

Stadt Rathenow

**Bebauungsplan Nr. 10 "Lange Pannen"
Rathenow**

Begründung

Verfahren zur 2. Änderung

**Ziele, Grundlagen und Inhalte des
Bebauungsplanes**

Stand: Februar 2018

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Lange Pannen"
Stadt Rathenow
Verfahren zur 2. Änderung
Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Stand: Februar 2018



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

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage.....	- 5 -
1.1	Anlass der Planung.....	- 5 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	- 5 -
1.3	Geltungsbereich und Abgrenzung.....	- 5 -
1.4	Eigentumsverhältnisse.....	- 6 -
1.5	Planunterlage.....	- 6 -
2	Planungsrelevante Vorgaben.....	- 7 -
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung	- 7 -
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen	- 8 -
2.3	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 9 -
2.4	Lage des Plangebietes	- 10 -
2.5	Bebauung und Nutzung	- 10 -
2.6	Verkehrliche Erschließung	- 10 -
2.7	Ver- und Entsorgung	- 10 -
2.8	Abfallentsorgung.....	- 11 -
2.8.1	Altlasten.....	- 11 -
2.8.2	Kampfmittel.....	- 11 -
3	Begründung zur Änderung des B-Planes	- 12 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes.....	- 12 -
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	- 13 -
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	- 14 -
4.3	Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	- 14 -
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	- 15 -
4.5	Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	- 15 -
4.6	Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	- 15 -
4.7	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)	- 15 -
5	Grünflächen	- 15 -
6	Flächen für Landwirtschaft und Wald.....	- 15 -
7	Brand- und Katastrophenschutz.....	- 15 -
8	Baugrundverhältnisse	- 16 -
9	Immissionsschutz	- 16 -
10	Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete.....	- 17 -
10.1	Wasserflächen.....	- 17 -
10.2	Wasserwirtschaft, Hydrologie.....	- 17 -

10.3	Hochwasserschutz und Gewässerunterhaltung.....	- 17 -
11	Bodendenkmale	- 17 -
12	Grünordnung.....	- 17 -
12.1	Zusammenstellung der externen Kompensationsmaßnahmen	- 18 -
12.2	Darstellung zukünftiger grünordnerischer Maßnahmen	- 19 -
12.2.1	Vermeidung Neuversieglungsumfang.....	- 19 -
12.2.2	Baum- und Strauchpflanzungen.....	- 19 -
12.2.3	Baumpflanzung.....	- 20 -
12.2.4	Abbruch und Renaturierung Wasserwerk Steckelsdorf	- 21 -
12.2.5	Abbruch und Renaturierung Stremmebrücke.....	- 22 -
12.2.6	Vorabstimmung zu geplanten grünordnerischen Konzeption	- 24 -
12.2.7	Zusammenfassung zukünftiger grünordnerischer Maßnahmen	- 26 -
12.3	Durchführung und Sicherung zukünftiger grünordnerischer Maßnahmen	- 26 -
12.4	Begründung der textlichen Festsetzungen	- 27 -
13	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 28 -
14	Umweltbericht	- 29 -
14.1	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	- 29 -
14.2	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	- 29 -
14.3	Szenarienaufstellung.....	- 29 -
14.3.1	Szenario I - Nullvariante.....	- 29 -
14.3.2	Szenario II - Änderung der rechtskräftigen Bauleitplanung	- 30 -
14.4	Derzeitiger Umweltzustand.....	- 30 -
14.4.1	Schutzgut Boden.....	- 30 -
14.4.2	Schutzgut Wasser.....	- 30 -
14.4.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume	- 30 -
14.4.4	Schutzgut Klima / Luft.....	- 31 -
14.4.5	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	- 31 -
14.4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG).....	- 32 -
14.4.7	Biologische Vielfalt	- 32 -
14.4.8	Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	- 32 -
14.4.9	Wirkungsgefüge	- 32 -
14.4.10	Natura 2000 - Gebiete.....	- 32 -
14.4.11	Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	- 32 -
14.4.12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	- 33 -
14.4.13	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	- 36 -
14.4.14	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen.....	- 37 -
14.4.15	Alternative Planungsmöglichkeiten	- 37 -
14.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	- 38 -
15	Rechtsgrundlagen, Quellen	- 39 -
Anlage I	Landschaftspflegerisches Fachgutachten Artenschutz	- 40 -

1 Grundlage

1.1 Anlass der Planung

Das im B-Plan Nr. 10 „Lange Pannen“ festgesetzte Mischgebiet ist im Hinblick auf die aktuelle städtebaulichen Entwicklung nicht mehr zeitgemäß. Es sollen deshalb zu Gunsten einer städtebaulich verträglichen Entwicklung der geltende B-Plan geändert und die Weichen für den behutsamen Lückenschluss für eine Wohnbauentwicklung gestellt werden. Im Plangebiet sind bisher ausschließlich Wohngebäude errichtet worden. Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

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 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, aufgestellt.

Das Planänderungsverfahren wird als so genanntes Normalverfahren als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

1.3 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 10 befindet sich innerhalb der in der Planskizze eingezeichneten Abgrenzungslinie und umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 „Lange Pannen“; Basis Bestandsvermessung 2015 (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum diverser Besitzer. Die noch unbebauten Flächen gehören einem Eigentümer. Öffentliche Flächen umfassen nur die Straßenverkehrsflächen.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters der Stadt Rathenow. Ein Lageplan wurde mit örtlicher Vermessung erarbeitet. Damit sind die grundsätzlichen 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/Mdl vom 03.09.1997, Abi. Bbg. S. 846) erfüllt.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Regionalplanung

Die Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung einer Region gemäß § 1 BbgLPIG. 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 Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 16.12.2014 den Regionalplan Havelland-Fläming in einer zum zweiten Entwurf im Wesentlichen unveränderten Fassung als Satzung beschlossen. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes der Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBKPIG) genehmigt und öffentlich bekannt gegeben. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 30.10.2015 in Kraft gesetzt.

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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 liegt nicht im Vorzugsraum Siedlung (G 2.1.1) im geringeren Umfang können auch Wohnbauflächen außerhalb gelegen sein, soweit sie die Entwicklung von Grünzügen nicht behindert, wovon vorliegend ausgegangen werden kann, da die Flächen bereits erschlossen sind und auch schon mit der Bebauung begonnen wurde.

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

Mit Schreiben vom 19.05.2017 teil die Regionale Planungsgemeinschaft der Stadt Rathenow mit:

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, dass Plangebiet, welches als Mischgebiet festgesetzt ist, in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Eine mögliche Gewerbeansiedlung auf den bisher unbebauten Bereichen soll somit verhindert werden. Vielmehr strebt die Stadt eine Konzentrierung des Gewerbes im Süden des Stadtgebietes an.

Wir begrüßen die Absicht der Stadt Rathenow, die Gewerbeansiedlung zu konzentrieren. Dies entspricht auch den Entwicklungsabsichten des Regionalplans, der gemäß Grundsatz 2.3.2. einen regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkt „Gewerbstandort Rathenow Süd“ ausgewiesen hat.

Gemäß dem Grundsatz 2.1.1 sollen die Vorzugsräume bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit dieser Festlegung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich zwar außerhalb des für Rathenow ausgewiesenen Vorzugsraumes Siedlung, aber das bestehende Baurecht sowie die vorhandene Erschließung

sind begünstigend für die Entwicklung des Plangebietes zu werten und entsprechen auch der Begründung des Regionalplans zum Vorzugsraum Siedlung. Daher ist die Entwicklung des Plangebietes einer Neuerschließung an anderer Stelle vorzuziehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Entwicklungsabsichten.

2.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt.

Mit Schreiben vom 06.11.2013 wurde der Stadt Rathenow die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes mitgeteilt.

Zugleich wurde festgestellt, dass die dargelegte Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Seit Abgabe der letzten Stellungnahme ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ (RegPI H-F 2020) in Kraft getreten. Daher ist zusätzlich zu unseren bisherigen Darstellungen folgender Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen:

- Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Für die Siedlungsentwicklung sollen die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden

Mit Stellungnahme vom 22.05.2017 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für die Siedlungsentwicklung sollen gemäß Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020 die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich jedoch nicht im Vorzugsraum Siedlung.

Die Abweichung vom Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020 wird seitens der Stadt Rathenow damit begründet, dass für die weitere bauliche Nutzung und Entwicklung ausschließlich bereits erschlossene Flächen genutzt werden sollen und deshalb eine ressourcenschonende Entwicklung vollzogen wird.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow liegt als genehmigte Planung vor. Die Fläche des Geltungsbereiches wurde im rechtskräftigen Plan vom Februar 2017 als Mischgebiet ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb ist der FNP im Parallelverfahren zu ändern.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden:

- südlich als Grünflächen,
- nördlich und östlich als Wald,
- westlich als Sondergebiet, Wald und Grünfläche

dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Rathenow, Stand Februar 2017; (ohne Maßstab)

Im weiteren Verfahren zur Änderung des FNP soll der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des B-Planes.



Abbildung 3: Ausschnitt Änderung des FNP der Stadt Rathenow, Stand Juli 2017; (ohne Maßstab)

2.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Das gesamte Plangebiet 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 Naturschutzanforderungen 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.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten und FFH-Gebieten.

2.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums der Stadt Rathenow. Die bebauten Flächen werden durch Einfamilienhäuser geprägt. Die unbebauten Flächen außerhalb der Waldflächen sind durch Ödland oder Rasen gekennzeichnet. Von der Semliner Chaussee führt eine neu gebaute Erschließungsstraße in das Plangebiet und verzweigt sich am östlichen Ende.

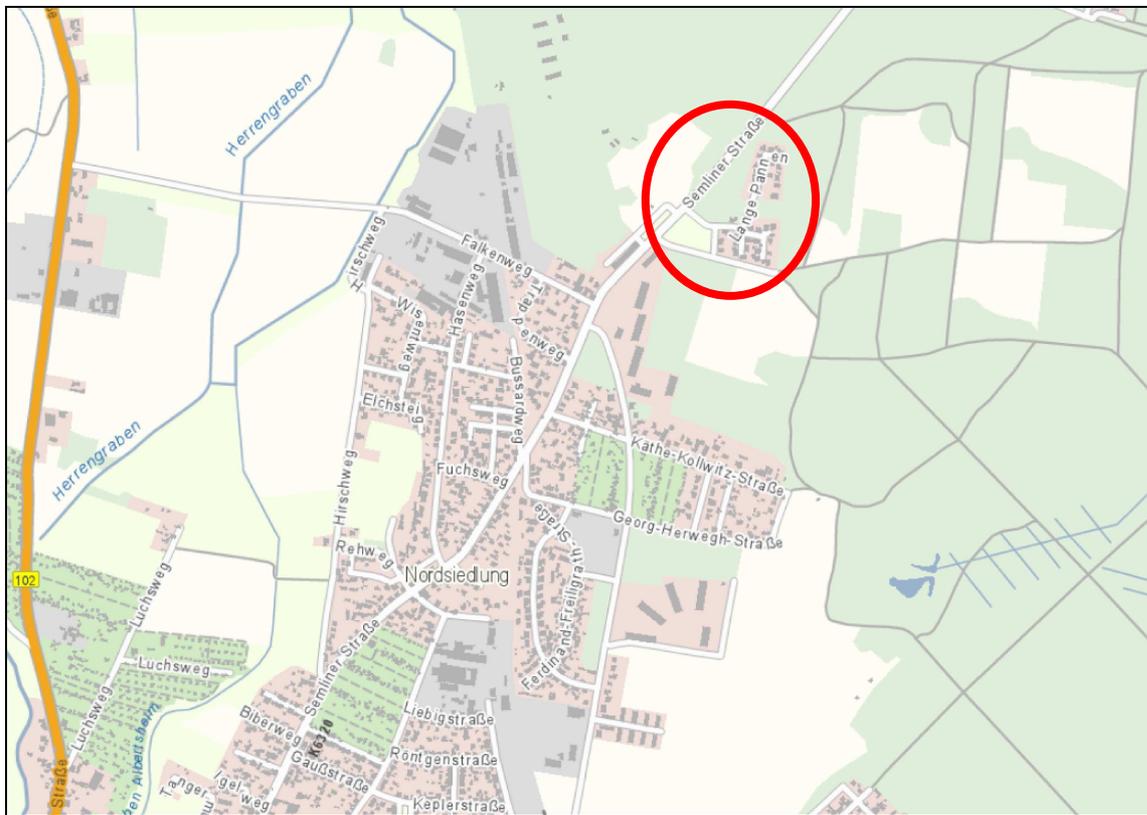


Abbildung 4: Lage des Plangebietes in der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 05/2017

2.5 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit nur mit Einfamilienhäusern bebaut und hat den Charakter eines Wohngebietes. Ein Teil des Geltungsbereichs ist bewaldet, die unbebauten Flächen werden von rasenartigen Flächen mit randlichen Gehölzbeständen oder Ödland eingenommen. Der Änderungsbereich ist derzeit unbebaut,

2.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Semliner Chaussee im Westen begrenzt und von dort erschlossen. In das Gebiet führt eine neu gebaute Straße. Die Binnenerschließung erfolgt durch eine sackgassenartige Verzweigung.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Rathenow.

Die Schmutzwasserleitungen befinden sich innerhalb der Verkehrsflächen. Damit sind bereits viele Bauflächen an das kommunale Entsorgungsnetz angeschlossen, die weitere Erschließung ist unproblematisch realisierbar.

Elektroleitungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs. Eine weitere Erschließung ist grundsätzlich möglich.

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich flächendeckend möglich.

2.8 Abfallentsorgung

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

2.8 Altlasten und Kampfmittelbelastung

2.8.1 Altlasten

Altlasten sind am Vorhabensstandort nicht bekannt.

2.8.2 Kampfmittel

Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Rahmen der Aufstellung des B-planes hat keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist 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, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3 Begründung zur Änderung des B-Planes

Die Entwicklung der Stadt Rathenow ist seit Mitte der neunziger Jahre deutlich anders verlaufen als kurz nach der politischen Wende prognostiziert und erhofft. Einerseits war eine erhebliche Abwanderung von weiten Teilen der Bevölkerung zu verzeichnen und andererseits fand ein dramatischer Zusammenbruch der Industrieproduktion statt. In der industriellen und gewerblichen Neuausrichtung der Stadt Rathenow unter städtebaulichen Gesichtspunkten, spielten dann vor allem die südlichen Stadtteile eine wichtige Rolle. Die Nähe zu den Bundesstraßen B 188 und B 102 ermöglichten auf den Flächen großzügige Gewerbeansiedlungen. Im Norden der Stadt hingegen fand weitgehend nur die Entwicklung von Wohnbebauung statt. Gewerbliche Entwicklung vollzieht sich hier weitgehend innerhalb des Altbestandes. Die zukünftige gewerbliche Flächennutzung der Stadt wird in den südlichen Stadträndern konzentriert.

Auch die Wohnbauentwicklung der Stadt hat sich in den vergangenen Jahren in das Zentrum verlagert. Hier wurde vor allem in die Altbausubstanz investiert und jüngere Wohnblöcke saniert. Der Geschosswohnungsbau vor allem im Stadtteil Ost ist wegen der schrumpfenden Bevölkerung umfangreich zurückgebaut worden. Seit 2015 sind wieder deutliche Zeichen des Bevölkerungszuwachses in der Kreisstadt zu erkennen. Der Wunsch der Bevölkerung nach dem Eigenheim ist weiterhin ungebrochen. Hierfür sollen in der Stadt zukünftig keine neuen Flächen ausgewiesen werden, sondern die Entwicklung innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes konzentriert werden. Lückenschluss und Brachflächenaktivierung sind ein wichtiger kommunaler Beitrag zum Ressourcenschutz.

Mit der nun klaren städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Rathenow soll zukünftig die industrielle und gewerbliche Entwicklung nur noch im Süden des Stadtgebietes in Verbindung mit leistungsfähigen Fernstraßenverbindungen erfolgen. Die nördlichen Stadtgebiete in Nachbarschaft zu den Naherholungsgebieten des Stadforstes und dem Hohennauener See sollen zukünftig vor allem der Wohnbebauung vorbehalten bleiben.

Das im B-Plan Nr. 10 „Lange Pannen“ festgesetzte Mischgebiet ist im Hinblick auf die aktuelle städtebaulichen Entwicklung deshalb nicht mehr zeitgemäß. Die mit ausschließlich Einfamilienhäusern bebauten Flächen und die bisher noch nicht bebauten Flächen des Geltungsbereiches sollen in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine mögliche Gewerbeansiedlung innerhalb der relativ großzügig geschnittenen und bisher unbebauten Baufelder verhindert. Gewerbliche Ansiedlungen können auf die bestehenden, modernen Gewerbeflächen im Süden der Stadt gelenkt werden. Mit der Änderung des B-Planes kann ein standortgerechter Lückenschluss mit Wohnbebauung vorgenommen werden.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Innerhalb des Plangebietes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die noch unbebauten aber bereits hervorragend erschlossenen Flächen für die Wohnnutzung zu aktivieren. Mit der Festsetzung relativ großzügig geschnittener Baufelder soll die Möglichkeit eröffnet werden weitere Einfamilienhäuser zu bauen. Durch die Festsetzungen sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen möglichst optimal und wirtschaftlich auszunutzen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für die bereits errichteten Einfamilienhäuser dokumentiert ausschließlich die tatsächlich auf den Flächen vollzogene Entwicklung. Es ist hier keine echte Nutzungsmischung entstanden, somit dient die Änderung der Gebietskategorie Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet auch dem Schutz der errichteten Wohnhäuser. Nicht störendes Gewerbe ist

auch weiterhin in den Flächen möglich, eine teilweise Umnutzung von Wohngebäuden im Rahmen der Baunutzungsverordnung zur Etablierung von nicht störendem Handwerk und der Versorgung ist möglich.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entspricht dem breiten Anwendungsspektrum dieser Baugebietskategorie, die gleichermaßen für Einfamilienhausgebiete wie für innerörtlicher 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 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 festgesetzt.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), die zulässige Geschossfläche (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzten Werte berücksichtigen die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben.

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

Die GRZ der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die Höchstgrenze des § 17 (1) BauNVO eingehalten. Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptgebäude, sowie Garagen und Stellplätze. Die nach BauNVO mögliche Überschreitung durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO von 50% wird ausgeschlossen. Damit können bis zu 40 % der Grundstücksflächen überbaut und befestigt werden.

Geschosszahl

Ein Kriterium ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Umgebung der Baugebiete und der bestehenden Bebauung innerhalb des Gebietes erfolgt die generelle Festsetzung für zukünftige Gebäude. Die Begrenzung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes ist für die Sicherung der städtebaulichen Einbindung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der bereits bebauten Umgebung erforderlich.

4.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert die kleinteilige Bebauung analog den Bestandsgebäuden innerhalb des Geltungsbereiches. Die Länge der Hausformen darf bis zu 50 m betragen. Damit besteht genügend Spielraum, um die im Baugebiet zulässigen Nutzungen zu ermöglichen.

Für die Gebäude im Wohngebiet gilt eine Beschränkung der Firsthöhe. Diese liegt bei 39,00 m üNN.

Mit den allgemeinen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung soll der Rahmen für die zukünftige Bebauung am Stadtrand im Übergang zur freien Landschaft gesetzt werden.

Baugrenze

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes soll durch die Planung eine möglichst freie Ausnutzung der Bauflächen möglich sein.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde nicht festgesetzt. Für eine Festsetzung fehlt es an städtebaulichen, landes- oder regionalplanerischen Zwängen.

4.5 Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die medientechnische Neuerschließung erfolgt entweder innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche oder wird wenn nötig durch Leitungsrechte gesichert. Spezielle Festsetzungen dazu werden im B-Plan nicht getroffen.

4.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Ein Mindestmaß oder eine Obergrenze für die Größe der Baugrundstücke wird nicht festgesetzt. Erfahrungsgemäß entsteht im Rahmen des Angebotes und der Nachfrage eine ortsübliche Struktur der Grundstücksgrößen.

4.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Änderungsbereich unter Beachtung der Brandenburgische Bauordnung überall möglich. Damit ist eine möglichst freie und individuelle Gestaltung der privaten Baugrundstücke möglich. Städtebauliche Zwänge zu weitergehenden Regelungen sind nicht vorhanden.

5 Grünflächen

Entlang der Semliner Straße wird ein ca. 15,00 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit der geplanten Bepflanzung auf diesen Flächen soll die Abgrenzung und Abschirmung zum Verkehr auf der Semliner Straße gewährleistet werden.

6 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Weite Teile des Geltungsbereiches sind durch Wald- und Forstflächen gekennzeichnet. Etwa 2,0 ha des Geltungsbereiches sind als Wald gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um gemischte Bestände aus überwiegend Eichen und Kiefern. Die Strauchschicht ist in weiten Teilen sehr gut ausgeprägt. Die Waldflächen sollen vollständig erhalten bleiben. Gemäß den Regelungen des Waldgesetzes sind eine Einzäunung und die damit verbundene dauerhafte Sperrung von Wald nicht zulässig. Lediglich für waldbauliche Maßnahmen ist eine ortstypische temporäre Wildschutzzäunung möglich.

7 Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwassermenge ist dem Brandschutzgesetz des Landes Brandenburg unter Berücksichtigung des Regelwerks „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405, entsprechend zu gewährleisten.

Löschwasserbereitstellung durch den Wasser-Abwasserverband Rathenow kann nur im Rahmen der bestehenden Rohrnetzkapazitäten bereitgestellt werden. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden

bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) kann über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (Unterflurhydrant) und den Brunnen gewährleistet werden. Für die Feuerwehren besteht die Zufahrt zu den Baugrundstücken über die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind nach DIN 1055, Teil 3 (Ausgabe 6/71) Abschn. 6.3.1 so zu befestigen, dass für Feuerwehrfahrzeuge bis 14 t Gesamtgewicht und für Hubrettungsfahrzeuge bis 16 t Gesamtgewicht im Gefahrenfall keine Bedenken bestehen. Die Zufahrten müssen 3,00 m breit und 3,50 m hoch sein. Die Zufahrtsmöglichkeiten von öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Absenkung der Bordsteine deutlich zu machen. Sperrbalken und -pfosten in Feuerwehrezufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die mit Überflurhydrantenschlüsseln nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können. Weitere Details zum vorbeugenden Brandschutz werden im Genehmigungsverfahren dargelegt.

8 Baugrundverhältnisse

Der Untergrund besteht aus Sandböden mit 30 - 50 cm starkem humosen Oberboden, der auf langjährige wald- oder ackerbauliche Nutzung zurückzuführen ist. Im Bereich des Untersuchungsgebietes stehen unterhalb der Deckschichten gut tragfähige Böden in Form von nichtbindigen Sanden an, die für die geplanten Baumaßnahmen ausreichende Tragfähigkeiten erwarten lassen. Es ist auf den jeweiligen Baugrundstücken eine detaillierte Baugrund Untersuchung in Abhängigkeit der zu erstellenden Bauwerke durchzuführen.

Für die Erstellung von Straßen sind im Rahmen der Planungen die Bestimmungen der RStO 01 einzuhalten. Dabei ist mit einem Bodenabtrag bis auf die gewachsenen Sande (0,60 m u. GOK) zu rechnen.

9 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 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.

Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, aus denen eine erhöhte Immissionsbelastung aus der Umgebung abgeleitet werden könnte. Die Planung selbst führt nicht zu erhöhten Immissionsbelastungen für die bestehende Bebauung in der Ortslage.

Der aufgrund der forst- und landwirtschaftlichen Nutzung sporadisch auftretende Lärm von Maschinen und Fahrzeugen ist aufgrund der Ortsrandlage hinzunehmen.

Die Verkehrsbelastungen aus der Nutzung der Semliner Straße führen nicht zu einer erhöhten Immission für das benachbarte Wohngebiet. Es handelt sich hier um übliche innerörtliche Verkehrsströme.

10 Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete

10.1 Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

10.2 Wasserwirtschaft, Hydrologie

Im Plangebiet befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden. Dies gilt soweit keine anderen Belange entgegenstehen. Es ist derzeit nicht erkennbar, dass den Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken andere Belange entgegenstehen, die eine Einleitungspflicht begründen würden.

10.3 Hochwasserschutz und Gewässerunterhaltung

Die Belange des Hochwasserschutzes und Überschwemmungsgebiete werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

11 Bodendenkmale

Im Bereich des Planungsgebietes sind Bodendenkmale nicht bekannt. Da bei Erdarbeiten mit dem Vorhandensein von bisher unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg verwiesen.

12 Grünordnung

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen. Ein großer Teil dieser Festsetzungen wurde im Rahmen der Bebauung und Erschließung des Plangebietes nicht oder nur begrenzt umgesetzt und berücksichtigt. Wegen der bereits weit fortgeschrittenen Bebauung und Entwicklung im Geltungsbereich ist die nachträgliche Durchsetzung der Maßnahmen nur sehr schwer möglich.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland wurde deshalb festgelegt, dass in einem ersten Schritt die grünordnerischen Defizite des innerhalb des Plangebietes aufgezeigt werden sollen. Daraus abgeleitet werden dann neue verbindliche Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgezeigt und bilanziert. Es findet keine Neubilanzierung der Eingriffe statt, es werden vielmehr die bestehenden festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zusammengefasst und hinsichtlich ihres Erfüllungsstandes dargestellt. Es erfolgt eine Ergänzung bzgl. der neuen Festsetzungen im Änderungsbereich.

12.1 Zusammenstellung der externen Kompensationsmaßnahmen

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen in Art und Umfang dargestellt.

Nr.	Festgesetzte Maßnahme Teil III Grünordnung	Baumpflanzung Stk.	Strauchpflanzung in m ²	Fläche / gesamt in m ²	Inhalt
1	Vervollständigung Baumreihe (Br. 6,00 m)	15	0	(3.500)	Baumpflanzung; als Unterpflanzung mit Sträuchern
2	Feldgehölzhecke am Spielplatz (zum Mischgebiet, Br. 3,00 m)	3	150	150	standortheimische Arten
3	Feldgehölzhecke am Spielplatz (zur Straße, Br. 4,00 m)	5	150	150	standortheimische Arten
4	Feldgehölzhecke zur Semliner Straße (Br. 6,00 m)	8	480	480	standortheimische Arten
5	Feldgehölzhecke Grundstücksabgrenzung (Br. 3,00 m)	5	330	330	standortheimische Arten
6	Feldgehölzhecke Grundstücksabgrenzung (Br. 2,00 m)	5	260	260	standortheimische Arten
7	Keine Festsetzung zur Pflanzverpflichtung	---	---	---	---
8	Feldgehölzhecke Grundstücksabgrenzung (Br. 3,00 m)	2	130	130	standortheimische Arten
9	Strauchfläche als Abstandsfläche zum geschützten Landschaftsbestandteil (Br. 6,00 m)	0	3.770	3.770	standortheimische Arten
9.1	Keine Festsetzung zur Pflanzverpflichtung	---	---	---	---
9.2	Keine Festsetzung zur Pflanzverpflichtung	---	---	---	---
10	Straßenbegleitgrün	92	---	---	Laubbäume
11	Private Gartengestaltung Baumpflanzung je 250 m ² Baugrundstück; 36.923 m ² Grundstücksfläche: 250 = 127 Stk. Die Grundstücksflächen umfassen auch die noch nicht bebauten Teile des Geltungsbereichs.	148	---	---	Laubbäume
	gesamt:	283	5.270	5.270	

Bis auf einzelne, individuelle Begrünungen innerhalb der privaten Baugrundstücke wurden die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes weitgehend nicht realisiert. Durch Veränderungen innerhalb des Plangebietes durch veränderte Grundstückszuschnitte, Waldumwandlung und Überbauungen von grünordnerischen Festsetzungen sind zusätzliche zu Eingriffe vorgenommen worden. Diese sind im Einzelnen:

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im Bereich des aktuellen Flurstücks 389 mit Inanspruchnahme von Waldflächen; Neuversiegelung = 240 m² (zusätzliche Grundstücksfläche x 0,6); Waldumwandlung = 330 m² (eine forstrechtliche Genehmigung liegt vor. Kompensationsmaßnahmen wurden festgesetzt)

Damit ergibt sich ein Defizit von nicht durchgeführten Kompensationsmaßnahmen und durch veränderte Grundstücksnutzung. Der zusammengefasste Gesamtumfang beträgt demnach:

- Baumpflanzung 283 Stk.
- Strauchpflanzung 5.270 m²
- Entsiegelung 240 m²

12.2 Darstellung zukünftiger grünordnerischer Maßnahmen

12.2.1 Vermeidung Neuversiegelungsumfang

Mit der Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 in den bisher noch nicht bebauten ca. 11.810 m² großen Mischgebietsflächen (Baufeld 1 -3)

können insgesamt ca. 4.724 m² Neuversiegelung vermieden werden. Es wurde dabei berücksichtigt, dass die Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % für Nebenanlagen im rechtskräftigen B-Plan bestehen und somit bis zu 80 % der Baugrundstücke bebaubar wären.

Zukünftig sollen für die Wohnbauflächen eine GRZ von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeiten entwickelt werden. Damit können 4.724 m² Neuversiegelung vermieden werden.

Durch die Vermeidung von Versiegelungsmöglichkeiten durch die veränderten Bebauungsmöglichkeiten und die Reduzierung der GRZ kann auch die zusätzliche Versiegelung (240 m²) auf dem neuen Flurstück 389 kompensiert werden.

12.2.2 Baum- und Strauchpflanzungen

Auf einer insgesamt ca. 1.500 m² großen zweigeteilten Grünfläche entlang der Semliner Chaussee, kann die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen und Streifen, so dass insgesamt ca. 1.500 m² dauerhaft mit Gehölzen begrünte Flächen entstehen.

Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.



Abbildung 5: Lage der zukünftigen dauerhaft gesicherten Grünflächen am Westrand des Plangebietes; Grundlage Bestandsvermessung

Auf den grün schraffierten Flächen sollen die Kompensationspflanzungen vorgenommen werden. Diese Flächen stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung, es erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Grünflächen.

12.2.3 Baumpflanzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen als Straßenbegeleitgrün nur noch 30 Bäume festgesetzt werden. Die Bäume sollen entlang der inneren Erschließungsstraße "Lange Pannen" gepflanzt werden.

Sämtliche andere Baumpflanzungen könnten nur auf öffentlichen Flächen innerhalb des Stadtgebietes unter der Regie der Stadt Rathenow vorgenommen werden. Die Bäume können somit ihre zugedachte Wohlfahrtsfunktion mittelfristig erfüllen. Insgesamt müssten noch 253 Bäume im Rathenower Stadtgebiet gepflanzt werden.

Als Alternative zu den Baumpflanzungen wird empfohlen naturschutzfachlich wertvolle Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes im Landschaftsraum durchzuführen. Die nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen entfalten vielfältige ökologische Nutzen, sind aber wegen ihrer baugestaltungsmäßig anspruchsvollen Durchführung trotz des relativ geringen Flächenumfangs finanziell als sehr aufwendig zu betrachten.

Es wird deshalb vorgeschlagen im Sinne eines Kostenäquivalentes die Kosten für die Pflanzung und Entwicklung von 253 Stk. Bäumen den nachfolgenden Abbruch-, Renaturierungs und Habitatgestaltungsmaßnahmen entgegenzusetzen.

12.2.4 Abbruch und Renaturierung Wasserwerk Steckelsdorf

Auf dem Grundstück Gemarkung Steckelsdorf Flur 4, Flurstück 44/2 befindet sich ein altes Wasserwerk, Brunnen und Flächenbefestigungen aus Betonpflaster. Das geschlossene Gebäude ist ungenutzt. Die Brunnen sind mit Boden hügelartig angedeckt. Das gesamte Gelände ist mit Maschendrahtzaun eingezäunt. Sämtliche nicht befestigten Flächen werden regelmäßig gemäht. Die gesamten baulichen Anlagen und Flächenbefestigungen sollen vollständig zurückgebaut werden.

Die Flächen befinden sich im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB nördlich der Ortslage Steckelsdorf. Das Abbruchobjekt liegt direkt am überregionalen Radweg. Die Flächen sind Bestandteil des Naturparkes und Landschaftsschutzgebietes Westhavelland. Direkt nordöstlich benachbart befinden sich das NSG Puhlsee und das FFH-Gebiet Buckow-Steckelsdorf-Göttlin.

Die Flächen sollen vollständig abgebrochen, entsiegelt und renaturiert werden und nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Insgesamt können ca. 350 m² Gebäudeflächen und 750 m² Betonflächen zurückgebaut werden. Die renaturierten Flächen können für Flora und Fauna als Lebensraum genutzt werden. Das Ortsund Landschaftsbild wird deutlich verbessert, weil störende Hochbauten, Pflasterungen und Einzäunungen verschwinden. Das Gesamtareal soll dauerhaft auf insgesamt ca. 3.500 m² extensiviert werden.

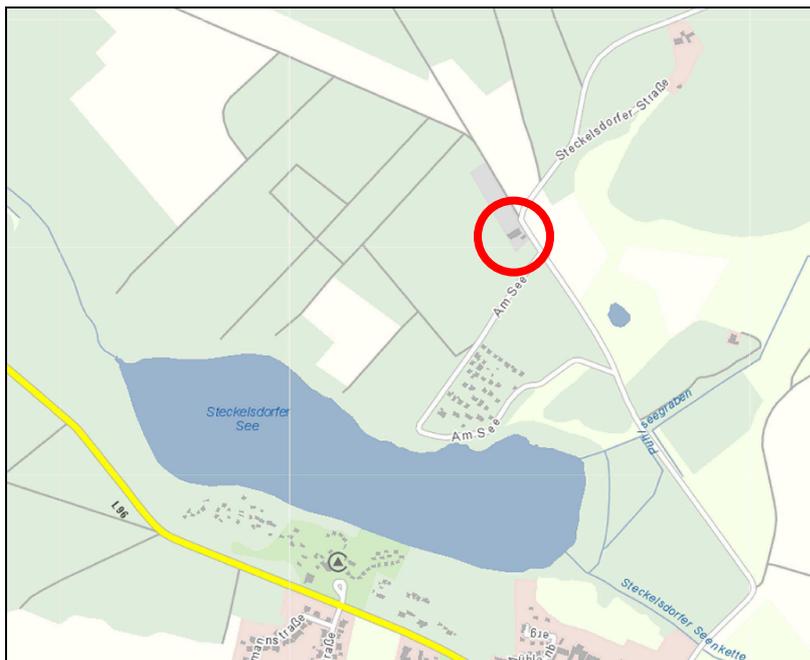


Abbildung 6: Lageplan des für den Rückbau vorgesehenen Wasserwerks mit Nebenanlagen; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 2017

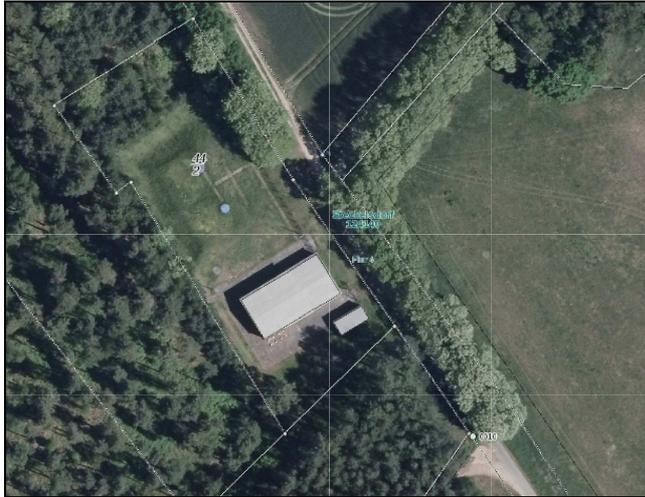


Abbildung 7: Luftbildlageplan des für den Rückbau vorgesehenen Wasserwerks mit Nebenanlagen; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 2017



Abbildung 8: Wasserwerk in der Gemarkung Steckelsdorf; Gebäude, Flächenbefestigungen und Zäune sollen vollständig abgebrochen werden

Die Hochbauten, Flächenbefestigungen und Aufschüttungen in der Gemarkung Steckelsdorf, Flur 4, Flurstück 44/2 sind zum Abbruch vorgesehen. Hier erfolgen der vollständige Rückbau und eine Flächenentsiegelung sowie der Rückbau der Einzäunung.

Die Maßnahmen sind bereits mit Wasser- und Abwasserverband abgestimmt worden. Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Bewertung der Flächen und Objekte. Die Maßnahme kann sofort durchgeführt werden.

12.2.5 Abbruch und Renaturierung Stremmebrücke

Aufgrund der begrenzten Kompensationsmöglichkeiten im Plangebiet müssen zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen werden.

Gemäß der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) können für die durch die Planung hervorgerufenen Neuversiegelungen z.B. Entsiegelungen, dauerhafte Extensivierungen oder Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Weiterhin können auch naturschutzfachlich sinnvolle Maßnahmen durchgeführt werden, die aufgrund ihrer spezifischen Anforderung nicht direkt flächenscharf bilanziert werden können.

Im Gemeindegebiet Rathenows soll im Bereich der Havelniederung an der Stremme eine alte Brückenanlage abgerissen werden. Die Flächen werden nach Abbruch renaturiert und natürliche Uferformationen hergestellt. Mit dem Abbruch der Brücke erfolgt eine erhebliche Beruhigung der für die Avifauna bedeutsamen Niederungsbereiche, da Befahren und Betreten dauerhaft unterbunden wird.

Insbesondere auf dem nachfolgenden Luftbild sind deutlich die Fahrspuren innerhalb des Naturschutzgebietes und des FFH- und SPA Gebietes zu erkennen. Von Seiten des Naturparkes wird der Abbruch des Brückenbauwerkes begrüßt. Mit dem Rückbau eröffnen sich Möglichkeiten zur Gestaltung von Steiluferflächen zur Herstellung von Brutmöglichkeiten z.B. für den Eisvogel.

Die Flächen wurden bereits in den letzten beiden Jahren auf das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft. Es konnten 2015 bis auf einzelne Bruten von Rauchschwalben keine Hinweise auf ein Vorkommen anderer Arten erbracht werden. In der Saison 2017 wurden keinen Brutplätze mehr nachgewiesen. Die Abbrucharbeiten sollten in jedem Fall innerhalb der Wintermonate von Oktober bis Januar erfolgen, um Störungen des Gebietes und der Vegetationsbestände möglichst gering halten zu können. Der Abbruch sollte unter einer ökologischen Baubegleitung in Zusammenarbeit mit der Naturparkverwaltung und der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Nabu Westhavelland erfolgen. Die Anrechnung des Brückenabbruchvorhabens als Kompensationsmaßnahmen erfolgt über ein Kostenäquivalent und der zu erwartenden großflächigen ökologischen Effekte des Abbruchs.

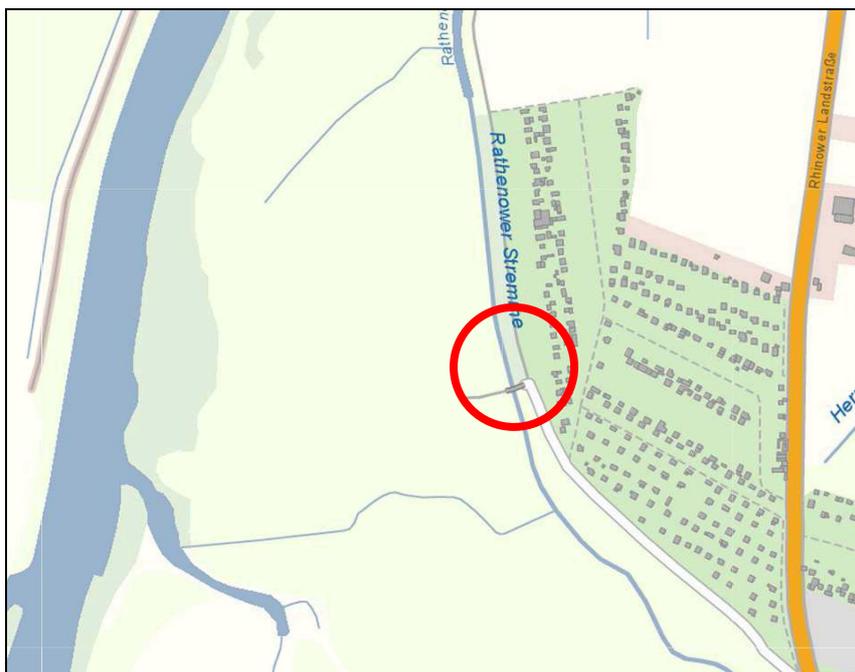


Abbildung 9: Lage des Abbruchvorhabens westlich der Kleingartenanlage in Rathenow Nordwest (Grundlage Brandenburgviewer 06/2016, ohne Maßstab)

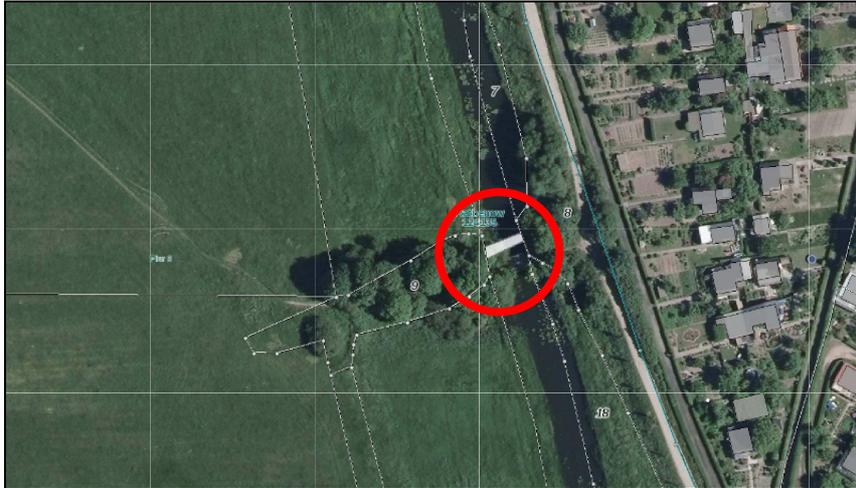


Abbildung 10: Geplanter Brückenabbruch Gemarkung Rathenow Flur 9 Flst. 8, 9 u. 34 (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 06/2016, ohne Maßstab)



Abbildung 11: Ansicht des westlichen Widerlagers des geplanten Brückenabbruchs Gemarkung Rathenow Flur 9 Flst. 8, 9 u. 34 (Aufnahme 05/2017)

12.2.6 Vorabstimmung zu geplanten grünordnerischen Konzeption

Gemäß grundsätzlicher Vorabstimmung der Stadt Rathenow mit dem Landkreis Havelland wurden die Kompensationsdefizite und die daraus abgeleiteten Kompensationsmaßnahmen vorab von der Naturschutzverwaltung geprüft. Das im August 2016 vorgelegte Kompensationskonzept insbesondere mit der Darstellung der externen Kompensationsmaßnahmen wurde mit Schreiben vom 08.02.2017 das Konzept grundsätzlich bestätigt. Es wurde insbesondere der Hinweis gegeben, dass aufgrund des noch nicht abschließend geklärten technischen Umbaus der Behälter am Wasserwerk zum Fledermausquartier vorerst auf diesen Maßnahmenteil verzichtet werden sollte. Für die damit entfallenen 800 m² Kompensationsflächen für das Schutzgut Boden sollten andere geeignete Maßnahmen gemäß HVE geprüft und festgesetzt werden.

Aufgrund des Wegfalls des Maßnahmenteils am Wasserwerk werden für die 800 m² Pflanzmaßnahmen von Gehölzflächen im Umfang von 1.600 m² durchgeführt. Das Kompensationsverhältnis von 1:2 entspricht den Regelungen der HVE.

Die Gemeinde Havelaue hat die Reduzierung ihrer Friedhofsflächen beschlossen. Ein Teil der bisher als Nebenflächen des Friedhofes genutzten Flächen die den Charakter von Scherrasenflächen besitzen und eingezäunt sind sollen aufgegeben werden und mit Gehölzen bepflanzt werden. Mit der Entwicklung einer Feldgehölzfläche am Waldrand im Übergang zur offenen Ackerlandschaft können günstige Habitatstrukturen entwickelt werden. Die Flächen brauchen nicht mehr bewirtschaftet werden und der Zaun kann nach Abschluss der Kulturpflege entfallen. Die Flächen befinden sich im kommunalen Eigentum (Gemarkung Spaatz, Flur 6, Flurstück 131/4, befinden sich innerhalb des LSG Westhavelland und können sofort zur Pflanzzeit 2017/18 gestaltet werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Maßnahme nicht entgegen, die Flächen wurden im Zeitraum Mai bis Juli 2017 auf das Vorkommen von Zauneidechsen kontrolliert. Es konnten keine Nachweise erbracht werden.



Abbildung 12: Rückbau Friedhofsfläche und Anlage von Feldgehölzpflanzungen (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 02/2017, ohne Maßstab)

Der Abbruch der Stremmebrücke als geeignete Kompensationsmaßnahme wird bestätigt. Es wird der Hinweis gegeben, dass eventuelle Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aufgrund eines vorgefundenen Schwalbennestes betroffen sein könnten. Die Stadt Rathenow beabsichtigt die Brücke in der Vegetationsruhe 2017/18 abzubauen. Der Abbruch kann technisch nicht ohne eine temporäre Inanspruchnahme von Vegetationsflächen am Ufer erfolgen. Es wird deshalb von der Stadt Rathenow eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG und nach § 30 Abs. 3 BNatSchG gesondert beantragt.

12.2.7 Zusammenfassung zukünftiger grünordnerischer Maßnahmen

In der nachfolgenden Tabelle sind die zukünftigen Maßnahmen in Art und Umfang zusammengefasst dargestellt.

Nr.	Zukünftige landschaftspflegerische Maßnahme	Baumpflanzung Stk.	Strauchpflanzung in m*	Fläche/ Sonstige s	Inhalt
1	Reduzierung Grundflächenzahl; Vermeidung von Versiegelung			4.724 m ²	<i>Es können zusätzliche Versiegelungen gegenüber rechtskräftiger Planfassung vermieden werden. Festsetzung GRZ 0,4 mit Ausschluss von Überschreitungsmöglichkeiten.</i>
2	Bepflanzung Grünstreifen entlang der Semliner Chaussee im Plangebiet		1.500		<i>Pflanzung standortheimische Arten (1 Stk 1,5 m² Qualität verpfl. Str. 60-100 cm)</i>
3	Abbruch • Wasserwerk extern			ca. 2.700 m ² Renaturierungsfläche	<i>Abbruch von Hochbauten, Flächenbefestigung; Renaturierung und Habitatgestaltung</i>
4	Abbruch Brücke extern			ca. 600 m ^a Renaturierungsfläche	
5	Baumpflanzung im Plangebiet als Straßenbegleitgrün	30			<i>Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität StU 12-14 cm</i>
6	Renaturierung Friedhof Spaatz (teilweise) Feldgehölzpflanzung		1.600		<i>Pflanzung standortheimische Arten (1 Stk 1,5 m² Qualität verpfl. Str. 60-100 cm)</i>
	gesamt:	30	3.100	8.024 m*	

Mit der Reduzierung der Grundflächenzahl für die noch nicht bebauten Flächenteile des B-Planes können erhebliche Neuversiegelungsumfänge vermieden werden. Die Vermeidung muss in der Gesamtbilanz Anrechnung finden. Mit der geplanten GRZ-Reduzierung und der Bepflanzung im Geltungsbereich können 4.724 m² rechnerisch kompensiert werden.

Die geplante externe Abbruch- und Renaturierungsmaßnahme führt ebenfalls noch einmal zu einer Anrechnung von 3.300 m².

12.3 Durchführung und Sicherung zukünftiger grünordnerischer Maßnahmen

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen müssen Flächen außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches des B-Planes durch Abbruch, Habitatgestaltung und Renaturierung aufgewertet werden.

Die Durchführung der Rückbaumaßnahmen am Steckelsdorfer Wasserwerk kann in Abstimmung mit dem Wasserverband sofort vorgenommen werden.

Der Brückenabriss kann sofort innerhalb der nächsten Vegetationsruhe erfolgen.

Die Abbruch- und Habitatgestaltungsmaßnahmen sollten unter enger Abstimmung von Naturparkverwaltung, unterer Naturschutzbehörde und dem Nabu Westhavelland erfolgen. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

Die Pflanzungen entlang der Semliner Chaussee sowie die geplanten Baumpflanzungen können ab der nächsten Vegetationsruhe im Herbst 2017 stattfinden.

Nach den Regelungen des § 11 BauGB soll die Absicherung der Maßnahmen mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

12.4 Begründung der textlichen Festsetzungen

Die einzelnen textlichen Festsetzungen der Grünordnungs- und Kompensationsplanung werden wie folgt begründet:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

- *Auf der inneren Erschließungsstraße, ausschließlich entlang der nördlichen Grenze und entlang der Semliner Chaussee in der öffentlichen Grünfläche werden 30 Laubbäume gepflanzt. Es sind nur Baumarten der Pflanzliste in der Pflanzqualität mindestens StU 16-18 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall sind Nachpflanzungen vorzunehmen.*
- *Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu bepflanzen. Es sind nur Straucharten der Pflanzliste Sträucher zu verwenden. Je 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Es sind nur Straucharten in der Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch 60 - 100 cm bzw. in der Qualität Heister zu verwenden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall sind Nachpflanzungen vorzunehmen.*

Für den Landschaftsraum in der Umgebung des Plangebietes sind strukturreiche Feldgehölze typisch. In Anlehnung an diese Lebensräume und Strukturen soll in dem entstehenden Wohngebiet ebenfalls ein Flächenanteil mit Gehölzen bepflanzt werden. Dadurch wird eine ökologische und gestalterische Qualität der Freiflächen gesichert. Die Bäume entfalten mittelfristig die bekannten Wohlfahrtswirkungen und tragen zur Verbesserung des Wohnklimas bei.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern kann als Kompensationsmaßnahme angerechnet und vermindert somit insgesamt den Eingriff in Natur und Landschaft. Die Beschränkung auf einzelnen Baumarten soll sicherstellen, dass standortheimische großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Die intensive Begrünung wird insbesondere auch wegen der Grenzlage des Baugebietes zum LSG Westhavelland erforderlich.

Weitere Details zu Bepflanzungen werden in der Ausführungsplanung geregelt. Es sind bei den Bepflanzungen die Schutzmaßnahmen für den unterirdischen Leitungsbestand zu beachten. Im Einzelfall sind spezielle Schutzmaßnahmen zum Leitungsschutz vorzusehen. Wegen des Leitungsverlaufs in der inneren Erschließungsstraße sind Pflanzungen nur auf der nördlichen Seite möglich.

Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Absicherung der Kompensation erfolgt durch die zeichnerische Darstellung und die textliche Festsetzung. Die Umsetzung aller Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Grundstücksgestaltung

Weiterhin ist bei der Grundstücksgestaltung die Brandenburgische Bauordnung zu beachten. Gemäß § 8 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.

13 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung wurden im Frühjahr und Sommer 2016 auf die faunistische Ausstattung untersucht. Schwerpunkt lag dabei auf Brutvögeln, Fledermäuse und Zauneidechsen.

Auf den Rasenflächen der zukünftigen Bauflächen konnten keine Zauneidechsen und Brutvögel nachgewiesen werden. Horste oder standorttreue Vogelarten sowie Rastvögel konnten weder im Plangebiet noch der unmittelbaren Umgebung nachgewiesen werden. In der näheren Umgebung sind auch keine Nist- oder Horststandorte bekannt.

Für Fledermäuse hat das Plangebiet keine Bedeutung. Der Bestand weist keine Strukturen auf, die als Habitat für Fledermäuse geeignet sind. Es fehlt an Großbaumbestand und geeigneten Gebäudestrukturen innerhalb der Änderungsbereiche des B-Planes.

Der überwiegende Teil des Plangebietes weist erhebliche Störwirkungen durch die Nutzung und die regelmäßige Pflegemahd auf, die sich negativ auf die Habitatfunktion auswirken. Weiterhin werden die Freiflächen regelmäßig als Auslaufzone für Hunde genutzt. Teilweise stehen hier auch Fahrzeuge.

Weitere geschützte Tierarten finden im Plangebiet keine geeigneten Habitate.

Andere Tierarten gemäß § 44 BNatSchG können im Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.

Es wird bei keiner europäisch geschützten Art gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Der Plan/das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Betrachtung zum aktuellen Zeitpunkt als grundsätzlich zulässig einzustufen. Ein Ausnahmeverfahren wird nicht erforderlich.

Aufgrund der möglicherweise langen Entwicklungszeit für die Bebauung sollten vorsorglich die Baugrundstücke insbesondere in den Waldrandlagen vor der Bebauung noch einmal auf das Vorkommen von Tierarten nach § 44 BNatSchG kontrolliert werden.

14 Umweltbericht

14.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planänderung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethode und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Die jeweiligen EU-Mitgliedsstaaten können eine Kopie vom Umweltbericht anfordern und ihn gegebenenfalls auch auf Qualität prüfen, wenn Zweifel hinsichtlich des betreffenden Plans oder Programms sowie des Umweltberichts bestehen.

14.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das am Stadtrand gelegene Areal städtebaulich neu zu gestalten und an den aktuellen Bedarf anzupassen. Die Gebietskategorie Mischgebiet soll zukünftig nicht mehr als Maßstab der Bebauung dienen. Es soll zukünftig ausschließlich Wohnbebauung mit ggf. nicht störendem Gewerbe zulässig sein.

14.3 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan der wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharret, d.h. eine Flächenentwicklung im Rahmen des rechtskräftigen B-Planes erfolgt. Das zweite Szenario behandelt die Änderung der Planung und die Bebauung als Wohnbaustandort.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

14.3.1 Szenario I - Nullvariante

„Nach der SUP- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der rechtskräftigen Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen die bauliche Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen stattfindet. Die Flächen können im Rahmen der Gebietskategorie Mischgebiete mit der GRZ 0,6 und den Überschreitungsmöglichkeiten dann weiterhin bebaut werden. Es werden damit erhebliche Neuversieglungsmöglichkeiten bis zu 80 % der Bauflächen hervorgerufen.

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtbeplanung langfristig stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft auftreten würden als bei einer Änderung des Planes und der Bebauung im Rahmen von einer festgesetzten GRZ 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeiten.

14.3.2 Szenario II - Änderung der rechtskräftigen Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Änderung des rechtskräftigen Planes ausgegangen. Durch die Änderung eines rechtskräftigen B-Planes wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine neue Wohnbebauung im Rahmen der aktualisierten Festsetzung Wohnbaufläche zu verwirklichen. Die Entwicklung folgt dem aktuellen Standortcharakter, der durch Wohnhäuser geprägt ist.

Der Verzicht auf die gewerbliche Entwicklung am Standort führt zu einer deutlichen Minderung der Flächenversiegelung durch Bebauung und der zu erwartenden Immissionen.

14.4 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Durchführung des Planes ableitet, dargestellt. Die ermittelten Ergebnisse sind im Wesentlichen aus dem Landschaftsplan der Stadt Rathenow und dem GOP für den B-Plan "Lange Pannen" entnommen.

14.4.1 Schutzgut Boden

Das Gelände noch unbebaute Gelände des Plangebietes ist vielfach von Aufschüttungen und sowie sandigen Schichten unterschiedlicher Mächtigkeit bedeckt. Die Verkehrsflächen und die Wohnbebauungen wurden durch Auffüllung überprägt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nur noch auf den bewaldeten Flächen am Rande des Plangebietes in Richtung Westen und Norden zu finden. Auf den sonstigen Flächen fand bereits eine sehr starke anthropogene Überprägung statt.

14.4.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser steht im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse und in Abhängigkeit von der Wasserführung der Havel sehr oberflächennah an. Das Grundwasser fließt in Richtung Nordwesten zum Hohennauener See und der Havel. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist.¹

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

14.4.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Die „potenziell natürliche Vegetation“ stellt das theoretische Artengefüge der Vegetation dar, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ohne anthropogene Einflüsse einstellen würde (vgl. Ellenberg 1986). Die Verbreitung der potenziell natürlichen Vegetation in der Region folgt im Wesentlichen den Feuchteverhältnissen der Böden.

Entsprechend den geologischen, edaphischen und klimatischen Bedingungen würden sich im Planungsgebiet Kiefernwäldern mit Birken und Stieleichen einstellen.

Reale Vegetation und Flächennutzung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein junges Siedlungsgebiet, das durch Wohnbebauung und Verkehrsanlagen sehr stark anthropogen überprägt wurde. Die unbebauten Flächen sind zum Teil vegetationsfrei oder mit regelmäßig gemähten Rasenflächen bedeckt. Randlich sind einige Bäume und Sträucher zu finden. Das nordwestliche Plangebiet wird durch einen Eichenmischwald geprägt. In den Gärten der Wohnbebauung finden sich überwiegend Ziergehölze, größere Bäume fehlen hier fast vollständig. Im Westen bildet die Semliner Chaussee die Grenze im Osten begrenzen Kieferforsten mit einzelnen Laubbäumen das Plangebiet.

Fauna

Spezielle faunistische Untersuchungen fanden im Plangebiet in Bezug auf die Untersuchung von Zauneidechsen und bodenbrütenden Vogelarten in der Saison 2016 statt. Aufgrund der Biotopstruktur ist überwiegend mit Tierarten der Siedlungen und des Siedlungsrandes sowie der Waldränder zu rechnen. Anspruchsvollere Tierarten finden im Bearbeitungsgebiet nur eingeschränkte Habitate. Durch die Nähe zu den Wald- und Forstflächen im Osten und Norden können einige Tierarten auf den Freiflächen des Plangebietes Nahrungshabitate besitzen. Das gesamte Plangebiet ist mit Straßen durchzogen Am gesamten Vorhabensstandort ist durch die langjährige Nutzung und Geländegestaltung mit den typischen anthropogenen Störungen zu rechnen, die nur angepassten Tierarten dauerhafte Habitate bietet.

14.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Für das Bearbeitungsgebiet sind nach dem DEUTSCHEN WETTERDIENST POTSDAM 1992 (agrar-meteorologischer Dienst) die Messwerte der nächstgelegenen Wetterstation Brandenburg Görden (ca. 35 km südlich des Bearbeitungsgebietes) übertragbar.

Die Daten des agrarmeteorologischen Dienstes ermöglichen die vergleichende Darstellung des 30-jährigen Mittels der Jahre 1951-80 von Temperatur, Niederschlag, potentieller Evapotranspiration (Verdunstung durch Pflanzenbestand, unter Annahme einer optimalen Wasserversorgung) und klimatischer Wasserbilanz (Differenz zwischen Niederschlag und potentieller Evapotranspiration). Die mittleren Monatssummen der Niederschläge betragen für Görden 560 mm/a. Der Monat der geringsten Niederschläge ist der Februar (ca. 33 mm), die höchsten Niederschläge fallen im Juni (ca. 68 mm).

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,7° C, der kälteste Monat ist der Januar mit durchschnittlich -0,5° C, der wärmste Monat ist der Juli mit 17,9° C.

Die Vegetationsperiode umfasst im Mittel den Zeitraum vom 25. März bis zum 13. November (ca. 235 Tage). Die Hauptwachstumszeit liegt zwischen dem 30. April und dem 12. Oktober (ca. 165 Tage).

14.4.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich am Rande der Stadt Rathenow in unmittelbarer Nachbarschaft zum Waldgebiet des Rathenower Stadforstes. Teile der Flächen sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die freien Baugrundstücke sind durch krautige Vegetation geprägt und haben den Charakter von

Ödland. Mit den umgebenden Wald- und Forstflächen ist das Plangebiet sehr gut in den Landschaftsraum eingebunden.

Erholung

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet.

14.4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Kultur und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

14.4.7 Biologische Vielfalt

Die Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes sind als Strukturelemente von Wert. Der überwiegende Flächenanteil im Geltungsbereich ist durch Bebauung, Straßenflächen, Ruderalfluren und Scherrasen gekennzeichnet.

Insgesamt ist die biologische Vielfalt aufgrund der Lage und der strukturellen Ausprägung des Planungsgebietes nur relativ gering. Sämtliche Flächen sind sehr stark anthropogen überprägt und werden intensiv genutzt. Vorwiegend ubiquitäre Arten besiedeln die aktuellen Strukturen.

14.4.8 Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)

Es handelt sich bei dem Standort um eine bereits erschlossene Teilfläche eines faktischen Wohnbaustandortes am Rand der bebauten Siedlung. Mit der Einbindung durch die umgebenden Siedlungsflächen sind die siedlungstypischen Schall- und Lichtimmissionen vorhanden. Das Plangebiet hat aufgrund der Kleinteiligkeit keine besondere Erholungsfunktion.

14.4.9 Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung, Straßenflächen und Rasen geprägt. Angrenzend befindet sich Intensivackerland und ländliches Siedlungsgebiet. Aufgrund der Strukturen und der eingeschränkten Habitateignung sind dauerhaft nur ubiquitären Arten zu finden. Der Grad der aktuellen Versiegelung ist als mittel einzuschätzen, den überwiegenden Versiegelungsanteil entsteht aktuell durch die vorhandene Straße und Gehwege.

14.4.10 Natura 2000 - Gebiete

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.

14.4.11 Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die Ausprägung des Vegetationsbestandes und der vorhandene Versiegelungsgrad hat Einfluss auf den Grundwasserhaushalt, und dessen Neubildungsrate. Das natürliche Bodengefüge ist Voraussetzung für die Entwicklung von standortgerechten Pflanzengesellschaften. Diese wiederum sind Lebensraum von typischen Tierarten. Die Bebauung und Versiegelung haben Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse, insbesondere auf die Lufthygiene.

Die Ausprägung des Lebensraumes hat Einfluss auf die Erholungsfunktion sowie das Empfinden zur Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes.

14.4.12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die im Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§1 bis 19 f BNatSchG von LOUIS, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

... "sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

Im Folgenden werden zwei Szenarien im Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

Tabelle: Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Flora / Fauna	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial 	<p>Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist erheblich. Durch die Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst zum Großteil Rasenflächen. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen um bereits überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen. Durch die geplanten Bepflanzungen können neue Lebensräume geschaffen werden. Durch Bepflanzung entstehen so Habitate für Siedlungs- und Siedlungsrandbewohner. Eine Inanspruchnahme von wertvolleren Lebensräumen findet durch das Planvorhaben nicht statt.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsbestände gehen verloren, betroffen sind überwiegend Rasenflächen. <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Rasenflächen stehen nur eingeschränkt als Lebensraum zur Verfügung</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Erdarbeiten • Versiegelung • Schadstoffeintrag 	<p>Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Neubau von befestigten Verkehrsflächen und dem Neubau von Gebäuden hervorgerufen.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Erdarbeiten führen zum Teilverlust der Bodenfunktion, zu Versiegelungen und zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags <i>Anlagenbedingt:</i> Durch den Bau von Verkehrsflächen und dem Errichten von Gebäuden kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion. Verlegung von Abwasserleitungen und Medienkabeln werden die Bodenverhältnisse überprägt. <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags.</p> <p>b) Eine Nichtbebauung führt zu keiner Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 des Bundes – Bodenschutzgesetzes.</p>
Oberflächen gewässer	<i>Es sind im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Oberflächengewässer vorhanden.</i>	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung • Schadstoffeintrag 	<p>Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Allerdings weist die Versickerung des Abflusses von befestigten Flächen einen hohen Wirkungsgrad auf, so dass die Grundwasserspeisung letztlich nicht wesentlich gemindert wird. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in die geschlossene Kanalisation eingeleitet.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Beeinträchtigung von Versickerungsflächen durch Teilversiegelungen <i>Anlagenbedingt:</i> Verlust von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelungen <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag 	<p>Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst nur krautige Vegetation. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht abzuleiten. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft finden durch die Vorhaben nicht statt.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> erhöhte Verlärmung und Emission <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko von Schadstoffeinträgen.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert	<ul style="list-style-type: none"> • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung, • Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung 	<p>Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Ortsbildes. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Überprägung <i>Betriebsbedingt:</i> durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens zusätzliche akustische Störungen.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial • Schadstoffeintrag 	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste, überwiegend krautige Vegetation. <i>Anlagenbedingt:</i> Es kommt zum Vegetationsverlust durch Überbauung. <i>Betriebsbedingt:</i> Mit Reifung der Siedlung und der Bepflanzung können neue Habitate und Strukturen insbesondere für siedlungsbewohnende Tier- und Pflanzenarten entstehen.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<i>Im B-Plangebiet existieren keine denkmalgeschützte Objekte. Die Planungen führen zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter.</i>	
Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • Immissionen sowie Störungspotenzial • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen, • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung 	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung <i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Veränderungen und Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse. <i>Betriebsbedingt:</i> Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Belastungen. Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
Wirkungsgefüge	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Immissionen sowie Störungspotenzial • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Schadstoffeintrag 	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsverlust durch Versiegelung. Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung. Die Grundwasserneubildung wird verringert. <i>Betriebsbedingt:</i> Der direkte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Versiegelung verstärkt.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
Natura 2000	<i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.</i>	

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
– Gebiete		
Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • Immissionen sowie Störungspotenzial • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse • Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung 	<p>a) Mit der Bebauung und Erschließung des Plangebietes erfolgen eine Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt und es werden lokalklimatische Verhältnisse verändert. Das Ortsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren und es erhöht sich die bauliche Dominanz im Siedlungsraum.</p> <p>b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen.</p>

14.4.13 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der weiteren Bebauung selbst bestehen. Die Verkehrsflächen als wesentlicher Versiegelungsanteil im Plangebiet sowie die medientechnische Erschließung ist bereits weitgehend abgeschlossen. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht ein Teilverlust des Lebensraumes. Versiegelungen und Lebensraumverluste sind innerhalb des Naturraums ausgleich- und ersetzbar.

14.4.14 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

In der nachfolgend zusammenfassenden Prognose sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

Tabelle: Prognose der Auswirkungen

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- u. Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter	Biologische Vielfalt	Wirkungsgefüge	Natura-2000 Gebiete
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	●	○	○	●	●	●	●	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	■	○	○	●	●	●	●	○	○	○	○
	Landschaftsbau	●	○	○	○	○	●	●	○	○	○	○
	Transport/ Verkehr	●	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○
Anlage	Baukörper	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzung der Wohngebäude	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- + positive Auswirkungen zu erwarten
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

14.4.15 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Mit dem Verzicht auf die gewerbliche Entwicklung am Standort und einer nur noch verhältnismäßig geringeren Neubebauung des Plangebietes mit Wohnhäusern kann ein Beitrag zum Ressourcenschutz geleistet werden.

14.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Stadt Rathenow ist es, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Mit der Änderung werden die rechtlichen Grundlagen entzogen, auf den bisher unbebauten, relativ großen Baufeldern gewerbliche Bebauung zu errichten. Mit dem Verzicht auf eine gewerbliche Bebauung am Standort ergibt sich zukünftig ausschließlich die Möglichkeit der baulichen Entwicklung im Rahmen der neuen Festsetzung "Wohnbaufläche". Maßstab dafür bildet die in der Umgebung der Flächen vorhandene Bebauung. Diese ist geprägt durch Einfamilienhäuser. Mit der zukünftig verringerten Bebauungsdichte können Entlastungen insbesondere der Schutzgüter Boden und des Lebensraumes erfolgen.

Zur Planung bestehen im Stadtgebiet nur wenige Alternativlösungen. Andere Standorte zur Verwirklichung der gewünschten Entwicklungsziele mit den bereits vorhandenen ausgezeichneten Erschließungssituationen gibt es im Rathenower Stadtgebiet nicht.

Die Begrenzung der Bebauung führt zu einem klar definierten Siedlungsrand. Durch die Begrünungen erfolgt die Gestaltung eines harmonischen Übergangs in die waldartige Umgebung des Plangebietes.

15 Rechtsgrundlagen, Quellen

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

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, S. 226), zuletzt geändert 19.05.2016, (GVBl. I/27 Nr. 14)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist

Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, S.9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 08], S.96, 99)

Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV); Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg; April 2009

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"

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

Anlage I Landschaftspflegerisches Fachgutachten Artenschutz