Stadt Rathenow

Bebauungsplan

Nr. 54 „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“

Begründung

Entwurf

September 2015

Impressum

Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54; "Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße"

Stand: September 2015

Auftraggeber:

Stadt Rathenow
Bauamt

Berliner Straße 15

14712 Rathenow

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854 / fax 90 672
mobil 0151 / 2112 888 0
e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de

Das Titelbild zeigt ein Luftbild mit der Kennzeichnung des Geltungsbereichs mit der städtebaulichen Einbindung und der sehr starken baulichen Vorprägung.

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlage ..... - 5 -

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung ..... - 5 -

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren ..... - 5 -

1.3 Räumliche Lage ..... - 7 -

1.4 Eigentumsverhältnisse ..... - 8 -

1.5 Planunterlage ..... - 8 -

2 Planungsrelevante Vorgaben ..... - 9 -

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung ..... - 9 -

2.1.1 Raumordnung und Landesplanung ..... - 9 -

2.1.2 Regionalplanung ..... - 10 -

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen ..... - 12 -

2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen ..... - 12 -

2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben ..... - 13 -

3 Ausgangssituation ..... - 14 -

3.1 Geltungsbereich ..... - 14 -

3.2 Bebauung und Nutzung ..... - 14 -

3.3 Landschaftsökologische Situation ..... - 15 -

3.4 Verkehrliche Erschließung ..... - 15 -

3.5 Ver- und Entsorgung ..... - 16 -

3.6 Altlasten ..... - 17 -

3.7 Kampfmittelbelastung ..... - 18 -

3.8 Brandschutz ..... - 18 -

4 Erläuterung des Planungskonzeptes ..... - 20 -

5 Begründung der Festsetzungen ..... - 21 -

5.1 Art der baulichen Nutzung ..... - 21 -

5.2 Maß der baulichen Nutzung ..... - 22 -

5.1.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl ..... - 22 -

5.1.2 Geschosszahl ..... - 22 -

5.2 Bauweise und Baugrenzen ..... - 22 -

5.2.1 Bauweise ..... - 22 -

5.2.2 Baugrenze ..... - 22 -

6 Immissionsschutz ..... - 23 -

7 Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete sowie Messstellen ..... - 23 -

8 Grünordnung ..... - 23 -

9 Umweltbericht und spezieller Artenschutz ..... - 24 -
10 Rechtsgrundlagen, Quellen ..... - 26 -
11 Anhang I Orientierende Altlastenuntersuchung ..... - 27 -
12 Anhang II Artenschutzrechtliche Bewertung ..... - 27 -

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Oberstes Ziel für die Stadt Rathenow ist eine nachhaltige zukunftsbeständige Entwicklung, die zur Erhöhung des Allgemeinwohls der Bürger beiträgt und die Identifikation der Einwohner mit ihrer Stadt fördert. Es soll eine quantitativ und qualitativ angemessene Wohnraumversorgung entsprechend der wirtschaftlichen Situation und der Familiengröße der Haushalte in der Stadt Rathenow ermöglicht werden. Trotz des erfolgten und des prognostizierten Bevölkerungsrückganges ist die Nachfrage nach Grundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern im Stadtgebiet ungebrochen. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche soll das städtebauliche Entwicklungsziel erreicht werden, einen familienfreundlichen Wohnstandort zu entwickeln.

Die zu überplanende Fläche befindet sich im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Rathenow. Wegen der besonderen verkehrsgünstigen Lage an der Rudolf-Breitscheid-Straße und dem Vorhandensein von Medien in der Umgebung des Gebietes sowie der städtebaulichen Einbindung in die Siedlungsstruktur bietet sich die Nachnutzung eines ehemaligen Gewerbestandortes an. Die vorgesehene Nachnutzung führt zur Beseitigung des heute bestehenden städtebaulichen Missstandes, der sich im Verfall von ungenutzten gewerblichen Gebäuden in einem durch das Wohnen geprägten Siedlungsentwicklung vollzieht. Die nähere Umgebung ist geprägt durch kleinere Siedlungshäuser die bereits im Jahre 1930 bis in unsere Zeit errichtet wurden. Diese Siedlungsstruktur soll mit der Neuerschließung der Fläche weitergeführt werden. Das Orts- bzw. das Landschaftsbild bleiben erhalten.

Durch die Aktivierung der sehr stark urbanen überprägten Flächen für eine Neubebauung, kann ein bedeutender Beitrag zum Ressourcenschutz gegeben werden, da auf die Inanspruchnahme von „frischen", nicht vorgeprägten Flächen verzichtet werden kann.

Die Planung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und folgt dem Vorgaben des BauGB und des BNatSchG zum sparsamen Umgang mit Flächen und Böden.

Das Gebot gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ist mit der Nachnutzung der Fläche für das Wohnen gegeben.

Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Flächenentwicklung und Bebauung wurde deshalb durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I.S. 1748) geändert worden ist, sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)", die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, aufgestellt.

Das Planverfahren wird gemäß der Regelungen § 13a BauGB durchgeführt.

> *(1) Ein Bebauungsplan für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.... (§ 13a BauGB)*

Für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung wird einen Bürgerbeteiligung und für förmliche Behördenbeteiligung wird ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums der Stadt Rathenow am Rande einer gartenstadtartigen Siedlungsstruktur.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes von Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 10/2014 (ohne Maßstab)

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Stadtteil Rathenow Nord; Grundlage Brandenburgviewer 10/2014 (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum eines Besitzers. Öffentliche Flächen im Eigentum der Stadt Rathenow gehören nicht zum Geltungsbereich.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters der Stadt Rathenow mit Stand Oktober 2014. Ein amtlicher Lageplan wurde als Grundlage vom öffentlich bestellten Vermesser erstellt. Die Planunterlage wird den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne-, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Runderlass MSWV/MdI vom 03.09.1997, Abl. Bbg. S. 846) gerecht.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde bei der Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt. Es wurde mit Schreiben vom 04.11.2014 folgende Stellungnahme abgegeben:

"Zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBI. I Nr. 14) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Beurteilung der Planung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Rathenow ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- *dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. IS. 235),*
- *der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBI. IIS. 186) sowie*
- *dem Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 (RegPlan-Entwurf H-F) in der Fassung des 2. Entwurfs vom 24.10.2013*

Bewertung

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- *Ziel 2.9 LEP B-B: Rathenow ist Mittelzentrum*
- *Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;*
- *Grundsatz 2.10 LEP B-B: Konzentration der gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung für den jeweiligen Mittelbereich in den Mittelzentren, insbesondere Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Einzelhandelsfunktionen, Kultur- und Freizeitfunktionen, Verwaltungsfunktionen,*

Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie überregionale Verkehrsknotenfunktionen

- *Grundsatz 4.4 Abs. 1 LEP B-B: bedarfsgerechte Nachnutzung von militärischen oder zivilen Konversionsflächen*
- *Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 1 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten ohne quantitative Beschränkung*
- *Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken*
- *Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen*

Rathenow ist Mittelzentrum. Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 1 LEP B-B ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten ohne quantitative Beschränkung möglich."

Die Stadt Rathenow sieht insbesondere die Nachnutzung von brachgefallenen zentrumsnahen Gewerbeflächen für die Wohnbaunutzung als ressourecenschonende Flächenentwicklung entsprechend insbesondere der Grundsätze 4.4 und 5.1 LEP B-B.

Hinweis

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung."

2.1.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung einer Region gemäß § 1 BbgLPlG. Sie vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVB1.1 Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.

Die Regionalversammlung Havelland – Fläming hat am 16.12.2014 den Regionalplan Havelland – Fläming in einer zum zweiten Entwurf im Wesentlichen unveränderten Fassung als Satzung beschlossen. Für die Herstellung der Rechtswirksamkeit bedarf es noch der Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg und der öffentlichen Bekanntmachung.

Ziele und Grundsätzen der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplanen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Das Plangebiet befindet sich 300 m außerhalb des in der Festlegungskarte des Regionalplans für die Ortslage Rathenow dargestellten Vorzugsraums Siedlung. Nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans sollen die Vorzugsräume für die weitere Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Mit der Nachnutzung einer sehr stark vorgeprägten Fläche zur zentrumsnahen Wohnbauentwicklung kann einen Beitrag geleistet werden, vorhandene Erschließungsanlagen sinnvoll auszunutzen. Auf die Inanspruchnahme "frischer", unbebauter Flächen zur Verwirklichung der gleichen Zielstellung kann verzichtet werden.

Die Stadt Rathenow sieht insbesondere die Nachnutzung von brachgefallenen zentrumsnaher Gewerbeflächen für die Wohnbaunutzung als ressourcenschonende Flächenentwicklung entsprechend insbesondere der Grundsätze 4.4 und 5.1 LEP B-B.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Im berichtigten Flächennutzungsplan soll zukünftig die Kategorie Wohnbaufläche dargestellt werden, um dem Umgebungsschutz und den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen. Entsprechend den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

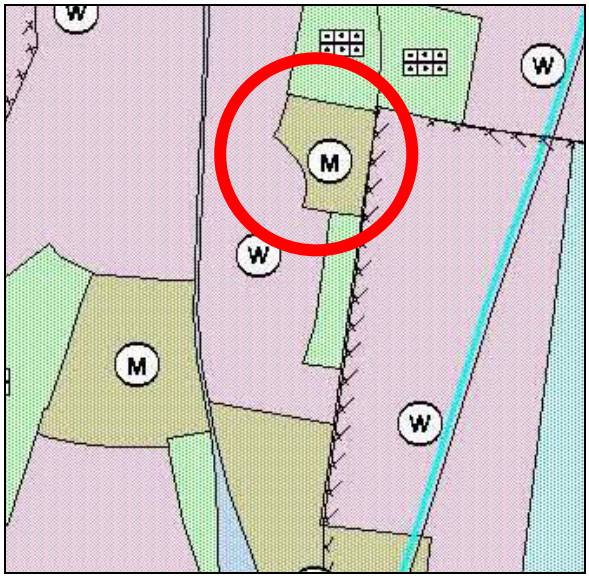

Abbildung 3 Ausschnitt aktueller FNP Stadt Rathenow; (ohne Maßstab)

2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Städtebauliche Satzungen oder Rahmenpläne sind bezogen auf das Plangebiet nicht vorhanden.

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 Tl. I 15 Jg., Nr. 9, S. 215 ff.) aufmerksam gemacht:

- Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (z.B. Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle oder -bohlen, Erdverfärbungen o. ä.), sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege , Wünsdorfer Platz 4 - 5 , 15806 Zossen OT Wünsdorf, Tel.: 033702 / 71407, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- 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).
- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Naturpark Westhavelland

Das gesamte Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb, des am 25. Juni 1998, gemäß § 26 BbgNatSchG bekannt gemachten Naturparkes „Westhavelland". Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzerfordernissen praktiziert werden. Zweck ist weiterhin die einheitliche Pflege und Entwicklung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturverträglichen Erholung sowie die Bewahrung und Entwicklung einer eiszeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

Landschaftsschutzgebiet Westhavelland

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten. Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der Nachbarschaft zum Plangebiet.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine~~n~~ Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG genießen. Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland.

Baumschutz

Der Schutz des Baumbestandes (überwiegend Stieleichen) innerhalb des Geltungsbereiches regelt sich nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland.

3 Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 54 befindet sich innerhalb der in der nachfolgenden Planskizze eingezeichneten Abgrenzungslinie und umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Abbildung 4: Geltungsbereich B-Plan Nr. 54; (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer; ohne Maßstab)

3.2 Bebauung und Nutzung

Die heute noch vorhandenen Gebäude wurden sukzessive in den Jahren 1966-1985 errichtet. Auf dem Grundstück befand sich der Bauhof Rathenow. 1990 ging der Bauhof in die Rathenower Bauelemente GmbH über. 1991 wurde der Betrieb stillgelegt.

In dem Bauhof waren neben einem Verwaltungsbereich die für Bauausführungen notwendigen handwerklichen Einrichtungen untergebracht. Hierzu gehörten Schlosserei, Tischlerei und Elektrowerkstatt Weiterhin unterhielt der Bauhof einen Fuhr- und Gerätepark von Baumaschinen, Bau- und Transportfahrzeugen sowie Einrichtungen zur Abstellung, Pflege, Wartung und Reparatur der Maschinen und Fahrzeuge.

Das Grundstück ist an die öffentlichen Netze zur Wasser- und Stromversorgung sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Aktuell findet auf dem Gelände sowie im Gebäudebestand keine Nutzung statt.

3.3 Landschaftsökologische Situation

Das Untersuchungsgrundstück liegt etwa 2 km östlich der Havel im Bereich der Niederung. Die weitgehend ebene Talsohle besteht an der Oberfläche aus mehr als 10 m mächtigen glazifluviatilen, weichseleiszeitlichen Talsanden, die in der geologischen Karte als „schwach humoser Sand mit durchlässigem Sand-Untergrund und meist nicht tiefem Grundwasser" angesprochen werden. Petrographisch handelt es sich bei den Sanden um gut durchlässige, überwiegend helle, homogene, kiesfreie Mittelsande. Der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone liegt bei <20 %.

Die Geländehöhe liegt bei ca. 29,30 m NN im Mittel. Für das Plangebiet ist in der Karte der Grundwassergefährdung die Höhe der Grundwasseroberfläche des obersten bis zu 30 m mächtigen ungespannten GWL mit ca. +26 m NN angegeben. Der sich aus der Differenz zwischen Geländeoberkante (GOK) und Grundwasseroberfläche ergebende Flurabstand beträgt hiernach ca. 2,0 - 2,5 m. Die aus dem Hydroisohypsenverlauf in der Karte der Grundwassergefährdung hervorgehende übergeordnete Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten auf die ca. 2 km entfernte Havel gerichtet. Das Gelände wird in der Karte der Grundwassergefährdung in die Kategorie A eingestuft, die besagt, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Innerhalb des Plangebietes sind seit Jahren aufgelassenen Gebäude und diverse Flächenbefestigungen und Teilbefestigungen zu finden. Auf den nicht befestigten Flächen hatz sich einen Gräserdominierte Ruderalflur ausgebildet. An den Rändern des Grundstücks sind zum Teil sehr raumprägende Laubbäume zu finden. Abschnittsweise haben sich an den Zäunen am Rande des Grundstücks kleinere Laubgebüsche entwickelt. Am östlichen Plangebietsbereich wurden neben der Gebäude Zierhecken aus Spiraea angepflanzt. Im Zuge des bereits erfolgten Abbruchs konnten die Sträucher nicht erhalten werden.

Bis auf den Laubbaumbestand sind keine naturschutzfachlich besonders wertvolle Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs zu finden.

Es konnten keine Nachweise erbracht werden, dass das Plangebiet für Nist-, Brut- oder Lebensstätten von Tierarten gemäß § 44 BNatSchG von Bedeutung ist. Brutvögel konnten im Plangebiet nachgewiesen werden und haben innerhalb des Laubbaumbestandes Habitate. Der Baumbestand ist deshalb zu erhalten.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aktuell über die umgebenden kommunalen Straßen. Das Plangebiet liegt an der Rudolf-Breitscheidstraße. Die Erich-Mühsam-Straße dient als Haupterschließungsstraße. Von hier führt eine geplante Stichstraße in das zu erschließende Wohngebiet. Am Ende der Straße ist ein Wendehammer konzipiert. Der Wendehammer in seinen Abmessungen entspricht der RASt 06 Bild 59 und damit den üblichen Regelmaßen für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen. Die geplante Stichstraße wird als private Verkehrsfläche hergestellt.

Alle Grundstücke, die nicht von der Rudolf-Breitscheid-Straße, Ferdinand-Freiligrath-Straße oder der Heinrich-Heine-Straße aus erschlossen werden, sind über die neu zu bauende, innere Erschließungsstraße zu erschließen.

Die Rudolf-Breitscheid-Straße ist von den umliegenden Straßen die einzige mit Natursteinpflaster befestigte Straße. Alle übrigen sind, wie häufig in Siedlungsbereichen in Rathenow, Sandwege.

In Richtung Süden wird eine Fußweganbindung an die Freiligrathstraße errichtet. Damit wird die fußläufige Anbindung in Richtung Innenstadt berücksichtigt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow gemäß Vorabstimmung grundsätzlich sichergestellt werden. Die Versorgung erfolgt über das Wasserwerk Rathenow. Trinkwasserleitungen befinden sich in den das Plangebiet umgebenden Straßen.

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen des Verbandes. Für mögliche Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung. Voraussetzung für die Bebauung und die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke ist die Errichtung neuer wasserwirtschaftlicher Anlagen im Plangebiet. Der Verband ist Träger der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in der Stadt Rathenow und hat neben dem Satzungsrecht auch die Planungs- und Erschließungshoheit.

Kurz- und mittelfristig wird der Verband wirtschaftlich nicht in der Lage sein, die notwendige leitungsgebundene Erschließung für dieses Vorhaben durchzuführen. Aus diesem Grund sind die Kosten zur Realisierung des Vorhabens gemäß § 124 Baugesetzbuch von einem Investor bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

Der Investor/Erschließungsträger hat mit dem Verband darüber einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung müssen zentral erfolgen, dazu sind alle Abstimmungen mit dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow zu führen.

Im geplanten Gebiet befindet sich parallel zur Rudolf-Breitscheid-Straße eine Schmutzwasserdruckleitung DN 250. Diese Leitung darf nicht überbaut und mit Bäumen bepflanzt werden. Für die Wartung und Instandhaltung der Druckleitung ist zusätzlich ein Schutzstreifen von beidseitig je 3,0 Meter freizuhalten. Der Verlauf der Leitung wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Lage der Leitung ist vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow erkundet und eingemessen worden. Für die Leitung liegt eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Wasser- und Abwasserverbandes vor, die von den künftigen Grundstückseigentümern bei der Bebauung und Bepflanzung der Flächen zu beachten ist.

Es erfolgt eine Festsetzung zur Errichtung von Gebäuden und zum Bepflanzungsverbot im Bereich des Leitungsschutzstreifens.

Die Niederschlagsentwässerung soll vor Ort auf den Grundstücken über Versickerung erfolgen.

Elektroleitungen befinden sich bereits am Rande des Geltungsbereichs. Eine weitere Erschließung zukünftiger Bauflächen ist grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet kann für die Erdgaslieferung erschlossen werden. Parallel zur Rudolf-Breitscheid-Straße außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Erdgasdruckleitung. An der Grenze des Geltungsbereiches im Osten und Norden befindet sich einen Erdgasleitung zur Versorgung des Gebietes. Diese Leitung darf nicht überbaut werden. Der Verlauf der Leitung wird in der

Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Lage der Leitung ist nicht verbindlich sondern muss durch Suchschachtungen vor Ort qualifiziert werden. Eine Dienstbarkeit ist für diese Leitung nicht vorhanden.

Es ist ein Schutzstreifen von 4,0 m abzusichern. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einrichtungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigten oder gefährden. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mind. 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten.

Die Dimensionierung der medientechnischen Anlagen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Objektplanung.

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist nach Auskunft der Deutschen Telekom AG grundsätzlich flächendeckend möglich.

Näheres zur medientechnischen Erschließung wird im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung geregelt.

Die Entsorgung von Hausmüll und die Erfassung von Wertstoffen kann durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) sichergestellt werden.

3.6 Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises unter der Registriernummer 0341630803 als Verdachtsfläche erfasst. Es handelt sich hierbei um das frühere Betriebsgelände des Rathenower Bauhofes, der Mitte der 60er Jahre vom VEB Kreisbaubetrieb eingerichtet und betrieben wurde. Später wurde der Bauhof von der Firma Rathenow Bau GmbH übernommen und Anfang der 1990er Jahre stillgelegt.

Auf dem Gelände befanden sich Verwaltungsgebäude, Schlosserei, Tischlerei und Elektrowerkstatt, außerdem Lagergebäude und Freilagerflächen für verschiedene Baumaterialien. Weiterhin gab es auf dem Bauhof verschiedene Einrichtungen, in denen die Fahrzeuge, Baumaschinen und Geräte gepflegt und gewartet wurden, z.B. Waschplätze, Werkstätten, Montagegruben sowie Öl- und Kraftstofflager. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die langjährige intensive gewerbliche Nutzung Verunreinigungen des Bodens, der Bausubstanz und des Grundwassers vorhanden sind.

Das Betriebsgrundstück wurde 1995 durch das Büro Umweltgeologie und Chemische Analytik Dr. Werner Knauf, Karmeliterweg 44, 13465 Berlin untersucht und beurteilt.

Aufgrund der Vornutzungen war zu besorgen, dass das Grundstück Altlasten aufweist.

In Abstimmung mit der Abfallbehörde des Landkreises Havelland wurde durch das Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg Neustädtischer Markt 30; 14776 Brandenburg an der Havel eine orientierende Altlastenuntersuchung vorgenommen. Der Untersuchungsbericht wurde am 05.03.2015 vorgelegt.

In der Auswertung ab Seite 8 des Gutachtens heißt es:

> *"In Auswertung der chemischen Analysen ist festzustellen, dass die ermittelten Konzentrationen für die untersuchten Parameter unterhalb der Prüf- und Maßnahmewerte der AU 121 für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) liegen.*
>
> *Die chemische Analyse der Bodenproben ergab, dass die Schadstoffkonzentration für die BTEX-Aromaten unterhalb der laborseitigen Nachweisgrenze liegt. Die Konzentration der*

analysierten KW ist mit maximal 60 mg/kg TS quantifiziert worden, wobei Kettenlängen von C10 - C40 erfasst wurden.

Im Bereich der ALVF 4 und 5 ist eine leicht erhöhter PAK-Konzentration im Boden mit = 7 mg/kg TS festgestellt worden. Anfallendes Aushubmaterial mit einer PAK-Verunreinigung in dieser Konzentration wäre nach LAGA TR Boden entsprechend dem Zuordnungswert Z2 wiederverwendungsfähig.

Schutzgutbetrachtung:

Die Betrachtung zu den Schutzgütern Boden - Mensch (direkter Kontakt) und Boden - Grundwasser erfolgt unter folgenden Randbedingungen:

1. *Im Bereich der Verdachtsflächen werden die teilweise noch bestehenden Auffüllungen bis auf die gewachsenen Sande entfernt.*
2. *Beim Rückbau der Betonflächen ist das Planum visuell auf lokale Schadstoffeinträge zu prüfen, ggf. ist unter Einschaltung des Gutachters ein Bodenaustausch mit entsprechender analytischer Begleitung vorzunehmen.*

Aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte sowie der Durchführung der Maßnahmen zur Baufeldfreimachung kann für die maßgeblichen Schutzgüter

- *Boden - Mensch (direkter Kontakt)*
- *Boden - Grundwasser*

keine Gefährdung abgeleitet werden.

Eine detaillierte Untersuchung wird aus derzeitiger Sicht nicht für erforderlich erachtet."

Das gesamte Gutachten zur orientierenden Altlastenuntersuchung befindet sich in der Anlage des B-Planes.

In Abstimmung mit der Abfallbehörde des Landkreises Havelland wird der auf der Planzeichnung ein Hinweis ergänzt, dass in Bauantragsverfahren die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde immer zu beteiligen ist.

3.7 Kampfmittelbelastung

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 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. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3.8 Brandschutz

In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zur Gewährleistung des erforderlichen Brandschutzes und der öffentlichen Sicherheit müssen insbesondere nachfolgende Hinweise beachtet werden:

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 und der künftigen Nutzung des o.g. B-Plan-Gebietes - Wohngebiet (allgemeine Wohnbebauung), ist eine

Löschwassermenge von mindestens 48 m3/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden durch den Träger des Brandschutzes (hier. Stadt Rathenow) zur Verfügung zu stellen.

Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundschutz bei der Wohnbebauung erforderliche Löschwassermenge (hier:48 m3/h) zur Verfügung gestellt werden kann. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW - Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sollten Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen.

Die zur Verfügung stehende Menge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung muss durch eine Mengenmessung an Hydranten ermittelt und nachgewiesen werden. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 100 m von der ersten Bebauung im B-Plangebiet entfernt sein.

Für das vorgesehene B-Plangebiet sind mindestens zwei Löschwasserentnahmestellen zu errichten bzw. vorzuhalten. Die möglichen Standorte der Entnahmestellen sind unmittelbar neben den befestigten / befahrbaren inneren Fahrwegen (z.B. eine Entnahmestelle am geplanten Wendehammer) der Wohnsiedlung zu wählen. Entsprechende Absprachen zum Standort der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Sachbearbeiter für vorbeugenden Brandschutz, Dienststelle Rathenow und der Wehrführung der Freiwilligen Feuerwehr Rathenow, zu führen.

Fehlende Löschwassermengen, die nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden können, können auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen (LWEST) bereitgestellt werden. Das können:

- Löschwasserbrunnen (S) nach DIN 14220 mit einem Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sein, dessen Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein muss.
- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder
- unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 sein.

Eine Löschwasserentnahme aus den o.g. Entnahmestellen muss ganzjährig gewährleistet sein. Einzelheiten sind mit der örtlich zuständigen Feuerwehr und/oder der Brandschutzdienststelle abzustimmen (BbgBKG § 3 (1) 14 (1) i.V.m. DVGW-Arb.Bl. W405).

Auf die Lage der Löschwasserentnahmestellen im B-Plangebiet ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar und dauerhaft hinzuweisen.

Zu allen zu errichtenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr zu errichten, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (§§ 3, 5 BbgBO).

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen, sie sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).

Bei Erfordernis sind der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Rathenow sowie die Brandschutzdienststelle mit in die weiterführenden Planungen einzubeziehen.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Das gesamte Plangebiet soll zu einem Wohnbaustandort entwickelt werden. Auf den Flächen sollen vorwiegend Einfamilienhäuser errichtet werden. Doppelhäuser sind ebenfalls möglich. Die vorhandene Bausubstanz ist weitgehend vollständig abgerissen. Die Erschließung und Erreichbarkeit der Grundstücke erfolgt von der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Erich-Mühsam-Straße, der Heinrich-Heine-Straße und der Ferdinand-Freiligrath-Straße. Für die innere Erschließung wird eine innere Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendehammer gebaut.

Die zukünftigen Grundstücksgrößen liegen ortstypisch zwischen 500 und 800 m². In Einzelfällen sind auch größere Grundstücke möglich.

Der raumprägende Laubbaumbestand soll im Plangebiet erhalten bleiben. Mit der Bebauung und Freiflächengestaltung erfolgt eine deutliche städtebauliche Aufwertung der sehr stark baulich überprägten Flächen.

In der nachfolgenden Abbildung ist eine mögliche Bebauung als Animation dargestellt, die aber nur zu Illustration der allgemeinen Planungsabsichten dient.

Abbildung 5: Bebauungsmöglichkeit schematisch (ohne Maßstab)

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entspricht dem breiten Anwendungsspektrum dieser Baugebietskategorie, die gleichermaßen für Einfamilienhausgebiete wie für innenstadtnahe Wohnquartiere mit Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetrieben verwendet werden kann. Die unterschiedlichen Ausprägungen der unter dem Baugebietstyp WA fallenden Wohngebiete bzw. Wohngebietsteile verdeutlicht zugleich, dass eine Anpassung des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO an die jeweilige Örtlichkeit und die hierfür ggf. teilräumlich differenziert verfolgten Planungsziele erforderlich ist.

Gemäß § 4 BauNVO gilt grundsätzlich:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie

nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen. Die Erhaltung eines vorhandenen und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes bestimmen im Fall des B-Planes Breitscheidstraße die beschränkte Zulässigkeit einzelner Nutzungen.

Es wird aufgrund der städtebaulichen Ordnung und dem angestrebten Entwicklungsziel im Plangebiet im Kontext zu dessen bebauter und unbebauter Umgebung ein Ausschluss ausnahmsweise gemäß BauNVO zulässiger Nutzungen.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird unter Berücksichtigung der grundsätzlich zulässigen Höchstgrenze gemäß BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der Gebietsstruktur insbesondere auch in der Umgebung des Geltungsbereiches sind keine Anhaltspunkte zu finden, die eine Abweichung von den Vorgaben der BauNVO erforderlich machen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse.

5.1.2 Geschosszahl

Ein Kriterium ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Baugebietes erfolgt die generelle Festsetzung für zukünftige Gebäude. Die Begrenzung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse und die Begrenzung der maximalen Firsthöhe ist für die Sicherung der ortsbildgerechten Einbindung der baulichen Anlagen in den Siedlungsraum erforderlich.

Für die Gebäude gilt eine Beschränkung der Firsthöhe. Diese liegt bei maximal 39.00 m üNHN. Damit sind die maximalen Firsthöhen auf ca. 9,00 m begrenzt.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

5.2.1 Bauweise

Für alle Bauflächen wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß den Regelungen des § 22 Abs. 2 BauNVO können in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Durch die offene Bauweise ist eine weitgehend freie bauliche Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet. Die Festsetzung entspricht der gebauten Umgebung des Plangebietes und ist typisch für weite Siedlungsteile der Stadt Rathenow.

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung soll der Rahmen für die zukünftige Bebauung gesetzt werden. Es soll grundsätzlich gewährleistet werden, dass die Bebauung ortsbildgerecht erfolgt.

5.2.2 Baugrenze

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. In der zu entwickelnden Bebauungsstruktur sollen charakteristische Abfolgen innerhalb der jeweiligen Baugebiete gewahrt bleiben. Diese Festsetzungen dienen auch dem Ziel, Freiflächen zu erhalten, um somit auch vorhandene Grünstrukturen zu bewahren und zu entwickeln.

6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die 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.

Im Plangebiet ist für die beabsichtigten Nutzungen ist grundsätzlich mit keiner Überschreitung von Immissionswerten zu rechnen. Aus den umgebenden Gebieten ist mit den typischen Geräuschen einer innerstädtischen Lage zu rechnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und im Nahbereich sind keine Strukturen oder Einrichtungen bzw. Nutzungen vorhanden, die Belastungen emittieren, die die festgelegten Richtwerte der Brandenburger Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL-Bbg) überschreiten.

In etwa 500 m Luftlinie südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Betrieb zur Herstellung von Kaffeeprodukten. Zeitweise bei entsprechenden Windrichtungen kann produktionsbedingt einen Geruchswahrnehmung erfolgen.

Im B-Plangebiet keine erhöhten Lärmbelastungen aus dem Fahrzeugverkehr zu erwarten. Die Rudolf-Breitscheid-Straße hat ortsübliche Verkehrslasten, wegen der Befestigung mit Natursteinpflaster sind hier die Rollgeräusche stärker wahrnehmbar als bei glatten Asphaltstraßen.

In den bebauten Flächen in der Nachbarschaft befinden sich nur Nutzungen, die zu keinen erhöhten Immissionswerten im Plangebiet führen.

7 Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete sowie Messstellen

Innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft befinden sich keine Wasserflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Es befinden sich im Vorhabensbereich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

8 Grünordnung

Für die Aufstellung des B-Planes ist für die beabsichtigten Planungen gemäß Anlage 1 UVG keine UVP-Pflicht gegeben. Nach Regelungen des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg vom 10. Juli 2002 besteht für das Vorhaben keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung.

Das Planverfahren wird gemäß der Regelungen § 13a BauGB durchgeführt.

> *(1) Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

Die Regelungen gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden für das beschleunigte Verfahren zur baulichen Nutzbarmachung von Flächen für die Innenentwicklung nicht angewendet.

Mit der Festsetzung zum Erhalt von raumprägenden Laubbäumen innerhalb der Bauflächen wird ein Beitrag für den Erhalt und die Entwicklung der Durchgrünung des Wohnbaustandortes geleistet.

Der Schutz von Bäumen regelt sich nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland (BaumSchV-HVL) vom 20. Juni 2011 (veröffentlicht im Amtsblatt des LK HVL vom 05.07.2011 S.135). Geschützte Bäume sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen (z.B. Befestigungen des durch die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m begrenzten Wurzelbereichs mit wasserundurchlässigen Decken, Abgrabungen oder Aufschüttungen im Wurzelbereich) zu schützen.

Gemäß § 7 BbgBauO gilt generell für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke:

> *(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen,*
>
> *soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.*

Zur schnelleren Begrünung des Plangebietes wird die Anpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt werden. Es ist in den Baugebieten je angefangenen 400 m² Baugrundstücksfläche ein Laubbaum anzupflanzen. Bereits vorhandene Laubbäume auf den Baugrundstücken können angerechnet werden. Die Festsetzung dient einerseits der besseren Gebietsdurchgrünung aus städtebaulichen Gesichtpunkt und andererseits wird damit die Habitatfunktion des Neubaugebietes für siedlungsbewohnende Vogelarten verbessert.

Weitere Regelungen zur Grünordnung werden im Plangebiet nicht getroffen. Pflanzbindungen werden nicht festgesetzt.

9 Umweltbericht und spezieller Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 entfällt.

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten").

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.

Das Plangebiet wurde bereits in der Saison 2014 auf das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten kontrolliert. Schwerpunkt lag dabei auf gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäusen, gehölzbewohnende Vogelarten und Zauneidechsen.

Gebäude- und Freiflächenbewohner konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Zauneidechsen haben im Plangebiet keine Habitate. Gehölzbewohnende Vogelarten konnten nachgewiesen werden. Alle beobachteten Arten haben keine dauerhaften Niststätten sondern errichten ihre Nester jährlich neu. Gemäß Niststättenerlass (MUGV) erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Der Baumbestand im Plangebiet soll erhalten werden, um die Habitatfunktion für die

Avifauna zu wahren. Für die Halbbodenbrüter Nachtigall und Zilpzalp die im Plangebiet beobachtet worden, sollen außerhalb benachbart zum Geltungsbereich 200 m² Habitatfläche am Waldrand entwickelt werden. Neben Anpflanzungen und der Anlage von Reisighaufen gewährleistet eine Wildschutzzäunung bereits schon kurzfristig ab der nächsten Brutsaison die Habitatfunktion. Die Umsetzung der Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln und bis zum Endes des Jahres 2015 umzusetzen, damit diese in der Saison 2016 wirksam wird.

Bei Erhalt der Bäume sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Auswirkungen gemäß der Regelungen des § 44 BNatSchG zu erwarten. Da es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung handelt, deren Umsetzung einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann, sind die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung stets zu beachten. Es wird deshalb ein Hinweis zum speziellen Artenschutz auf der Planzeichnung aufgenommen.

Die artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens ist in der Anlage dokumentiert.

10 Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)", die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist"

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist; Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11. 2010, (GVBl. I/10 Nr. 39)

Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland (BaumSchV-HVL) vom 20. Juni 2011 (veröffentlicht im Amtsblatt des LK HVL vom 05.07.2011 S.135)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBI S. 215 ff.)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg Neustädtischer Markt 30; 14776 Brandenburg an der Havel orientierende Altlastenuntersuchung für das B-Plangebiet "Wohngebiet an der Rudolf Breitscheidstraße" in Rathenow vom 05.03.2015

11 Anhang I Orientierende Altlastenuntersuchung

12 Anhang II Artenschutzrechtliche Bewertung