sich um Aufschüttungs- und Sumpfgelände bzw. um die Restgrundstücksfläche hinter der Wendeschleife.

Der nördliche Bereich des Flurstückes 37 wird als private Grünfläche festgelegt. Es handelt sich um den Flurstücksteil, der nicht als private Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Er befindet sich nördlich der 28 m tiefen (gemessen von der südlichen Flurstücksgrenze) privaten Verkehrsfläche.

Eine weitere private Grünfläche wird im in einer Tiefe von 8 m an der nördlichen Flurstücksgrenze folgender Flurstücke festgesetzt:

Flurstück 30

Flurstück 32

Flurstück 35/1

Flurstück 35/2

Flurstück 36

Flurstück 37

Flurstück 38

Flurstück 200

Flurstück 40/1

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Zustand von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme, Bewertung

Grundlage der Bewertung des Zustandes der Natur und Landschaft bildet der im Plangebiet vorherrschende Bestand. Schon vor dem Aufstellen des Bebauungsplanes erfolgten auf den Grundstücken Eingriffe im Sinne des Naturschutzes.

Im Planungsgebiet wurden die vorhandenen Sommerhäuser, die Nebenanlagen und versiegelten Terrassenflächen ermittelt. Wegebefestigungen geringen Ausmaßes wurden nicht erfaßt.

Es ergibt sich eine versiegelte Fläche von 3.247,70 m². Bei der Gesamtfläche des Planungsgebietes von 23.715,0 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,143.

Künftigen Versiegelungen wird durch die Festlegungen des Bebauungsplanes entgegengewirkt.

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes nach §9 des BauGB werden die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemindert.

Gefährdete Pflanzen der „Roten Liste“ für das Land Brandenburg sowie Tierarten, die in der „Roten Liste-Gefährdete Tiere im Land Brandenburg“ genannt werden, wurden während der Bestandsaufnahme nicht beobachtet.

Das äußere Erscheinungsbild des öffentlichen Weges „Hopfengärten“ wird bestimmt durch den in die Bebauung integrierten Baumbestand an Obstbäumen in unterschiedlichem Alter.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unterschiedlich bebaute Gartengrundstücke mit Blumen, Gemüse- und Obstanbau.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Textbebauungsplan „Hopfengärten“ wurde erstellt und ist als Anlage (3) beigelegt.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig zulässige bauliche Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hopfengärten" stellt keinen erheblichen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzes dar. Unabhängig davon sollen jedoch alle Möglichkeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und nachfolgender Planungen genutzt werden, bei Veränderungen der bestehenden Verhältnisse Baumaßnahmen umweltverträglich durchzuführen. Diesem Ziel dienen u.a. die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung des Flächenanteils, der überbaut und versiegelt werden darf. Da das gesamte Plangebiet bebaut ist und auch genutzt wird, tritt durch die zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ein geringer Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen ein.

Da durch die vorhandene Bebauung die Natürlichkeit der Landschaft gestört wurde, ist mit einem weiteren Verlust am Landschaftsbild nicht zu rechnen.

Die Anzahl der Grundstücksnutzer wird sich kaum verändern, da die gewählte Größe der Bebauung dies nicht ermöglicht. Somit wird sich auch die Luftqualität durch Lärm- und Abluftimmissionen nicht negativ verändern.

Die Wendeschleife (Fläche etwa 120 m²) wird auf einem bebauten Erholgrundstück (bebaute Fläche ca. 60 m²) errichtet. Der Abriß der vorhandenen Gebäude (100%-ige Versiegelung) schafft entsiegelte Flächen. Die befestigte Fläche des Wendehammers wird als wasserdurchlässige Schotterfläche (50%-ige Versiegelung) geplant, die eine Versickerung der Regenwässer auf dem Grundstück ermöglicht.

6.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Da jedes Bauvorhaben einen Eingriff in die Natur und Umwelt bedeutet, sollten die Auswirkungen und Eingriffe so gering wie möglich ausfallen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes dienen nachfolgend aufgeführte Maßnahmen dem Schutz von Umwelt und Natur:

- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.
- Die Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen

Aufbau (z. B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaues nicht gewährleisten, wie z. B. Betonunterbau, Asphaltierungen oder Fugenverguss, sind unzulässig.

6.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach §12 BbgNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht vermeidbar sind, vom Verursacher auszugleichen.

Die im Planungsgebiet vorhandene hohe Durchsetzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken soll erhalten bleiben.

Es wurde ein Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungsplan erstellt, der als Anlage (3) Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist je 1 Laub- oder Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Der Bestand an Bäumen wird angerechnet.

Die Kompensationsmaßnahmen für das B-Plan-Gebiet „Hopfengärten“ können auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht im B-Plan-Gebiet selbst durchgeführt werden. Die Größe der Grundstücke ist dafür nicht ausreichend. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Flurstück 80/2 in der Flur 28 (siehe Anlage 2) vorgesehen. Es handelt sich um den unmittelbar angrenzenden Garagenkomplex am Faulen See. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Rathenow. Durch einen Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Rathenow und der Interessengemeinschaft „Hopfengärten“ wird die Möglichkeit zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Grund und Boden gegeben. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Städtebaulichen Vertrag dargelegt. Es werden nach Abriss der Garagen in locken Gruppen 5-7 Stück insgesamt 101 Stück Laubbäume gepflanzt. Als Baumart wird Winterlinde vorgeschlagen.

7. Begründung der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften

7.1. Dächer

Im Planungsgebiet sind unterschiedliche Dachformen vertreten. Diese Vielfalt soll erhalten bleiben. Die vorhandenen Dachneigungen bis 30° für Hauptgebäude sollen auch für künftige Bebauungen gelten. Es werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind nur:

- Satteldächer, Walmdächer mit einer Dachneigung bis zu 30° für Hauptgebäude
- Flachdächer für Nebengebäude
- max. 2 Gauben im Hauptdach

8. Sonstige Belange

8.1. Immissionsschutz

Durch die unmittelbar neben dem Bebauungsplangebiet verlaufende Bahntrasse entstehen bei Benutzung der Bahnlinie Fahrgeräusche. Die vom Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel in ihrer Stellungnahme vom 24.1.2003 dargelegten Ausführungen sehen darin keine Nutzungseinschränkung für ein „Allgemeines Wohngebiet“. Probleme entstehen durch Warnsignale des Zugführers vor dem unbeschränkten Bahnübergang "Ferchesarer Weg".

Die nach DIN 18005 zulässige Lärmbelastung für „Allgemeines Wohngebiete“ beträgt

tags 55 dB

nachts 45 dB.

Eine prognostische Aussage zu einer eventuellen späteren Streckenauslastung ist angesichts der Entwicklung auf den Brandenburger Nebenstrecken nicht möglich. Die schlichten Bahnverkehrsgeräusche liegen deutlich unterhalb der für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach DIN 18005 anzustrebenden Orientierungswerte. Es besteht die Pflicht des Lokführers vor einem unbeschränkten Bahnübergang zur Warnung vor einem herannahenden Zug Pfeifsignale abzugeben. Da das Signal laut sein muss, entsteht dadurch für unmittelbar benachbarte Bewohner gerade nachts ein erhebliches Belästigungspotential. Selbst inmitten des Gebietes sind abzüglich einer gewissen Bebauungsdämpfung noch Spitzenpegel von mehr als 85 dB zu erwarten. Die Forderungen des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel hinsichtlich der Bebauung sind einzuhalten:

Auf jegliche Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen (Nebenglass ist also ausgenommen) bis 15 m Entfernung von der südwestlichen Begrenzungslinie des Bebauungsplangebietes zur Bahntrasse ist zu verzichten.

Vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz

Bis in 25 m Entfernung von der südwestlichen Begrenzungslinie des Bebauungsplangebietes zur Bahntrasse Verzicht auf schutzwürdige Nachnutzungen (Schlaf-, Kinderzimmer) hinter den der Bahn zugewandten W-, SW und S-Fassaden. Andere Raumnutzungen sind unter folgenden Bauschalldämmmaßen zulässig:

$R_{w' res} = 45 \text{ dB(A)}$ für W-, SW, S-Fassaden inklusive Dachseiten über ausgebauten Obergeschossen

$R_{w' res} = 40 \text{ dB(A)}$ für NW-, N-, SO-Fassaden inklusive Dachseiten über ausgebauten Obergeschossen

Im Abstand $> 35 \text{ m}$ zur Bahntrassenmittellinie ist zwar jegliche Bebauung zugelassen, aber von der Raumnutzungsart und der Ausrichtung zur Bahntrasse abhängige Bauschalldämmmaße vorgegeben:

Raumnutzung =>	Schlafen/ Kinderzimmer	Wohnzimmer	Büros, Praxen u. ä.
Entfernung Bahntrassen V			
> 25 m bis 60 m	45 dB(A) und schallgedämmte Lüfter zusätzlich	40 dB(A)	35 dB(A)
> 60 bis 100 m	40 dB(A)	35 dB(A)	keine Festsetzung
> 100 m	35 dB(A)	keine Festsetzung	keine Festsetzung

Die Tabellenwerte gelten für alle S-, SW-, und W-Fassaden in dem jeweiligen Entfernungsband. Bei NW-, N- und SO-Fassaden können die Werte um 5 dB gemindert werden. Für NO und O-Fassaden gelten 10 dB geringere Werte.

In ca. 120 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich in westlicher Richtung eine in Vollbetrieb arbeitende Gärtnerei. Da das Plangebiet in der Hauptwindrichtung liegt, muss wiederholt mit

spürbaren Rauchimmissionen ausgehend von dem niedrigen Gärtnereischornstein gerechnet werden. Der Abstand des Schornsteines zu den exponierten Grundstücken beträgt ca. 170 m. Dieser Abstand und die nur saisonale Beheizung lassen erwarten, dass die Schadstoff- und Geruchsimmission unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

Der nordöstlich vom Plangebiet liegende Verkehrsübungsplatz wird von der Verkehrswacht betrieben. Er ist von Montag bis Freitag personell besetzt. Während dieser Zeit kommen Fahrschüler oder Bürger, die ihre Fahrpraxis festigen wollen. Kinder und Schüler führen Verkehrsübungen mit ihren Fahrrädern durch. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Insgesamt ist keine Geräuschkulisse vorhanden.

In den nordwestlich hinter der Bahntrasse liegenden Gewerbebetrieben wird nachts nicht gearbeitet. Auch tagsüber entstehen dort keine Lärmimmissionen.

Altlasten

Die Umgriffsfläche grenzt an die Fläche „Fauler See“. Auf dem Gebiet des "Faulen See" wurden bis 1975 Aufschüttungen durchgeführt. Die Fläche ist im Altlastenkataster als Altlastenver-
schmutzungsfläche bisher nicht aufgeführt. Das Altlastenkataster ist noch nicht geschlossen worden. Die Stadtverwaltung Rathenow lässt im Bereich des „Faulen See“ jährlich das Grundwasser kontrollieren.

Bei den dort angelegten Gärten und dem Sondergebiet, das der Erholung dient "Hopfengärten" sind bisher keine Schadensfälle aufgetreten.

Die Aufschüttung "Fauler See" liegt, wie das Gebiet "Hopfengärten" in der Trinkwasserschutzzone III des Rathenower Wasserwerkes.

Im Ergebnis der letzten Grundwasserkontrolle im Jahr 2004 wurde zusammenfassend folgendes festgelegt:

Die höchsten richtwertüberschreitenden Werte liegen in Deponienähe, so dass als Verursacher die Deponie zu vermuten ist.

Zum Beispiel ergeben sich bei Calcium, Kalium, Magnesium und Natrium aus den Auffälligkeiten keine Gesundheitsgefährdungen.

Ebenfalls gibt es bei Kadmium und Zink keine Grenzwertüberschreitungen.

Bei Nickel ist durch eine geringe Richtwertüberschreitung keine Gesundheitsgefährdung zu erwarten. Erhöhte Werte wurden für elektrische Leitfähigkeit, DOC, AOX, Sulfat,

LHKW, Ammonium, Calcium, Kalium, Magnesium und Natrium nachgewiesen. Zum Beispiel wird bei Ammonium eine steigende Tendenz festgestellt. Hier wurde eine

Überschreitung um das zirka 20-fache im Deponiebereich gemessen. Der

Probenentnahmepunkt im Bebauungsplangebiet weist überhaupt kein Ammonium auf.

Toxikologisch besitzt Ammonium eher eine untergeordnete Bedeutung. (Indikatoren für möglichen mikrobiologische Verunreinigungen durch Fäkalien und Faulstoffe)

Auch hierfür ist vom Genuss des Wassers abzuraten. Tendenziell ergeben sich für die meisten Parameter des Grundwassers im Bereich der Deponie „Fauler See“ keine grundsätzlichen Änderungen gegenüber den Vorjahren.

Die Versorgung des B-Plangebietes erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz. Das Anlegen von Brunnen zur Trinkwasserentnahme auf den Flurstücken ist generell ausgeschlossen.

Denkmalschutz

Naturdenkmale

Im Gebiet "Hopfengärten" sind keine Naturdenkmale benannt

8.3.2. Baudenkmale

Laut Verzeichnis der Denkmale des Landkreises Havelland sind keine Baudenkmale im Bebauungsplangebiet bekannt

8.3.3. Bodendenkmale

Im Bebauungsplangebiet sind bisher keine Baudenkmale bekannt.

Sollten bei Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle oder -bohlen, Erdverfärbungen o.ä.), sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalspflege und Archäologisches Landesmuseum (Denkmalfachbehörde) Abt. Bodendenkmalspflege, Außenstelle Prignitz-Havelland, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang, Tel. 033132-36940 oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland-Bereich Bodendenkmalspflege, anzuzeigen (§19 Abs.1 u. 2 BbgDSchG).

Die Fundstätte ist mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§19 Abs.3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§19 Abs.4 und §20 BbgDSchG).

8.4. Biotope

In der Biotopkartierung des Landes Brandenburg sind keine gemäß § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützten Biotope vorhanden.

8.5 Bahnbetrieb

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke Neustadt/Dosse - Brandenburg. Der Bahnbetrieb ist zur Zeit noch nicht eingestellt. Gelegentliche Bahnbewegungen sind zu erwarten.

8.6 Kampfmittelbelastung

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

8.7 Erdgasleitung

Im Bereich der Straße „Hopfengärten“ liegt neben der Grenze zum Plangebiet eine Erdgasleitung. Bei Arbeiten in diesem Bereich sind Vororteinweisungen und Handschachtung erforderlich. Innerhalb des Schutzstreifens zu dieser Leitung ist eine Überbauung sowie die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen nicht zulässig.

9. Bestandsschutz

Alle baurechtlich genehmigten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Text-Bebauungsplanes "Hopfengärten" besitzen Bestandsschutz.

Rathenow, den 16.05.2006

erarbeitet: Weinhold Ingenieur GmbH
Frau Weinhold