

Stadt Rathenow



Bebauungsplan
Nr. 51
„Gewerbegebiet
Milcafe“



Begründung

März 2018

Begründung zum Bebauungsplan; Nr. 51 "Gewerbegebiet Milcafe"

Stand: Juli 2017



Auftraggeber:

**Stadt
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

Die Titelbilder zeigen Aufnahmen vom Plangebiet. Deutlich sind die aufgelassenen Bahnanlagen zu erkennen. Diese Anlagen sind 2014 zum großen Teil bereits abgeräumt worden, die Flächen wurden begrünt.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|--------|
| 1 | Grundlage | - 6 - |
| 1.1 | Anlass und Erfordernis der Planaufstellung | - 6 - |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen und Verfahren | - 6 - |
| 1.3 | Räumliche Lage | - 7 - |
| 1.4 | Eigentumsverhältnisse | - 9 - |
| 1.5 | Planunterlage | - 9 - |
| 2 | Planungsrelevante Vorgaben | - 10 - |
| 2.1 | Ziele der Landes- und Regionalplanung | - 10 - |
| 2.1.1 | Raumordnung und Landesplanung | - 10 - |
| 2.1.2 | Regionalplanung | - 11 - |
| 2.2 | Ziele der Kommunalen Planungen | - 12 - |
| 2.3 | Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen | - 13 - |
| 2.4 | Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben | - 15 - |
| 3 | Ausgangssituation | - 16 - |
| 3.1 | Geltungsbereich | - 16 - |
| 3.2 | Bebauung und Nutzung | - 16 - |
| 3.3 | Landschaftsökologische Situation | - 17 - |
| 3.4 | Verkehrliche Erschließung | - 17 - |
| 3.5 | Ver- und Entsorgung | - 17 - |
| 3.6 | Altlasten und Kampfmittelbelastung | - 19 - |
| 4 | Erläuterung des Planungskonzeptes | - 21 - |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | - 21 - |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | - 23 - |
| 4.3 | Bauweise und Baugrenzen | - 23 - |
| 5 | Immissionsschutz | - 25 - |
| 6 | Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete | - 31 - |
| 7 | Grünordnung | - 32 - |
| 7.1 | Umweltverträglichkeitsprüfung | - 32 - |
| 7.2 | Gestaltungsmaßnahmen | - 32 - |
| 7.3 | Bestand Schutzgüter | - 34 - |
| 7.4 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | - 39 - |
| 7.5 | Kompensatorische Maßnahmen | - 40 - |

| | | |
|--------|--|--------|
| 7.6 | Empfehlungen zur Grüngestaltung..... | - 43 - |
| 7.7 | Begründung der textlichen Festsetzungen | - 43 - |
| 7.8 | Empfehlungen zur Grüngestaltung..... | - 45 - |
| 8 | Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG | - 46 - |
| 9 | Umweltbericht | - 47 - |
| 9.1 | Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts..... | - 47 - |
| 9.2 | Inhalt und Ziele der Bauleitplanung | - 47 - |
| 9.3 | Szenarienaufstellung | - 47 - |
| 9.3.1 | Szenario I - Nullvariante | - 47 - |
| 9.3.2 | Szenario II - Planaufstellung als rechtskräftigen Bauleitplanung | - 48 - |
| 9.4 | Derzeitiger Umweltzustand | - 48 - |
| 9.4.1 | Schutzgut Boden | - 48 - |
| 9.4.2 | Schutzgut Wasser | - 48 - |
| 9.4.3 | Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume | - 49 - |
| 9.4.4 | Fauna..... | - 50 - |
| 9.4.5 | Schutzgut Klima / Luft | - 51 - |
| 9.4.6 | Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft | - 52 - |
| 9.4.7 | Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG) | - 52 - |
| 9.4.8 | Biologische Vielfalt | - 52 - |
| 9.4.9 | Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt) | - 52 - |
| 9.4.10 | Wirkungsgefüge | - 52 - |
| 9.4.11 | Natura 2000 – Gebiete..... | - 53 - |
| 9.4.12 | Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) | - 53 - |
| 9.5 | Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes | - 53 - |
| 9.6 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..... | - 56 - |
| 9.7 | Zu erwartende erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben | - 56 - |
| 9.8 | Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen | - 58 - |
| 9.9 | Alternative Planungsmöglichkeiten | - 59 - |
| 9.10 | Angaben gemäß Anlage 1 Nr. 3 b) BauGB..... | - 59 - |
| 9.11 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung..... | - 59 - |
| 10 | Rechtsgrundlagen, Quellen..... | - 60 - |
| 11 | Anlagen | - 61 - |
| 11.1 | Abbruch- und Entsorgungskonzept Bf. Rathenow - Nord, Rückbau oberirdischer Anlagen; RegioInfra Gesellschaft mbH Co.KG 31.05.2013 | - 61 - |

| | | |
|------|--|--------|
| 11.2 | Lageplan Dokumentation der Flächenbefestigungen und Bauungen vor Abbruch 2013 | - 61 - |
| 11.3 | Schlussbericht zur Kartierung von Brutvögeln und Zauneidechsen auf dem Gelände der vorgesehenen Betriebserweiterung der Milcafe-GmbH in Rathenow / Landkreis Havelland/ Dr. Wuntke 01/2014 | - 61 - |
| 11.4 | Zusatzerfassung von Brutvögeln innerhalb des Geltungsbereiches 11/2015; artenschutzrechtliche Betrachtung | - 61 - |
| 11.5 | Immissionsschutzgutachten; Immissionseinwirkungen durch Gerüche durch die Milcafea GmbH am Standort Rathenow; Uppenkamp und Partner, 01/2016 | - 61 - |
| 11.6 | Immissionsschutzgutachten; Schallimmissionsprognose zum B-Plan "Gewerbegebiet Milcafea" Rathenow; Uppenkamp und Partner, 05/2017..... | - 61 - |

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet zwischen der Kopernikusstraße und der Breitscheidstraße in der Stadt Rathenow soll zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Das etwa 4,16 ha große Gelände wurde in der Vergangenheit überwiegend als Bahnfläche und Lager genutzt. Es befinden sich derzeit noch nördlich des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes alte Anlagen der Bahn in Form von Gleisen, Rampen und befestigten Flächen. Mit dem Freistellungsbescheid ist die ehemalige Strecke von Eisenbahnzwecken freigestellt (nach altem Recht begrifflich "entwidmet") worden. D.h. die Grundstücke haben nicht mehr die eisenbahnrechtliche Zweckbindung und deshalb hat der Eigentümer auch das Recht, frei über die Grundstücke zu verfügen. Weite Bereiche sind aktuell durch dauerhaft gepflegte Rasenflächen gekennzeichnet, auf den zuvor unberäumten Flächen waren erhebliche Vermüllungstendenzen zu beobachten.

Der Abbruch und der Rückbau der Bahnanlagen, Flächenbefestigungen und Schuttbeseitigungen erfolgte in der Regie des damaligen Eigentümers der Prignitzer Eisenbahngesellschaft.

Das Gebiet ist sowohl von der Buschstraße im Süden und der Breitscheidstraße im Osten zu erschließen.

Die Deutsche Milcafe GmbH hat die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nach der vollständigen Beräumung und dem Rückbau der Bahnanlagen erworben. Ziel des Unternehmens ist es, die Flächen für eine zukünftige betriebliche Entwicklung vorzubereiten. Es ist beabsichtigt auf den Flächen Produktionshallen zur Sicherung und Entwicklung des Standortes zu errichten. In Anlehnung an die bebaute Umgebung sollen ausschließlich eingeschossige Gewerbeeinheiten entstehen. Die Entwicklung von Wohnbebauung ist auf den Flächen nicht beabsichtigt.

Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude und dessen Umfeld ist Bestandteil der planerischen Überlegungen. Die städtebauliche Einbindung und verkehrliche Erschließung insbesondere nach Aufgabe der Bahnlinie Rathenow - Neustadt / Dosse sind dabei wichtige Aufgabenstellungen.

Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Flächenentwicklung und Bebauung wurde deshalb durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan wurde am 11.09.2013 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 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, aufgestellt.

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

Die 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) wird beachtet.

1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums der Stadt Rathenow.

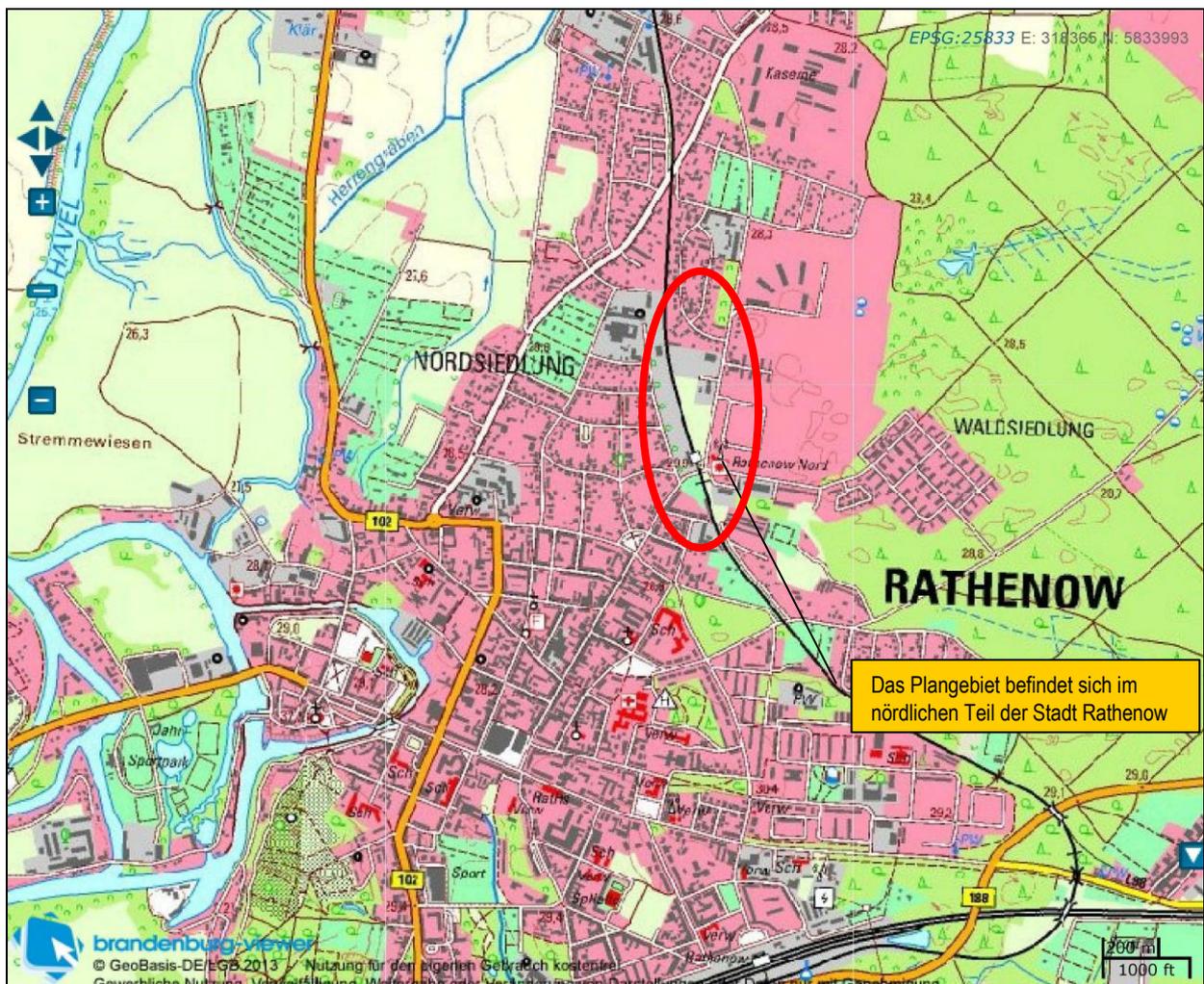


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes Rathenow; Grundlage TK 2

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 51 befindet sich innerhalb der in der nachfolgenden Planskizze eingezeichneten Abgrenzungslinie und umfasst eine Fläche von ca. 4,16 ha.

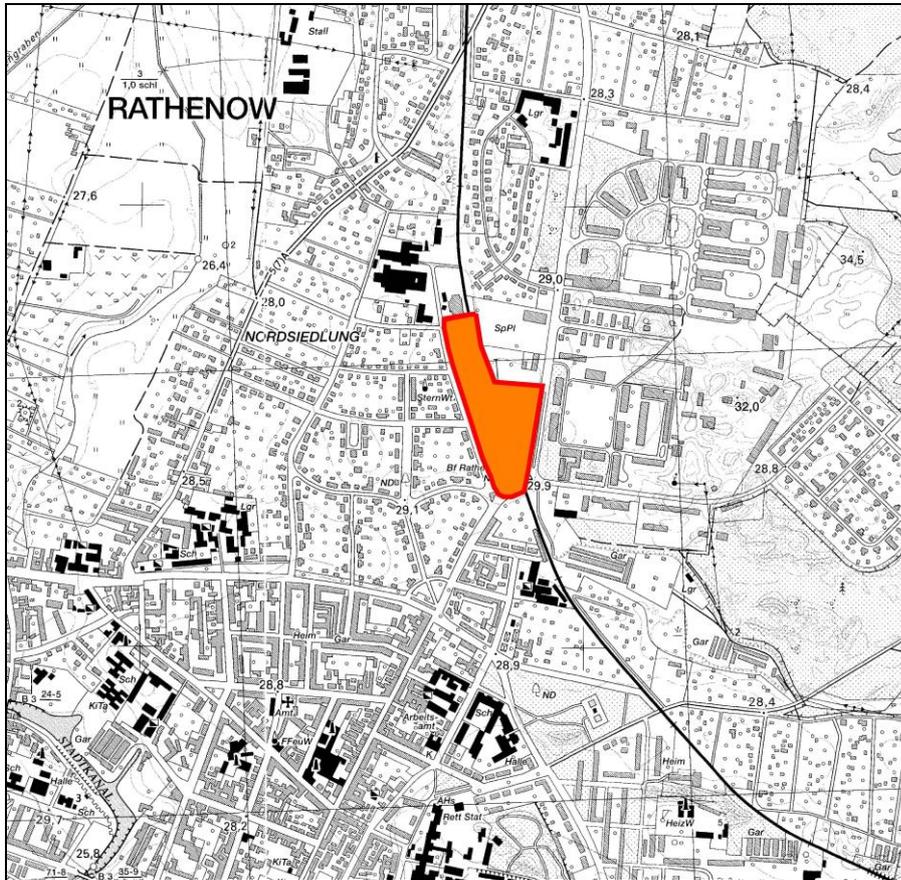


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes Nr. 51 „Gewerbegebiet Milcafe“; Basis TK 10 (ohne Maßstab)

Verfahrensschritte

| | |
|---|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss DS.Nr. 011/13 | 13.02.2013 |
| Plananzeige/Mitteilung der Landesplanung | 27.06.2013/30.07.2013 |
| Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung | 25.09.2013 Amtsbl. 04/13 |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung | 22.10.2013 |
| Frühzeitige Trägerbeteiligung | 15.07.2013 – 16.08.2013 |
| Auslegungsbeschluss DS.Nr. 065/15 | 08.07.15 |
| Bekanntmachung der Auslegung | 17.07.2015 Amtsbl. 04/15 |
| Auslegung | 03.08.2015 – 04.09.2015 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 08.07.2015 – 17.08.2015 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 13.04.2016 – 20.05.2016 |
| Abwägungsbeschluss | 07.12.2016 |
| Auslegungsbeschluss DS.Nr. 087/16 | 07.12.2016 |
| Bekanntmachung der Auslegung | 13.12.2016 |
| Auslegung | 02.01.2017 – 03.02.2017 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 20.01.2017 – 24.02.2017 |

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Milcafe GmbH bzw. werden derzeit von dieser erworben.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters der Stadt Rathenow mit Stand September 2012. 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 Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt.

Im Schreiben vom 30. Juli 2013 wird mitgeteilt:

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

- *dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. IS. 235),*
- *der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. IIS. 186) sowie*
- *dem Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 vom 26. April 2012 (RegPlan-Entwurf H-F)*

Den dargelegten Planungsabsichten stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den Geltungs- bzw. Änderungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Die Stadt Rathenow ist Mittelzentrum und soll als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. Wirtschaftsfunktionen erfüllen [2.9 (Z) LEP B-B, 2.10 (G) LEP B-B, Grundsatz aus §3 Abs. 1 LEPro 2007].

Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Grundsätze der Raumordnung relevant:

- *Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen Potenzial)*
- *Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen)*
- *Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme)*
- *Grundsatz 2.10 LEP B-B (in den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden, dazu gehört auch die Wirtschafts- u d Siedlungsstruktur)*
- *Grundsatz 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung)*

- *Grundsatz 4.4 LEP B-B (Bedarfsgerechte Entwicklung von Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten für Siedlungszwecke)*

Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf des RegPlan-Entwurf H-F am 11. Juni 2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die gemäß § 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Der RegPlan-Entwurf H-F übernimmt zur Steuerung der Siedlungsentwicklung das Ziel 4.5 des LEP B-B. In der Festlegungskarte des RegPlan-Entwurf H-F ist der vorgesehene Geltungsbereich als Vorzugsraum Siedlung ausgewiesen. Der hierzu formulierte Plansatz ist als Grundsatz der Raumordnung ausgestaltet und entfaltet derzeit noch keine Rechtswirkung.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind bei der weiteren Konkretisierung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen.

Als Mittelzentrum und Kreisstadt des Landkreises Havelland verfügt die Stadt Rathenow über wichtige Infrastruktureinrichtungen und ist ein wichtiger Gewerbestandort in der Region. Der Verflechtungsraum der Stadt Rathenow erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung ungefähr von Rathenow bis Belzig und in Ost-West-Richtung von Groß Kreutz bis zur Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Betriebserweiterung der am Standort ansässigen Firma "Milcafe", nimmt die Stadt ihre Verantwortung als wirtschaftlicher Anker im ländlichen Raum wahr. Mit der Erarbeitung des B-Planes werden die städtebaulichen Aspekte bezüglich eines gesunden Miteinanders von Wohnen und Arbeiten gesichert. Die Gewerbeausweisung am Standort sichert eine gesunde nachhaltige Wirtschaftsentwicklung, die den Menschen in der Region ein Auskommen auch in naher Zukunft zubilligt.

Gemäß der Stellungnahme vom 20.02.2017 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zum Entwurf des B-Planes waren keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

2.1.2 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 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVB1. I 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.

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 beschlossenen 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).

Für das Mittelzentrum Rathenow ist im Regionalplan der Gewerbestandort Süd als regional bedeutsamer gewerblicher Standort vorgesehen (G 3.3.2). Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden. Einer Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle steht dieser Grundsatz jedoch nicht entgegen.

Nach Plansatz G 2.3.1 soll der gewerbliche Siedlungsbestand in räumlicher Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten der Zentralen Orte sowie zu den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Vorzugsraum Siedlung (G 2.1.1) in dem im geringeren Umfang auch gewerbliche Bauflächen gelegen sein können soweit sie die Entwicklung von Wohnbauflächen nicht behindern, wovon vorliegend ausgegangen werden kann.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow liegt als genehmigte Planung vor. Die Fläche des Geltungsbereiches wurde im rechtskräftigen FNP vom Februar 2017 als Planfläche für Gewerbe ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist absehbar, dass der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden:

- östlich als Grünflächen und Wohnbauflächen
- nördlich als Wohnbauflächen
- westlich als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen und
- südlich als Grünflächen mit sich anschließenden Wohnbauflächen

dargestellt.

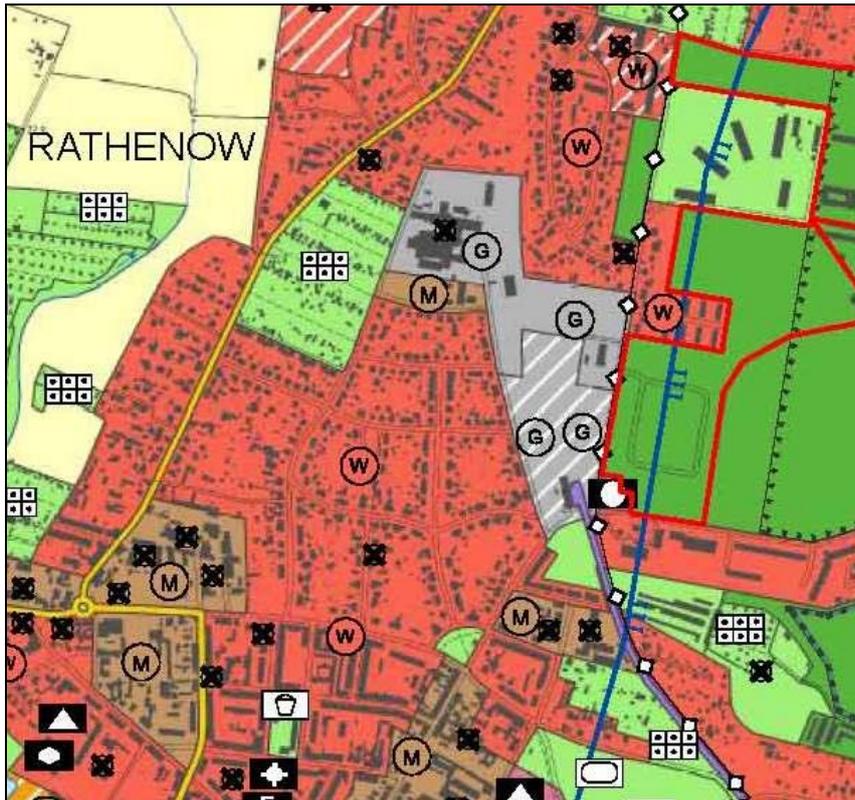


Abbildung 3 Ausschnitt Entwurfsfassung FNP der Stadt Rathenow, Stand März 2016; (ohne Maßstab)

2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

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

Informelle Planungen sind bezogen auf das Plangebiet nicht vorhanden.

Für das Plangebiet gelten die städtebaulichen Satzungen:

- Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen,
- Werbesatzung und
- Erschließungsbeitragssatzungen.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Bahnhofsgebäude mit Vorplatz, Güterschuppen, gepflasterten Vorplatz und Waage. Das Denkmal ist in der Denkmalliste des Landes Brandenburg als Einzeldenkmal eingetragen.

Die Maßnahmen zur Nutzung und Gestaltung der Gebäude und der angrenzenden Freiflächen sind gemäß §§ 9, 19 BbgDSchG erlaubnispflichtig. Die Pflasterflächen des Bahnhofsvorplatzes sind auf Grund seines denkmalrechtlichen Schutzes zu erhalten.

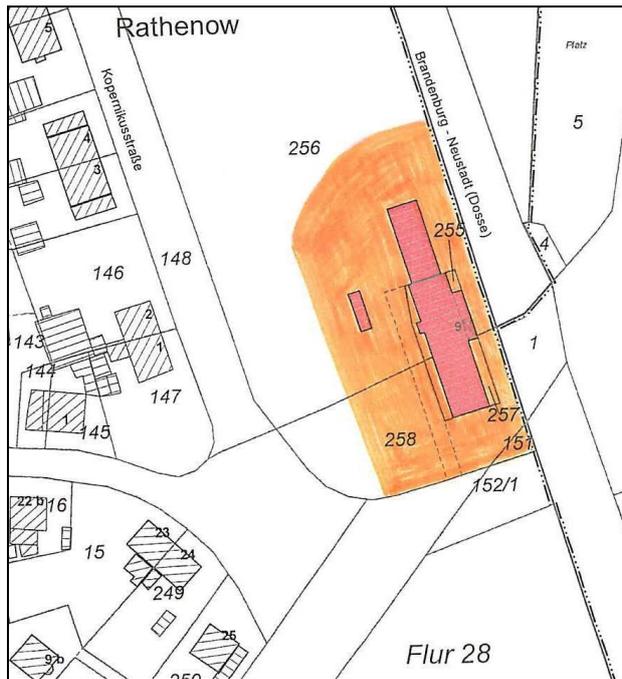


Abbildung 4: Lage des Denkmals "Bahnhof Rathenow Nord, bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen, gepflasterten Vorplatz und Waage"; (ohne Maßstab)

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden bei Bodenarbeiten bodendenkmalpflegerische Funde gemacht, so ergeben sich für den Vorhabensträger baubegleitende bzw. bauvorbereitende archäologische Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 9 und § 9 Abs. 3 BbgDSchG.

Einzelhandelskonzeption

Weiterhin bildet die Einzelhandelskonzeption der Stadt Rathenow Grundlage für die beabsichtigte Nutzung der Flächen im Plangebiet (Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Rathenow vom 25.11.2014)

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Rathenow wurden Ansiedlungsleitsätze für die Stadt erarbeitet, die in den städtebaulichen Planungen umzusetzen sind.

Nachfolgend sind die Leitsätze aus dem Konzept benannt:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innstadtzentrum unbegrenzt anzusiedeln.
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innstadtzentrum anzusiedeln oder auszubauen.
- Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist in der Fokussierung aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf die ausgewiesenen Sonderstandorte zu empfehlen.
- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment bis max. 10 % der Verkaufsfläche und bis max. 800 m² Verkaufsfläche begrenzt zulässig.

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 eiszzeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

Landschaftsschutzgebiet Westhavelland

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“.

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

Flächen von Naturschutzgebieten und FFH-Gebieten befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs bzw. auch nicht in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet.

Flächen die als *Special Protection Area* (SPA) unter Schutz stehen werden ebenfalls vom Planvorhaben nicht berührt.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

3 Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

In der nachfolgenden Grafik ist der Geltungsbereich auf Grundlage des Vermessungsplans dargestellt. Die Grafik zeigt die Flächenausprägung des Geltungsbereichs vor Abbruch und Beräumung von Teilflächen mit Stand 2013.

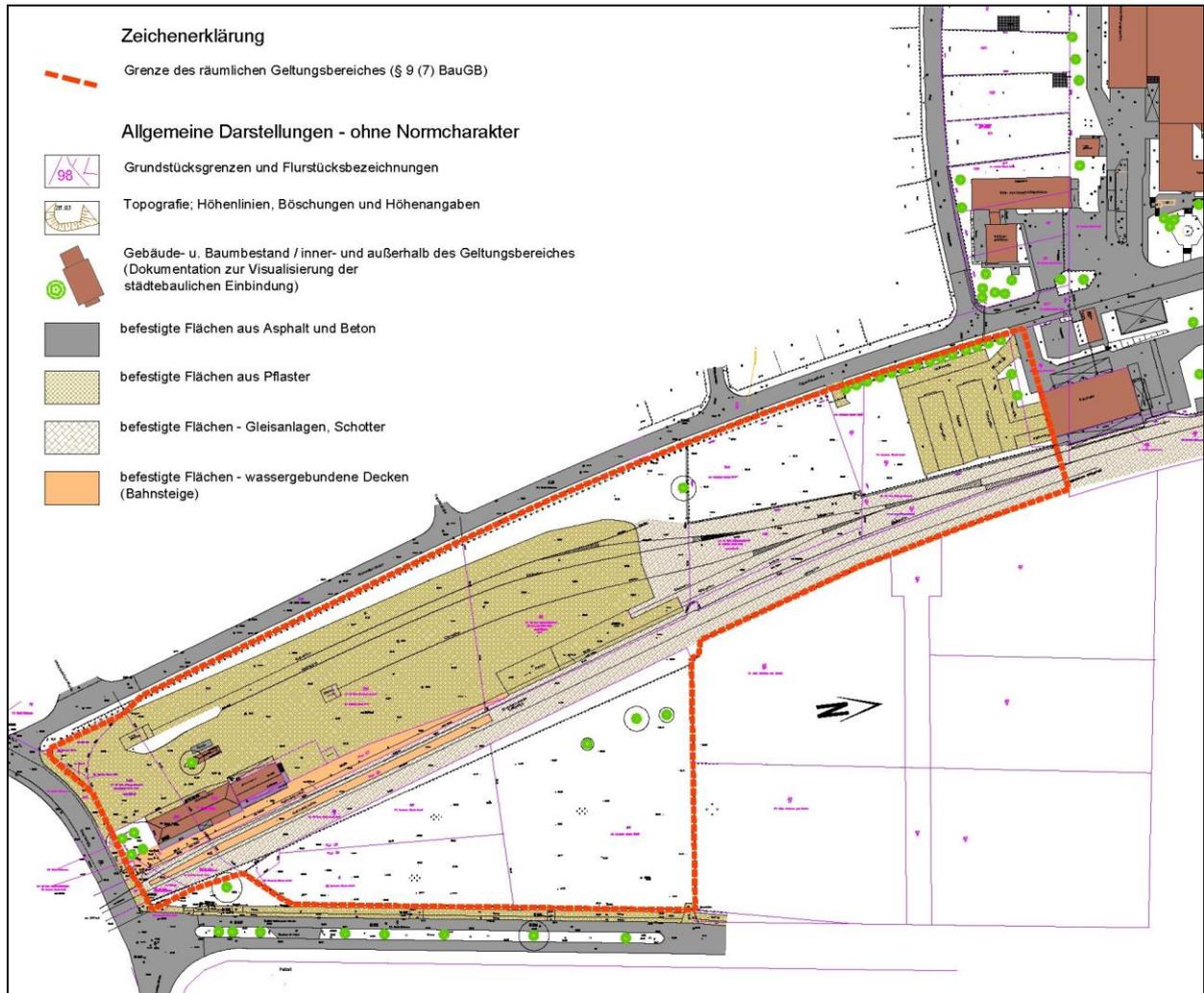


Abbildung 5: Geltungsbereich B-Plan Nr. 51; (Grundlage Vermessungsplan; ohne Maßstab)

3.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet war überwiegend durch aufgelassene Bahnanlagen, Natursteinpflasterflächen und Rasenflächen gekennzeichnet. An der westlichen Seite befindet sich eine dichte Baumreihe aus Kiefern. Die Bäume sind von unten aufgeastet, es fehlt eine Unterpflanzung vollständig. Im mittleren Teil des Geltungsbereiches sind noch einzelne, relativ kleinkronige Laubbäume vorhanden und vor dem Bahnhofsgebäude steht eine Gruppe Fichten. Ansonsten ist das Gelände ohne Baumbestand.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich mit dem Gebäude des ehemaligen Bahnhofes ein raumprägendes Gebäude.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

3.3 Landschaftsökologische Situation

Die landschaftsökologischen Grundlagen wurden im Landschaftsplan der Stadt Rathenow erfasst und bewertet, die wichtigsten relevanten Ergebnisse sind im Umweltbericht zum B-Plan dargelegt.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Cafeastraße, im Osten über die Rudolf-Breitscheid-Straße und im Süden über die Buschstraße. Da es von Zeit zu Zeit immer wieder zu Problemen mit Zulieferern im Bereich der Cafeastraße bzgl. der Geräuschimmissionen kommt, soll mit der Entwicklung des neuen Betriebsteils die Zufahrt des neuen Gewerbegebietes dann ausschließlich über die Rudolf-Breitscheid-Straße oder vom Süden über die Buschstraße erfolgen. Mit der Neuordnung des Verkehrs kann ein wesentlicher Beitrag zum Immissionsschutz geleistet werden. Konflikte mit der Wohnruhe in der westlichen Nachbarschaft werden minimiert.

Grundsätzlich steht die Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale für Neuansiedlungen oder bauliche Erweiterungen im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu entwickeln.

3.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Der Verband wird voraussichtlich in den nächsten Jahren aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage sein, die Ver- und Entsorgungsanlagen für das B-Plangebiet selbständig herzustellen. Aus diesem Grund sind durch den Investor bzw. Erschließungsträger die Kosten für die Erschließung gemäß Baugesetzbuch § 124 zu übernehmen. Der Erschließungsträger hat mit dem Wasser- und Abwasserverband über die leitungsgebundene Erschließung des Standortes einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Der Verband übernimmt die späteren Anlagen in seinen Anlagenbestand nur, wenn die Anlagen in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt werden.

Anschlüsse für das Plangebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung sind sowohl in der Rudolf-Breitscheid-Straße als auch in der Kopernikusstraße möglich. Der ehemalige Nordbahnhof ist trinkwasserseitig an die Versorgungsleitung in der Buschstraße angeschlossen. Diese Leitung ist nicht zu überbauen.

Durch das Plangebiet verläuft von der Rudolf-Breitscheid-Straße zur Cafeastraße eine öffentliche Trinkwasserleitung DN 150, deren dingliches Recht gesichert ist. Die Schutzstreifen sind

entsprechend zu berücksichtigen und freizuhalten. Im Rahmen der weiteren Planungsphasen ist der genaue Wasserbedarf mitzuteilen.

Die Sicherung des Löschwasserbedarfes gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann über das Trinkwassernetz nicht erfolgen. Der Verband gestattet im Bedarfsfall eine Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten unter Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung.

Abwasserentsorgung

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Abwasserentsorgungsanlagen des Verbandes. Die vorhandene Schmutzwasserdruckleitung DN 250 östlich der ehemaligen Bahnlinie, parallel der Rudolf-Breitscheid Straße, liegt im Bebauungsgebiet und darf nicht überbaut werden (von Rohrmitte sind auf jeder Seite 3 m freizuhalten). Die uneingeschränkte Zugänglichkeit zu der Leitung ist dauerhaft zu sichern. Bisher ist das Leitungsrecht nur für das Flurstück 84 gesichert.

Die Sicherung der Grunddienstbarkeit für diese Leitung auf dem Flurstück 5 ist Voraussetzung für die Zustimmung zum B-Plan.

Des Weiteren befinden sich ein Regenwasserkanal sowie eine Schmutzwasserdruckleitung nördlich des Plangebietes in Höhe des Eingangsbereiches der Milcafe GmbH. Diese Abwasseranlagen dienen ausschließlich zur Entsorgung der anfallenden Abwässer aus dem Betriebsbereich Milcafe GmbH. Die Leitungsrechte sind dinglich gesichert

Vermutlich befinden sich auf dem Gelände des ehemaligen Reichsbahngeländes private Schmutz- und Regenwasserleitungen (Bereich Kopernikusstraße), die noch an die öffentlichen Kanäle angeschlossen sind.

Sollten bei Rückbaumaßnahmen solche Grundstückleitungen aufgefunden werden, so ist der Verband darüber unverzüglich zu informieren. Die nicht mehr benötigten Abwasserleitungen sind in Absprache mit dem Verband zurück zu bauen bzw. zu verschließen.

Anschlussmöglichkeiten für Schmutz- und Regenwasser bestehen in der Kopernikusstraße und in der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Das Niederschlagswasser sollte aus ökologischer und betriebswirtschaftlicher Sicht am Standort auf den Grundstücken versickert werden.

Elektro- und Gasversorgung; Fernmeldetechnik

Elektroleitungen befinden sich bereits am Rande des Geltungsbereichs. Eine weitere Erschließung zukünftiger Bauflächen ist grundsätzlich möglich. Im Geltungsbereich befindet sich ein Mittelspannungskabel der Fa. E.dis. Die Energieanlagen dürfen nicht über- oder unterbaut werden. Umverlegungs- und bzw. Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig mit der Fa. E.dis abzusprechen. Pflanzungen von Bäumen bedürfen einen Sicherheitsabstand von 2,5 m. Dieses Maß bezeichnet den horizontalen Abstand der Baumstammachse von der Außenkante. Der Verlauf der Leitung wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet kann für die Erdgaslieferung weiter erschlossen werden. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Erdgasdruckleitung. 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. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten.

Die Dimensionierung der medientechnischen Anlagen erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist nach Auskunft der Deutschen Telekom AG grundsätzlich flächendeckend möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

Abfallentsorgung

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

3.6 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Altlasten

Konkrete Altlasten sind am Vorhabensstandort nicht bekannt. Im Rahmen des Abbruchs der Bahnanlagen erfolgte in Abstimmung mit der Abfallbehörde eine orientierende Altlastenerkundung für das Abbruch- und Beräumungsvorhaben¹. Aufgrund der Vornutzung als Bahngelände und als Verladefläche mit militärischer Nutzung muss davon ausgegangen werden, dass sich zumindest in Teilbereich noch Belastungen im Boden befinden.

Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt 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, 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

¹ Abbruch- und Entsorgungskonzept Bf. Rathenow - Nord, Rückbau oberirdischer Anlagen; RegioInfra Gesellschaft mbH Co.KG 31.05.2013; Unterlage befindet sich in der Anlage.

verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Das Schreiben (Reg./RPL-Nr.: 201325770000 vom: 15.07.2013 zum Vorhaben: B-Plan Nr. 051 "Gewerbegebiet Milcafe") ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Innerhalb des Plangebietes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Produktionsanlagen der Milcafe GmbH bedarfsgerecht und modern zu erweitern.

Gleichzeitig soll die verkehrliche Erschließung optimiert werden. Die Zufahrten insbesondere für den Lieferverkehr sollen mit der vollständigen Entwicklung des neuen Produktionsstandortes dann ggf. über die Rudolf-Breitscheid-Straße oder die Buschstraße erfolgen.

Für das ehemalige Bahnhofsgebäude sollen die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten inklusive der direkten Umgebung und dessen städtebauliche Einbindung untersucht und grundsätzlich baurechtlich definiert werden.

Aufgrund der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung im Bereich des Bahnhofes wurde das Plangebiet in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten geteilt.

Gewerbegebiet 1 = Erweiterungsmöglichkeit des Produktionsbetriebes

Gewerbegebiet 2 = Nachnutzung des denkmalgeschützten Bahnhofesgebäudes und dessen Umfeld

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet 1

Das Gewerbegebiet im Nahbereich des bestehenden Betriebsstandortes der Milcafe GmbH soll perspektivisch erweitert und modernisiert werden. Es sollen im Rahmen der Bauleitplanung die grundsätzlichen baurechtlichen Bedingungen geschaffen werden, um hier eine moderne Produktionsstätte zu entwickeln. Die baulichen Anlagen werden in Ausbildung und Proportion auf die besondere örtliche Situation angepasst und ortsbildgerecht in den städtebaulichen Kontext eingebunden. Hier soll die Möglichkeit eröffnet werden, das Baugebiet sinnvoll und ökonomisch auszunutzen und trotzdem dem Schutz des Ortsbildes im Zusammenhang der städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen.

Die verkehrliche Erschließungssituation soll im Rahmen der Planungen eine besondere Beachtung finden. Aufgrund der derzeit mit Konflikten verbundenen Erschließungssituation des vorhandenen Betriebsstandortes, soll die zukünftige Erschließung für den Lieferverkehr des erweiterten Betriebes über die Rudolf-Breitscheid-Straße bzw. direkt vom Süden entlang des Bahnhofsgebäudes erfolgen. Im Rahmen der Objektplanung muss nach Lösungen gesucht, um die verkehrstechnische Situation insbesondere unter Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung zu optimieren.

Die zukünftige Gebäudegestaltung und Nutzung muss besonders den Schutz der benachbarten Wohnbebauung berücksichtigen. Dafür sind im Rahmen der Objektplanung bautechnische und gestalterische Überlegungen zu berücksichtigen.

In dem Gewerbegebiet (GE1) sind die zu den westlich angrenzenden Wohngebieten ausgerichteten Gebäudewände geschlossen und ohne Tore oder Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

In den Gewerbeflächen sind nach § 1 Abs. 4 der BauNVO die maximal zulässigen Emissionskontingente festgesetzt. Diese sind von den Betrieben innerhalb dieser Gebiete nicht zu überschreiten (siehe dazu auch weitergehenden Ausführungen im Kapitel Immissionsschutz und den Gutachten in den Anlagen).

Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind allgemein zulässig, sofern die Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO)

Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO)

In den als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Bereichen ist nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muss einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben basiert auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rathenow, dort ist festgelegt, dass der Einzelhandel überwiegend innerhalb des Stadtzentrums angesiedelt werden soll und dort eine Konzentration und Stärkung beabsichtigt ist.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Für diese Entwicklungsmöglichkeiten hat die Stadt Rathenow andere Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Gewerbegebiet 2

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll auch die denkmalrechtliche Situation im Umfeld des Bahnhofsgebäudes ihren Niederschlag finden und abschließend von Seiten der Fachbehörden gewürdigt werden. Da bisher keine Nachnutzung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes gefunden wurde, soll sich die Ideenfindung für mögliche Nutzungen innerhalb der Gebietskategorie Gewerbegebiet bewegen. Die Gebietskategorie eröffnet grundsätzlich eine breite Nutzungsmöglichkeit und berücksichtigt die bebaute Umgebung und deren überwiegende Wohnnutzung.

Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind allgemein zulässig, sofern die Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO)

Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

In den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen ist nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muss einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Für diese Entwicklungsmöglichkeiten hat die Stadt Rathenow andere Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben basiert auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rathenow, dort ist festgelegt, dass der Einzelhandel überwiegend innerhalb des Stadtzentrums angesiedelt werden soll und dort eine Konzentration und Stärkung beabsichtigt ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

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

Für die Gewerbegebiete werden unter Berücksichtigung der grundsätzlich zulässigen Höchstgrenze gemäß BauNVO die zulässigen Grundflächenzahlen festgesetzt. Für das Gewerbegebiet 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für das Gewerbegebiet 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Da sich die bauliche Entwicklung der Flächen auf das Bahnhofsgebäude inklusive der Anbauten beschränkt, besteht auf dem ca. 8.000 m² großen Teil des Geltungsbereiches ein Entsiegelungspotential von ca. 3.000 m².

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

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 nördlichen Teils des Plangebietes ist für die Sicherung der städtebaulichen Einbindung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der bebauten Umgebung erforderlich. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen orientiert sich am Bestand des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Es erfolgt keine Festsetzung zu der Bauweise, da zum heutigen Zeitpunkt nicht aufgezeigt werden kann, wie die Ausführung der geplanten Produktionshallen erfolgen werden. Bis zu 50 m Länge eines Bauwerkes spricht man von einer offenen Bauweise.

Für die Gebäude im Gewerbegebiet 1 gilt eine Beschränkung der Firsthöhe. Diese liegt bei 40,00 m üNN. Damit sind die maximalen Firsthöhen auf ca. 10,00 m begrenzt. Für die Gebäude gilt keine Festlegung zur Dachneigung.

Innerhalb des Gewerbegebietes 2 orientiert sich die Beschränkung der Firsthöhe am Bestand des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes. Diese liegt bei 43.16 m üNNH.

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.

Baugrenze

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes soll durch die Planung eine möglichst freie Ausnutzung der Bauflächen möglich sein. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt auch die Leitungsverläufe innerhalb der Grundstücke.

Die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb des Gewerbegebietes 2 orientiert sich an dem Bestand des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes. Unter Berücksichtigung des Ensembleschutzes sind keine weiteren Gebäude innerhalb des Gebiets zu entwickeln. Die Festsetzung dient der gestalterischen Sicherung und der Entwicklung des Gebietscharakters, insbesondere in Bezug auf die Lage des Plangebietes und dessen Umgebung.

5 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.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Beurteilung des dazugehörigen Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Gewerbegebiete tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege, 50 dB(A) für die übrigen Lärmquellen (z. B. Gewerbe).

In den Wohngebieten westlich des Geltungsbereichs ist die besondere Schutzwürdigkeit zu beachten. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege, 40 dB(A) für die übrigen Lärmquellen (z. B. Gewerbe).

Bei der Entwicklung einer modernen Produktionsstätte müssen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um die Geruchsemissionen zu vermeiden. Hierzu zählen insbesondere Abluftreinigungen. Die Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), müssen im Rahmen der Betriebsentwicklung unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Betriebes berücksichtigt werden.

Da es sich bei der Bauleitplanung um eine Angebotsplanung für die zukünftige bauliche und technische Erweiterung und Modernisierung des Betriebes handelt und die konkreten technischen Parameter noch nicht bekannt sein können, müssen im Baugenehmigungsverfahren alle baulichen Maßnahmen und die zugehörige Produktionsprozesse die Vorgaben der DIN 18005-1 und der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) berücksichtigen. Die schutzwürdige Wohnbebauung in der Benachbarung des Plangebietes darf keine zusätzlichen Belastungen erfahren.

Zur Ermittlung der örtlichen Situation wurde ein Sachverständigengutachten zur Beurteilung der Immissionssituation (Schallimmissionsprognose zum B-Plan "Gewerbegebiet Milcafe" 03/2016) und ein Gutachten zur Beurteilung der Geruchimmission (Immissionsschutz-Gutachten zu Immissionseinwirkungen durch Gerüche durch die Milcafe GmbH am Standort Rathenow 01/2016) vorgelegt.

Die Gutachten befinden sich im Anhang der Begründung.

Nachfolgend werden die Zusammenfassungen und Kernaussagen der Gutachten sowie die daraus abzuleitenden Festsetzungen dargelegt.

Beurteilung der Geruchsimmissionen

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Milcafe“ der Nachweis erforderlich,

dass das Vorhaben die Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Brandenburg einhält. Hierzu wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, in der die Geruchsbelastung durch die Milcafe GmbH ermittelt wurde. Dabei dienten vorausgehende Geruchsemissionsmessungen als Grundlage.

Die Ergebnisse der Berechnungen mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 zeigen, dass durch den Betrieb der Anlage im derzeitigen IST-Zustand im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen eine Geruchszusatzbelastung von 0 % bis 4 % der Jahresstunden hervorgerufen wird. D. h. die Irrelevanzschwelle der GIRL von 2 % (entsprechend einer Kenngröße = 0,02) wird überschritten, und damit ist die Vorbelastung zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Geruchsgesamtbelastung ist gemäß GIRL eine Ausbreitungsrechnung durchzuführen, bei der die Geruchsvorbelastung und die Geruchszusatzbelastung gemeinsam Eingang finden. Da sich im Umkreis der Milcafe-Anlage keine weiteren Geruchsvorbelastungen befinden, entspricht die Geruchszusatzbelastung der Geruchsgesamtbelastung.

Gemäß geltendem Genehmigungsbescheid gilt als Grenzwertregelung, dass die verursachenden Geruchsemissionen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen nicht mehr als 10 % der Jahresstunden an Geruch verursachen dürfen (Immissionswert für Wohngebiete).

Die Berechnung mit dem Modell AUSTAL2000 ergab an den beurteilungsrelevanten Wohnnutzungen im Westen entlang der Humboldtstraße für die Gesamtbelastung Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 1 % und 4 %. Nördlich entlang der Eulerstraße werden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 1 % und 2 % hervorgerufen. Südlich der Anlage zwischen Humboldt- und Kopemikusstraße ergaben sich Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 0 % und 1 %.

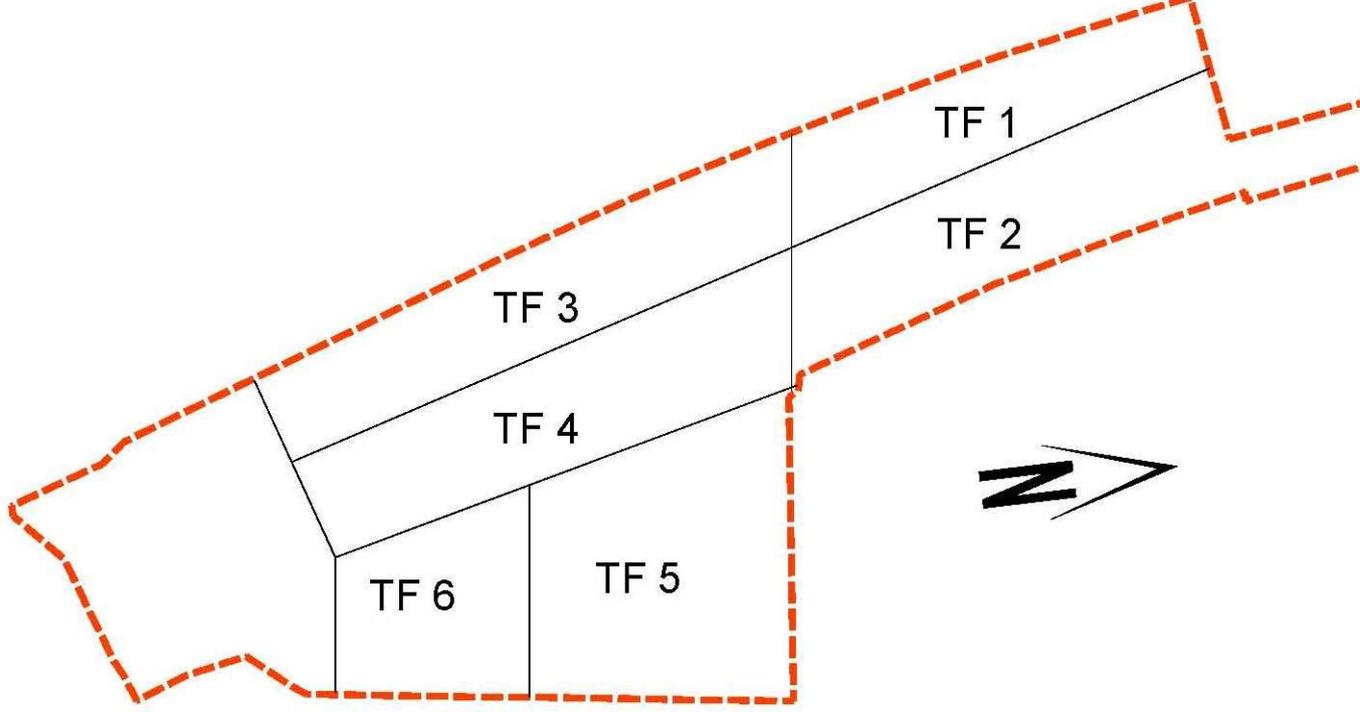
Für das Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Milcafe“ werden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 0 % und 1 % hervorgerufen. Für eine zukünftige Flächenentwicklung und Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 51 ist bei der Entstehung weiterer Geruchsquellen zu beachten, dass der Immissionswert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden an Geruch einzuhalten ist.

Ob der Immissionswert für Wohngebiete nach einer zukünftigen Erweiterung der Milcafe-Anlage auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 51 eingehalten wird, kann erst im Rahmen einer Neuberechnung der Immissionssituation beurteilt werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Anlage im derzeitigen IST-Zustand keine Konflikte mit den Vorgaben der GIRL zu erwarten sind.

Beurteilung der Geräuschimmissionen

Nach der TA Lärm, die für die Beurteilung der Geräuschimmissionen von gewerblichen Anlagen im Rahmen von Genehmigungsverfahren heranzuziehen ist, sind die Immissionsrichtwerte auf die Summe der Immissionsbeiträge von allen gewerblichen Anlagen zusammen anzuwenden, die auf einen Immissionsort einwirken.



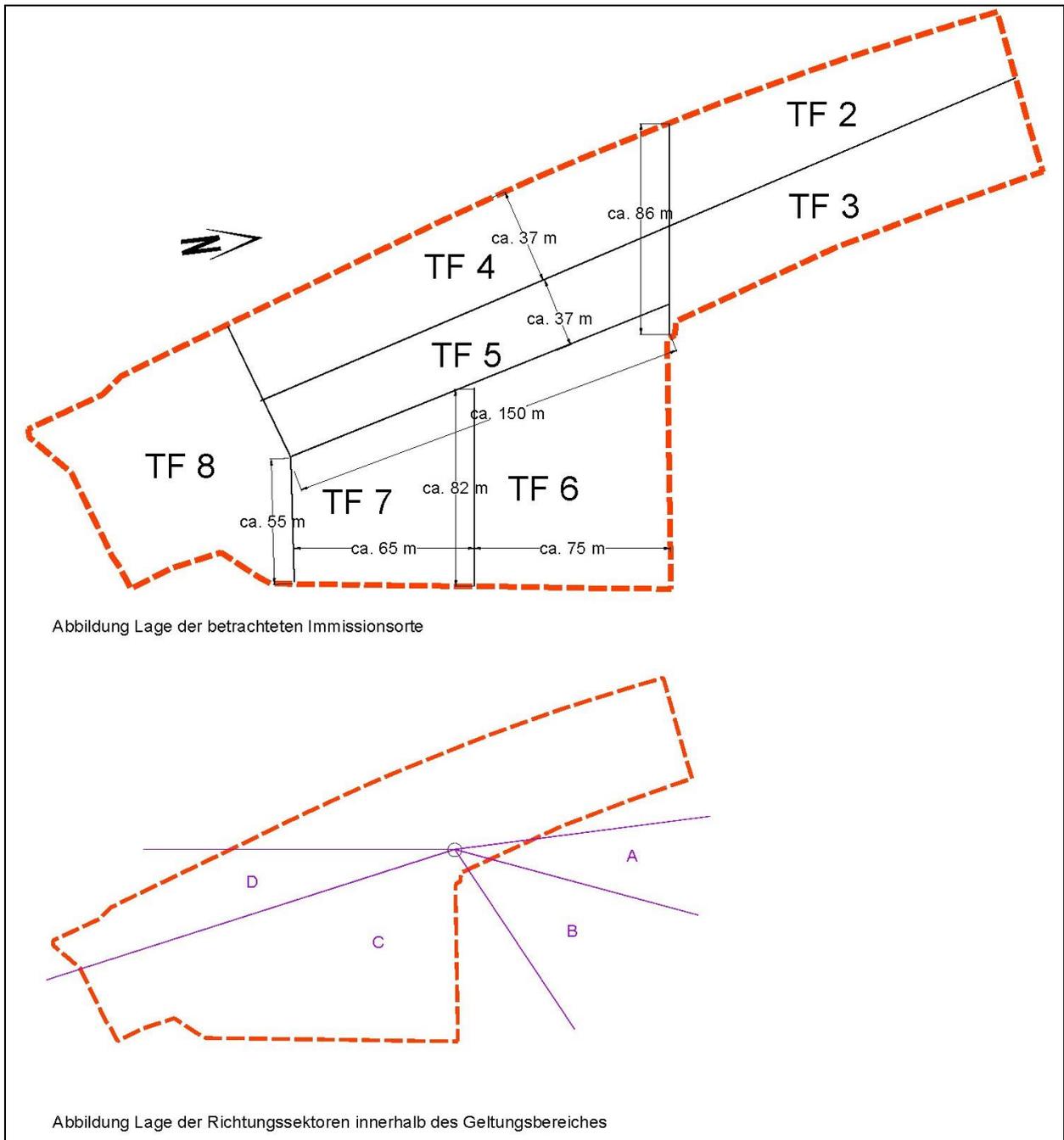


Abbildung 6: Gliederung der Teilflächen im Geltungsbereich B-Plan Nr. 51 und Darstellung der Richtungssektoren; (Grundlage Vermessungsplan; ohne Maßstab)

Bei gänzlicher Ausnutzung der jeweils im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen TF2 bis TF8 kann das zulässige Immissionskontingent der Teilflächen TF2 bis TF8 an den untersuchten Immissionsorten der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Sollten nur Teilbereiche der Teilflächen oder aber mehrere Teilflächen von einem Betrieb in Anspruch genommen werden, ist das zulässige Immissionskontingent für die jeweils betrachtete gewerbliche Nutzung gemäß DIN 45691 zu berechnen.

Tabelle: Gegenüberstellung der ermittelten gewerblichen Vorbelastung mit den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten nach TA Lärm

| Immissionsort IP-Nr./ Bezeichnung, Fassade, Geschoss | IRW _T in dB(A) | Lr.T.VB In dB(A) | Diff. In dB | IRW _N In dB(A) | U.N.VB In dB(A) | Diff. In dB |
|---|---------------------------------|------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------------|----------------|
| <i>gewerbliche Gesamtvorbelastung</i> | | | | | | |
| IP5/Whs Rudolf-Breitscheid-Straße47. West, I.OG | 60 | 54 | -6 | 45 | 21 | -24 |
| IP7/Whs Heinrich-Heine-Straße 52,Südwest, I.OG | 55 | 42 | -13 | 40 | 23 | -17 |
| IP8/Whs Kopernikusstraße 17, Ost, EG | 55 | 45 | -10 | 40 | 26 | -14 |
| IP9/Whs Kopernikusstraße 14, Ost, I.OG | 55 | 44 | -11 | 40 | 23 | -17 |
| IPIO/Whs Röntgenstraße 8, Ost, 1..0G | 55 | 42 | -13 | 40 | 21 | -19 |
| IP11/Whs Keplerstraße 17, Ost, 2.OG | 55 | 41 | -14 | 40 | 15 | -25 |
| IP12/Whs Kopernikusstraße 6, Ost, 2.OG | 55 | 40 | -15 | 40 | 19 | -21 |
| IP13/Whs Kopernikusstraße 3, Ost, 2.OG | 55 | 39 | -16 | 40 | 18 | -22 |
| IP14/Polizeigebäude, Nordwest, I.OG | 60 | 37 | -23 | - | - | - |

Durch ein schalltechnisches Gutachten nach TA Lärm ist dann nachzuweisen, dass das ermittelte Immissionskontingent an den vorgegebenen Immissionsorten von den Beurteilungspegeln der Betriebsgeräusche eingehalten wird. In diesem schalltechnischen Nachweis sind Zuschläge für Ton- und Informationshaltigkeit, Impulshaltigkeit und für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit („Ruhezeitenzuschläge“) nach TA Lärm zu berücksichtigen. Im konkreten Planungsfall werden außerdem die betriebs- oder quellentypischen Besonderheiten wie die Abschirmung durch Gebäude und topographische Gegebenheiten sowie die Richtwirkungscharakteristiken auf dem Ausbreitungsweg berücksichtigt.

Die Emissionskontingente $L_{e,i}$ in dB(A) werden unter Berücksichtigung der Flächengröße und des möglichen Schalleistungspegels $L_{WA,i}$ wie folgt errechnet:

$$L_{e,i} = L_{WA,i} - 10 \log (F_i / F_0) \text{ in dB(A)}$$

Hierbei ist:

- i = 1 bis n (Anzahl der Teilflächen)
- F_i = Flächengröße der i-ten Teilfläche in m^2
- F_0 = Bezugsfläche $1 m^2$

Die Ermittlung erfolgt mittels iterativer Berechnungen für die Tages- und die Nachtzeit.

Tabelle: Zusatzkontingente für einzelne Richtungssektoren; bezogen auf dezidierten Immissionsorte

| Richtungssektor | von bis in Grad (0 ist Norden Uhrzeigersinn) | | Zusatzkontingent | | Immissionsort |
|-----------------|--|-----|-------------------|-----------------|---------------|
| | | | tagsüber in dB(A) | nachts in dB(A) | |
| A | 1 | 13 | 5 | 7 | IP5 |
| B | 13 | 55 | 5 | 5 | IP7 |
| C | 55 | 172 | 7 | 7 | IP14 |
| D | 172 | 188 | 5 | --- | IP16 |

Bezugspunkt (UTM ETRS 89 Zone 33): 32 05 77 58 32 956

Die Richtungssektoren sind ausgehend von der Mitte des Plangebietes zu betrachten, siehe dazu auch Planskizze.

Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan

In dem Plangebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente am Tag und in der Nacht:

| Flächen Nr. | Bezeichnung Bebauungsplan | Emissionskontingent | |
|-------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| | | tagsüber $L_{EK,T}$ in dB(A) | nachts $L_{EK,N}$ in dB(A) |
| TF2 | GE | 55 | 40 |
| TF3 | GE | 60 | 45 |
| TF4 | GE | 55 | 40 |
| TF5 | GE | 60 | 45 |
| TF6 | GE | 55 | 45 |
| TF7 | GE | 60 | 50 |
| TF8 | GE | 50 | 40 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Fassung Dezember 2006), Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

6 Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete

Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

Wasserwirtschaft, Hydrologie

Im Plangebiet befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.

Die Entscheidung über den Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung des § 54 Abs. 4, Satz 1 BbgWG und der Satzung des Wasser- und Abwasserverbandes. Da die Aussagen in der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes vom 12.08.2013 zur Niederschlagswasserbehandlung nicht mehr aktuell sind und sich inzwischen andere Gesichtspunkte ergeben haben, ist zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens diese Stellungnahme zu aktualisieren.

Hochwasserschutz und Gewässerunterhaltung

Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete werden beim B-Plan Nr. 051 „Gewerbegebiet Milcafe“ Rathenow nicht berührt.

7 Grünordnung

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Änderung des B-Planes ist 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.

Gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird für das Planvorhaben die Eingriffsregelung geprüft. Die schutzgutbezogene Darstellung und Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Die Darstellungen werden nach Abwägung gemäß § 7 (5) BbgNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Grundsätzlich wird mit der Nachnutzung eines sehr stark vorgeprägten Geländes zur baulichen Entwicklung den Belangen von Natur und Landschaft in besonderer Weise Rechnung getragen, da damit Eingriffe in den Naturhaushalt gering gehalten werden können. Die Entwicklung des Plangebietes auf den zuvor von der Bahn genutzten Flächen ist ein wichtiger Beitrag zum kommunalen Ressourcenschutz.

7.2 Gestaltungsmaßnahmen

Im Rahmen der Grünordnungsplanung ist die Einbindung der Bebauung und der Nebenanlagen in den Landschafts- und Siedlungsraum und die Wiederherstellung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes als gestalterische Aufgabe vom Grundsatz her zu regeln. Die Gestaltungsmaßnahmen gelten als Empfehlung für die Einbindung der Bebauung in den Siedlungsraum.

G 1 Grundstücksgestaltung

Der Grundstückseigentümer hat grundsätzlich die Freiheit der eigenen Freiflächen- und Gartengestaltung. Dazu sind aber die Regeln der BbgBO zu beachten, darin heißt es im § 8 zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke:

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

Auf den gestalteten Freiflächen der Baugrundstücke sollte der überwiegende Teil der Flächen dauerhaft begrünt bleiben. Dort wo nicht mit Konflikten mit konkurrierenden Nutzungen zu rechnen ist, können Baum- und Gehölzpflanzungen angelegt werden. Auf artenarme Zierrasenflächen sowie auf einförmige Nadelgehölzpflanzungen sollte verzichtet werden.

G 2 Dachbegrünung

Abhängig von den konstruktiven und statischen Voraussetzungen können flach geneigte Dächer mit einer extensiven bis intensiven Begrünung versehen werden. Auf den Dächern können neue

ökologisch wirksame Flächen entstehen, die insbesondere Tierarten der trocken-warmen Lebensräume ausreichend Habitats bieten.

G 3 Fassadenbegrünung

Gebäudewände und Pergolen sind geeignete Flächen, um auf den in der Regel relativ eng und dicht bebauten Baugrundstücken zusätzlichen Lebensraum zu entwickeln. Es steht ein breites Artenspektrum an kletternden Pflanzen zur Verfügung, die mit und ohne Kletterhilfen zur Begrünung der Wände genutzt werden können. Gestaltungsalternativen sind auch so genannte „Living Walls“ mit denen besondere gestalterische Akzente gesetzt werden können.

7.3 Bestand Schutzgüter

Schutzgut Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich am Rand der Havelniederung. Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus Sanden mit durchlässigen Sanduntergründen. Das Schutzgut Boden weist eine Zweiteilung in Ober- und Unterboden auf. Aufgrund des großen Anteils von Sandböden werden kaum Verdichtungen auftreten. Die Vorbelastung des Bodens im Untersuchungsgebiet ist wegen der früheren Bebauung und Flächenversiegelung als sehr hoch zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserstände sind im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse als sehr oberflächennah zu bezeichnen. Im Jahresverlauf sind Grundwasserstände zum Teil bis 2 m unter Flur anzunehmen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordwesten. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Der nicht überbaute Bereich des Geltungsbereichs wird von Rasenflächen und Ruderalfluren eingenommen. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumreihe aus Kiefern. Alle Flächen des Plangebiets werden regelmäßig bewirtschaftet und unterhalten. Durch die Flächennutzung innerhalb der Siedlung sind erhebliche Störungen der natürlichen Voraussetzungen zu verzeichnen. Diese wirken sich negativ auf die Habitatfunktion.

Tabelle: Biotoptypen im Geltungsbereich und deren Bedeutung

| Naturschutzfachliche Bedeutung | | | Biotoptyp | | |
|--------------------------------|----------------------|-------|-------------|----------------------------|----------------|
| Stufe | Wesentliche Merkmale | Code* | Bezeichnung | Lokalisierung / Ausprägung | Schutzstatus** |

| Naturschutzfachliche Bedeutung | | Biotoptyp | | | |
|--------------------------------|--|--|--|---|----------------|
| Stufe | Wesentliche Merkmale | Code* | Bezeichnung | Lokalisierung / Ausprägung | Schutzstatus** |
| sehr hoch | sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad | Biotope dieser Wertstufe kommen im Plangebiet nicht vor! | | | |
| hoch | strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad | Biotope dieser Wertstufe kommen im Plangebiet nicht vor! | | | |
| mittel | Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung, hohes Entwicklungspotenzial | GZ | Scherrasen | Regelmäßig gemähte Flächen im Plangebiet | --- |
| | | RS | Ruderales Pionier-, Gras und Staudenfluren | Standorte mit ruderaler Pioniervegetation bzw. ruderaler Hochstaudenflur unterschiedlicher anthropogener Nutzungen; zum Teil Straßen- oder Wegränder, ungenutzte Abstandsflächen, Aufgelassenen Flächen ohne Nutzung aber starker anthropogener Vorprägung, sehr kleinflächige Ausprägung auf Restflächen | --- |
| | | BE | Solitärbäume und Baumgruppen | Baumreihen am westlichen Rand ausschließlich Kiefern; einzelne Laubbäume, Birke, Eiche und Robinie im mittleren Alter auf den Flächen im Einzelstand; Nadelbäume am Bahnhof | --- |
| gering | stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes | OSR | Einzel- und Reihenhausbebauung mit Gärten | Siedlungsgelände am Rande des Bearbeitungsgebietes; auf den Freiflächen Zierpflanzen, Laubbäume und Obstbestände Begleitbiotope: Ruderalfluren, Abstandsgrün, Baumgruppen | --- |
| sehr gering / ohne Belang | sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes | OVVV | Versiegelte Flächen | Gepflasterte Fuß- und Fahrwege im südlichen Teil des Geltungsbereichs, Parkplatz, Zufahrten; alte Bahnsteige, Gleise | --- |
| | | OVVO | unbefestigter Weg | Nur durch Tritt entstandenen oder leicht befestigte Wege im Plangebiet; Charakter von Parkwegen und Zufahrten, teilweise vegetationsfrei im Bereich der Rasenflächen | --- |

*) gemäß Biotopkartierungsschlüssel Brandenburg (LUA 2009) **) Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG

Vorbelastend auf das Schutzgut „Biotop / Pflanzen und Tiere“ wirkt die sehr starke menschliche Überprägung und permanente Nutzung der gesamten Flächen im Plangebiet sowie in dessen Umgebung.

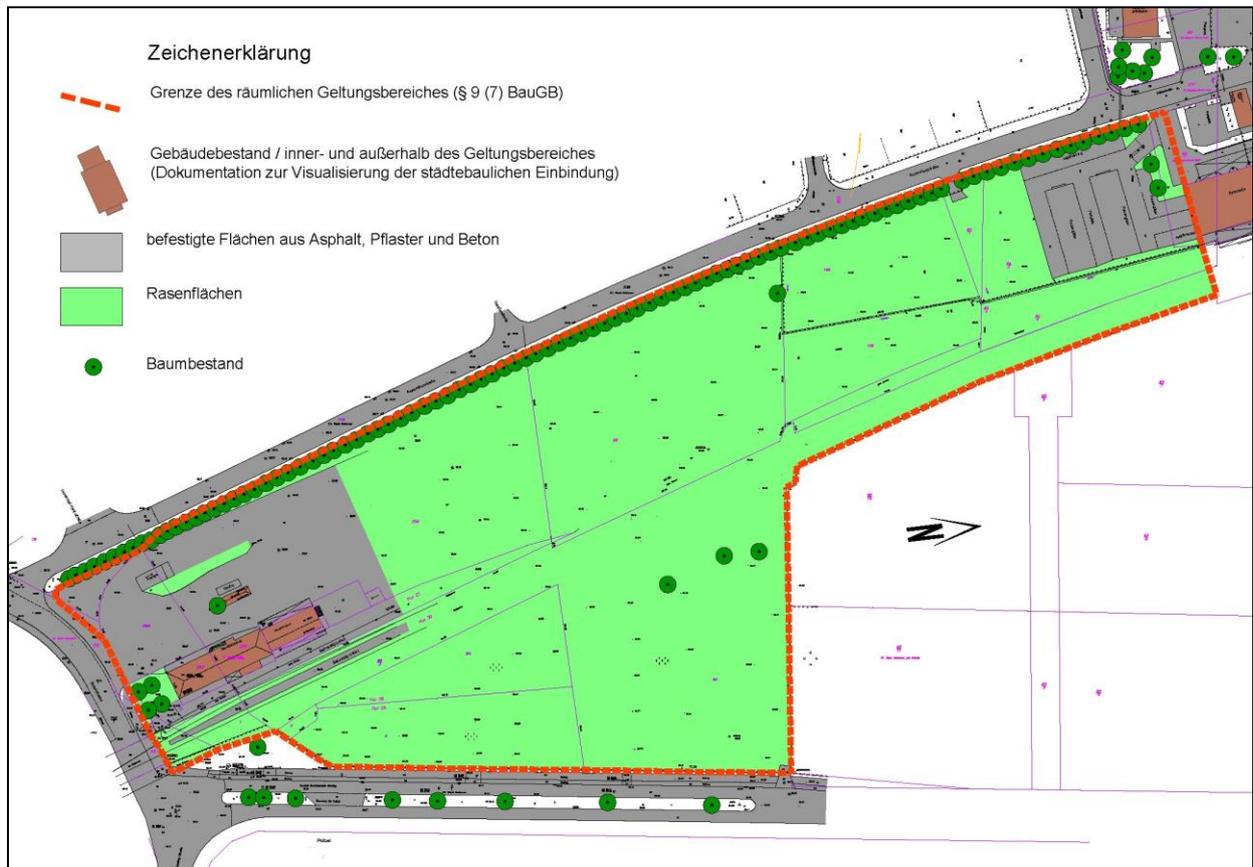


Abbildung 7: Biototypen innerhalb des Geltungsbereiches, Stand 03/2016 (Grundlage B-Plan, ohne Maßstab)

Fauna

Das Plangebiet wurde in der Saison 2013 von einer Gutachterin auf die faunistische Ausstattung untersucht. Aufgrund der damals noch vorhandenen Bahnanlagen waren Voraussetzungen gegeben, die auf ein Vorkommen von Zauneidechsen schließen ließen. Es konnten allerdings keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Auf den Flächen und am Rand des Plangebietes wurde Reviere von siedlungstypischen Vogelarten dokumentiert. Es handelt sich dabei ausschließlich um Vogelarten mit wechselnden Brutplätzen. Höhlenbrüter, Horste oder standorttreue Vogelarten sowie Rastvögel konnten nicht nachgewiesen werden.

Nach Abbruch der und Beräumung der Flächen erfolgte in der Saison 2015 eine erneute Kontrolle der Flächen insbesondere auf das Vorkommen von Bodenbrütern. Es erfolgte kein Nachweis. Gebäudebewohner wie Fledermäuse und Brutvögel konnten nicht nachgewiesen werden. Das Gebäude ist abgedichtet. Das gesamte Plangebiet weist erhebliche Störwirkungen durch die umgebenden Verkehrsflächen und die regelmäßige Pflegemahd auf, die sich negativ auf die Habitatfunktion auswirken.

Weitere geschützte Tierarten finden im Plangebiet keine geeigneten Habitate.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 BNaSchG zu besorgen.

Schutzgut Klima / Luft

Für das Bearbeitungsgebiet sind nach dem DEUTSCHEN WETTERDIENST POTSDAM 1992 (agrar-meteorologischer Dienst) die Messwerte der nächstgelegenen Wetterstation Brandenburg Görden (ca. 40 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).

Klimatische Besonderheiten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet war gekennzeichnet durch aufgelassene Bahnanlagen. Ablagerungen, Bauschutt und Gleise prägten das zentrale Gelände. Nach dem Abbruch und der Beräumung der Flächen erscheint das Gelände deutlich aufgeräumter. Rasenflächen prägen das Gebiet. Mit der Einzäunung ist die Vermüllung der Flächen gestoppt. Die Umgebung des Plangebietes weist keine städtebaulichen Besonderheiten auf, die für die zukünftige Bebauung und Flächennutzungen von Bedeutung wären.

Erholung

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet. Die Flächen sind eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Bahnhofsgebäude mit Vorplatz, Güterschuppen, gepflasterten Vorplatz und Waage.

7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bilanz des Neuversiegelungsumfangs

Grundsätzlich gilt Baugebietsgröße x (GRZ + zulässige Überschreitung) = maximal mögliche Neuversiegelung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 41.600 m²

Baugebiete:

Gewerbegebiet 1

$$33.600 \text{ m}^2 \times (0,8) = 26.800 \text{ m}^2$$

Gewerbegebiet 2

$$8.000 \text{ m}^2 \times (0,6) = 4.800 \text{ m}^2$$

gesamte, maximal mögliche Neuversiegelung = 31.600 m²

Im Plangebiet besteht bereits eine Vorbelastung von 26.500 m² bebauter, versiegelter und befestigter Fläche. Es handelt sich hierbei um das Bahnhofsgebäude und Nebenanlagen, gepflasterte Flächen, Gleisanlagen, Bahnsteige, Rampen, gepflasterte Stellflächen und Parkplätze.

Der restliche Flächenanteil im Plangebiet besitzt durch die ehemalige Nutzung als Bahn- und Lagerfläche eine sehr hohe Vorprägung. Hier waren eine Vielzahl von Ablagerungen und Aufschüttungen zu finden. Ein großer Teil der Flächenbefestigungen außer dem direkten, überwiegend denkmalgeschützten Bahnhofsumfeld wurden bereits 2014 abgebrochen. Die Flächen wurden eingeebnet und mit Rasen angesät. Die Flächen wurden vor dem Abbruch von einem öffentlich bestellten Vermesser aufgenommen und dokumentiert. Nach Abstimmung mit der Stadt Rathenow und der Milcafe GmbH wurde der Rückbau auf dem Gelände vorab dokumentiert, um die Vorbelastungen des gesamten Geländes aktenkundig zu machen und im Sinne einer vorgezogenen Maßnahme auch bilanztechnisch zu erfassen. Diese Dokumentation wurde der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben.

Der Abbruch der Flächen erfolgte in der Regie des ehemaligen Eigentümers, der RegioInfra Gesellschaft mbH Co.KG. Der Abbruch wurde vom ehemaligen Vorhabensträger angezeigt und mit der Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland abgestimmt. Erst nach vollständigem Abbruch und Beräumung der Flächen erfolgte der Eigentumsübergang auf die Milcafe GmbH.

Vor dem Abbruch wurden die Flächen auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG untersucht².

Von der gesamten, maximal möglichen Neuversiegelung = 31.600 m²

werden 26.500 m² bereits bestehenden Versiegelung abgezogen.

Es ergibt sich daraus ein zu kompensierender Neuversiegelungsumfang von 5.100 m².

2

Sonstige Eingriffe

Weitere Eingriffe finden durch das Vorhaben nicht statt. Wenn im Zuge der Objektplanung die Fällung von Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich wird, ist die Baumschutzverordnung des LK Havelland anzuwenden. Darin ist auch die erforderliche Kompensation geregelt.

7.5 Kompensatorische Maßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen durch Neubebauung und die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege vorzusehen. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen wegen des geringen Flächenumfangs nur eingeschränkte Kompensationsmöglichkeiten zur Verfügung. Es sollen hier insbesondere standortgerechte heimische Laubbaum- und Gehölzpflanzungen vorgenommen werden, die für die Kompensation Anrechnung finden.

Die Zusatzversiegelung von 5.100 m², die durch die Planung hervorgerufen wird, kann innerhalb des Geltungsbereichs durch die Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen teilweise kompensiert werden.

Gehölzpflanzungen

Unter Berücksichtigung und dem Erhalt des Bestandes einer aufgeasteten Kiefernreihe entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll hier eine dichte, gestufte Feldgehölzhecke von ca. 5 m Breite angelegt werden (Maßnahmen A 1). Die vorhandene Kiefernreihe soll erhalten bleiben und bildet die Kulisse für die beizuordnenden Laubgehölzpflanzung. Mit der Ergänzungspflanzung kann bereits schon kurzfristig ein wirksamer Sichtschutz erzeugt werden.

Weiterhin wird zwischen den Gewerbegebiet 1 und Gewerbegebiet 2 ein ca. 30 m breiter Feldgehölzstreifen angelegt werden. Damit wird neben den kompensatorischen Effekt auch gleichzeitig eine Standorteingrünung erzeugt. Die Feldgehölzfläche wirkt zusätzlich als Abgrenzung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles.

Insgesamt werden ca. 4.700 m² Feldgehölzpflanzung vorgenommen. Je 10 m² überbauter Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs ist die Anpflanzung von ca. 1 m² Strauchpflanzung vorgesehen. Die Pflanzware wird in der Qualität I.Str. 60-100 verwendet. Es werden ca. 1 Stk. je 1,5 m² gepflanzt. Die Verteilung der Arten erfolgt in der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung.

Für die Pflanzung werden ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher verwendet.

Mit der Pflanzung der Feldgehölzflächen können 2.350 m² Neuversiegelung kompensiert werden.

Baumpflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist zur allgemeinen Begrünung die Anpflanzung von Laubbäumen vorgesehen. Im Plangebiet sollen 40 Bäume angepflanzt werden.

Die Baumpflanzungen haben neben der gestalterischen Wirkung auch kompensatorische Bedeutung im Sinne der Eingriffsregelung. Die Pflanzung von einem großkronigem Laubbaum entspricht ca. 25 m² Neuversiegelung bei Gewährleistung eines offenen, unbefestigten Kronentraufbereiches.

Als Pflanzqualität wird die Baumschulware StU 18 - 20 cm festgesetzt.

Mit der Pflanzung der Laubbäume können 1.000 m² Neuversiegelung kompensiert werden.

Externer Kompensationsbedarf

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

Insgesamt sind Maßnahmen für die Kompensation von 1.750 m² Neuversiegelung innerhalb des Geltungsbereichs nicht kompensierbar. Gemäß der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) können für die durch die Planung hervorgerufenen Neuversiegelungen z.B. Entsiegelungen, dauerhafte Extensivierungen, Vernässungen oder Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

Innerhalb des Naturraums konnten in der Havelniederung in der Gemarkung Hohennauen Flächen für die Anlage von Feldgehölzpflanzungen aktiviert werden. Im Rahmen der Flurneuordnung erfolgte eine Flurstücksveränderung und Nutzungszusammenlegen. Als Strukturierungsmaßnahme innerhalb der offenen Feldflur soll auf jetzt ackerbaulich genutzten Flächen eine Feldgehölzpflanzung vorgenommen werden. Die Pflanzung dient neben der Habitatentwicklung auch zur Trennung von Flächennutzungen zwischen ökologisch und konventionell bewirtschafteten Flächen. Wegen der aktuellen Nutzung als Intensivackerfläche können artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG, die einer Pflanzung entgegen stehen könnten, ausgeschlossen werden.

Gemäß der HVE wird ein Kompensationsverhältnis von 1:2 umgesetzt. Demnach werden 3.500 m² Feldgehölzfläche angelegt.

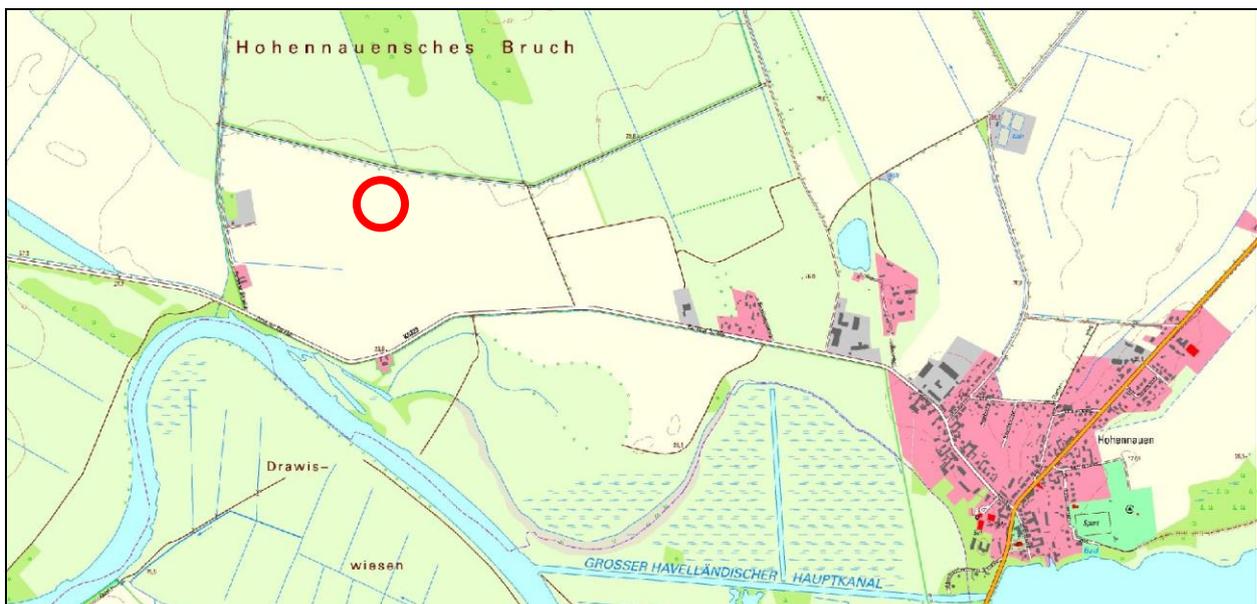


Abbildung 8: Übersichtslageplan externe Kompensationsmaßnahmen, Gemarkung Hohennauen, (Grundlage TK Brandenburgviewer 05/2017, ohne Maßstab)



Abbildung 9: Lage der Pflanzmaßnahme in der Gemarkung Hohennauen, Flur 4, Flurstück 75 (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 05/2017, ohne Maßstab)

Die geplante Pflanzmaßnahme befindet sich in der Gemarkung Hohennauen, Flur 4, Flurstück 75. Die Pflanzung wird auf der West- und Südseite des nach dem Flurneuordnungsverfahrens neu entstandenem Flurstück 75 angelegt.

Die Pflanzmaßnahme wird in der Ausführungsplanung detailliert geregelt und mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages abgesichert.

Die Flächen werden aktuell als Ackerfläche genutzt. Ein Aufwertungspotential der Flächen wird attestiert, entgegenstehende artenschutzrechtliche Belange können ausgeschlossen werden.

Es sollen für die Pflanzung ausschließlich gebietsheimische Arten verwendet werden.

Verbindliche Artenliste zur Anpflanzung von Feldgehölzen:

Acer campestre Feld-Ahorn
Cornus sanguinea s.l. Roter Hartriegel
Corylus avellana Gemeine Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris agg. Wild-Apfel
Prunus spinosa Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyrastrer agg. Wild-Birne
Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg. Artengruppe Hunds-Rose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere

Die Pflanzware wird in der Qualität I.Str. 60-100 verwendet. Es werden ca. 1 Stk. je 1,5 m² gepflanzt. Die Verteilung der Arten erfolgt in der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung.

Der Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur ist bei der Pflanzung zu beachten. (*Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Vom 18. September 2013*)

7.6 Empfehlungen zur Grüngestaltung

Dachbegrünungen

Flach geneigte Dachflächen bis zu 15 Grad Neigung können dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen auf den Dächern. Die Mindestdicke der Substratauflage sollte ca. 10 cm betragen.

Mit der Dachbegrünung können zusätzlich ökologisch wirksame Flächen entwickelt werden. Die Dachbegrünungen entfalten darüber hinaus positive energetische Effekte.

Die mögliche Dachbegrünung gilt als Empfehlung und wird nicht in die Kompensationsbilanz eingerechnet.

7.7 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

- *Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung A 1 und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung A 2 sind Gehölzarten Pflanzenlisten "Laubbäume" und "Laubsträucher" zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze je 1,5 m².*

Innerhalb des Geltungsbereiches außerhalb der Flächen A 1 und A 2 sind 40 Stk. Laubbäume anzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" zu verwenden.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Für die Siedlungsgebiete in der Umgebung des Plangebietes sind strukturreiche Gärten mit einem hohen Anteil an Gehölzen typisch. In Anlehnung an diese Gartenformen soll in den entstehenden Gewerbegebieten ebenfalls ein Flächenanteil mit Laubsträuchern und Laubbäumen bepflanzt werden. Dadurch wird eine ökologische und gestalterische Qualität der privaten Freiflächen gesichert. Die Bäume entfalten mittelfristig die bekannten Wohlfahrtswirkungen und tragen zur Verbesserung des Wohnklimas bei.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird als Ausgleichsmaßnahme angerechnet und vermindert somit insgesamt den Eingriff in Natur und Landschaft. Die Beschränkung auf einzelnen Baumarten soll sicherstellen, dass standortheimische großkronige Laubbäume gepflanzt werden.

- *Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar. Der Mindeststammumfang beträgt bei Laubbäumen 18-20 cm.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*

Für die zu pflanzenden Bäume wird eine Mindestgröße bzw. -qualität festgesetzt, um innerhalb einer angemessenen Zeit eine ansprechende Gestaltung und einen ausreichenden ökologischen Wert zu erreichen.

Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Absicherung der Kompensation erfolgt durch die zeichnerische Darstellung und die textliche Festsetzung. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgt die konkrete Festsetzung der Kompensationsumfänge. Erst wenn die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschöpft sind erfolgt die Realisierung der externen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Umsetzung der Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen wird vom Vorhabensträger vorgenommen und über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.8 Empfehlungen zur Grüngestaltung

Grundstücksgestaltung

Weiterhin ist bei der Grundstücksgestaltung die Brandenburgische Bauordnung zu beachten. Gemäß BbgBauO gilt generell für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke:

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.

Dachbegrünungen

Flach geneigte Dachflächen bis zu 15 Grad Neigung können dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen auf den Dächern. Die Mindestdicke der Substratauflage sollte ca. 10 cm betragen.

Mit der Dachbegrünung könnten zusätzlich ökologisch wirksame Flächen entwickelt werden. Die Dachbegrünungen entfalten darüber hinaus positive energetische Effekte.

Fassadenbegrünungen

Mit begrünten Fassaden könnten im Plangebiet insbesondere im Zusammenhang mit gewerblicher Bebauung gestalterische Akzente gesetzt werden. Begrünte Fassaden können darüber hinaus auch ökologische Funktionen erfüllen.

8 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Der gesamte Geltungsbereich und die direkt angrenzenden Flächen wurden bereits in der Saison 2013 vor dem erfolgten Abbruch auf das vermutete Vorkommen von Zauneidechsen überprüft. Bei den Flächen hat es sich um Bereiche gehandelt, die aufgrund der Ausprägung eine grundsätzliche Eignung als Habitat für Zauneidechsen hätten aufweisen können. Es konnten im Plangebiet keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Nach der Beräumung der Flächen können Zauneidechsen ausgeschlossen werden.

In der Saison 2013 erfolgt darüber hinaus die Kontrolle des Plangebietes zum Vorkommen von Vogelarten (siehe dazu Gutachten im Anhang). Es konnten Vogelarten nachgewiesen werden, die nur eine geringe Standorttreue aufweisen und auf angrenzende Flächen ausweichen können. Mit dem Abbruch und Beräumung der Flächen im Geltungsbereich hat sich die Strukturvielfalt deutlich verringert. Es dominieren hier Pflaster- und Rasenflächen. Gehölzbestände nehmen nur einen untergeordneten Teil der Flächen ein.

In der Saison 2015 wurde das Gebiet erneut insbesondere auf ein Vorkommen von Bodenbrütern kontrolliert (siehe dazu Gutachten im Anhang). Es konnten keine Brutaktivitäten und Brutversuche und auch keine sonstigen Nachweise zum Vorkommen von Bodenbrütern im Plangebiet erbracht werden.

Reviere von Brutvögeln können im Plangebiet aktuell ausgeschlossen werden. Als Rast- oder Balzplatz hat das Plangebiet keine Bedeutung. Horststandorte im oder in der Umgebung des Plangebietes sind nicht bekannt und dokumentiert.

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.

9 Umweltbericht

9.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung 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 Prüfmethoden 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.

9.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Produktionsanlagen der Milcafe GmbH bedarfsgerecht und modern zu erweitern.

Gleichzeitig soll die verkehrliche Erschließung optimiert werden.

Für das ehemalige Bahnhofsgebäude sollen die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten inklusive der direkten Umgebung und dessen städtebauliche Einbindung untersucht und grundsätzlich baurechtlich definiert werden.

9.3 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharrt, d.h. keine weiteren Bepanungen und Bebauungen auf den Flächen stattfinden. Das zweite Szenario behandelt die Umsetzung der Bauleitplanung.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

9.3.1 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 Nichtdurchführung der Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen die bauliche Entwicklung nur im Rahmen der Regelung des § 34 BauGB stattfinden kann. Die Flächen außerhalb der bebauten Siedlungsflächen könnten dann nur in einem geringen Umfang gestaltet und entwickelt werden, bauliche Anlagen wären ausgeschlossen.

9.3.2 Szenario II - Planaufstellung als rechtskräftigen Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Aufstellung und der Umsetzung der Planungen am Standort ausgegangen. Durch die Aufstellung eines rechtskräftigen B-Planes wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine neue Bebauung zu verwirklichen und die gesamten Flächen neu zu gestalten. Die geplanten Gebietskategorien tragen dem Standortcharakter Rechnung.

Innerhalb des Gewerbegebietes können bauliche Entwicklungen vollzogen werden, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft in das Schutzgut Boden führen. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet orientieren sich weitgehend am bebauten und versiegelten Bestand.

9.4 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 Nichtdurchführung des Planes ableitet, dargestellt. Die ermittelten Ergebnisse sind im Wesentlichen aus dem Landschaftsplan der Stadt Rathenow entnommen.

9.4.1 Schutzgut Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich am Rand der Havelniederung. Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus Sanden mit durchlässigen Sanduntergründen. Das Schutzgut Boden weist eine Zweiteilung in Ober- und Unterboden auf. Aufgrund des großen Anteils von Sandböden werden kaum Verdichtungen auftreten. Die Vorbelastung des Bodens im Untersuchungsgebiet ist wegen der früheren Bebauung und Flächenversiegelung als sehr hoch zu bewerten.

9.4.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserstände sind im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse als sehr oberflächennah zu bezeichnen. Im Jahresverlauf sind Grundwasserstände zum Teil bis 2 m unter Flur anzunehmen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordwesten. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden

Schadstoffen überwiegend nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

9.4.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Der nicht überbaute Bereich des Geltungsbereichs wird von Rasenflächen und Ruderalfluren eingenommen. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumreihe aus Kiefern. Alle Flächen des Plangebiets werden regelmäßig bewirtschaftet und unterhalten. Durch die Flächennutzung innerhalb der Siedlung sind erhebliche Störungen der natürlichen Voraussetzungen zu verzeichnen. Diese wirken sich negativ auf die Habitatfunktion.

Die Bedeutung der Biotope hinsichtlich ihres Wertes für den Naturschutz wurde anhand der anschließend aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation sowie der potenziell vorkommenden Tierarten bewertet:

- ⇒ - Natürlichkeit,
 - Regenerationsfähigkeit/Alter/Reifegrad,
 - Gefährdungsgrad,
 - Arten- und Struktureichtum und
 - Vorkommen gefährdeter Arten.

Tabelle: Biotypen im Geltungsbereich und deren Bedeutung

| Naturschutzfachliche Bedeutung | | | Biotyp | | |
|--------------------------------|--|-------|-------------|----------------------------|----------------|
| Stufe | Wesentliche Merkmale | Code* | Bezeichnung | Lokalisierung / Ausprägung | Schutzstatus** |
| sehr hoch | sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad | | | | |
| hoch | strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad | | | | |

| Naturschutzfachliche Bedeutung | | | Biotoptyp | | |
|--------------------------------|---|-------|--|---|----------------|
| Stufe | Wesentliche Merkmale | Code* | Bezeichnung | Lokalisierung / Ausprägung | Schutzstatus** |
| mittel | Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung, hohes Entwicklungspotenzial | GZ | Scherrasen | Regelmäßig gemähte Flächen im Plangebiet | --- |
| | | RS | Ruderales Pionier-, Gras und Staudenfluren | Standorte mit ruderaler Pioniervegetation bzw. ruderaler Hochstaudenflur unterschiedlicher anthropogener Nutzungen; zum Teil Straßen- oder Wegränder, ungenutzte Abstandsflächen, Aufgelassenen Flächen ohne Nutzung aber starker anthropogener Vorprägung, sehr kleinflächige Ausprägung auf Restflächen | --- |
| | | BE | Solitärbäume und Baumgruppen | Baumreihen am westlichen Rand ausschließlich Kiefern; einzelne Laubbäume, Birke, Eiche und Robinie im mittleren Alter auf den Flächen im Einzelstand; Nadelbäume am Bahnhof | --- |
| gering | stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes | OSR | Einzel- und Reihenhausbebauung mit Gärten | Siedlungsgelände am Rande des Bearbeitungsgebietes; auf den Freiflächen Zierpflanzen, Laubbäume und Obstbestände Begleitbiotope: Ruderalfluren, Abstandsgrün, Baumgruppen | --- |
| sehr gering / ohne Belang | sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes | OVVV | Versiegelte Flächen | Gepflasterte Fuß- und Fahrwege im südlichen Teil des Geltungsbereichs, Parkplatz, Zufahrten; alte Bahnsteige, Gleise | --- |
| | | OVWO | unbefestigter Weg | Nur durch Tritt entstandenen oder leicht befestigte Wege im Plangebiet; Charakter von Parkwegen und Zufahrten, teilweise vegetationsfrei im Bereich der Rasenflächen | --- |

*) gemäß Biotopkartierungsschlüssel Brandenburg (LUA 2009) **) Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG

Vorbelastend auf das Schutzgut „Biotop / Pflanzen und Tiere“ wirkt die sehr starke menschliche Überprägung und permanente Nutzung der meisten Flächen im Plangebiet sowie in dessen Umgebung. Durch die städtebauliche Einbindung der Flächen in den Siedlungskörper sind Störungen der Fauna durch Licht, Lärm und Bewegung zu erwarten.

9.4.4 Fauna

Das Plangebiet wurde in der Saison 2013 von einer Gutachterin auf die faunistische Ausstattung untersucht. Aufgrund der damals noch vorhandenen Bahnanlagen waren Voraussetzungen gegeben, die auf ein Vorkommen von Zauneidechsen schließen ließen. Es konnten allerdings keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Auf den Flächen und am Rand des Plangebietes wurde Reviere von siedlungstypischen Vogelarten dokumentiert. Es handelt sich dabei ausschließlich um Vogelarten mit wechselnden Brutplätzen. Höhlenbrüter, Horste oder standorttreue Vogelarten sowie Rastvögel konnten nicht nachgewiesen werden.

Nach Abbruch der und Beräumung der Flächen erfolgte in der Saison 2015 eine erneute Kontrolle der Flächen insbesondere auf das Vorkommen von Bodenbrütern. Es erfolgte kein Nachweis. Gebäudebewohner wie Fledermäuse und Brutvögel konnten nicht nachgewiesen werden. Das Gebäude ist abgedichtet. Das gesamte Plangebiet weist erhebliche Störwirkungen durch die umgebenden Verkehrsflächen und die regelmäßige Pflegemahd auf, die sich negativ auf die Habiatfunktion auswirken.

Weitere geschützte Tierarten finden im Plangebiet keine geeigneten Habitate.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 BNaSchG zu besorgen.

9.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Für das Bearbeitungsgebiet sind nach dem DEUTSCHEN WETTERDIENST POTSDAM 1992 (agrar-meteorologischer Dienst) die Messwerte der nächstgelegenen Wetterstation Brandenburg Görden (ca. 40 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).

Klimatische Besonderheiten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

9.4.6 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet war gekennzeichnet durch aufgelassene Bahnanlagen. Ablagerungen, Bauschutt und Gleise prägten das zentrale Gelände. Nach dem Abbruch und der Beräumung der Flächen erscheint das Gelände deutlich aufgeräumter. Rasenflächen prägen das Gebiet. Mit der Einzäunung ist die Vermüllung der Flächen gestoppt. Die Umgebung des Plangebietes weist keine städtebaulichen Besonderheiten auf, die für die zukünftige Bebauung und Flächennutzungen von Bedeutung wären.

Erholung

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet. Die Flächen sind eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Bahnhofsgebäude mit Vorplatz, Güterschuppen, gepflasterten Vorplatz und Waage.

9.4.8 Biologische Vielfalt

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

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

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

Es handelt sich bei dem Standort um eine Freifläche innerhalb der urbanen Struktur der Stadt Rathenow. Mit der Einbindung durch die umgebenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sind die siedlungstypischen Schall- und Lichtimmissionen vorhanden. Das Plangebiet hat keine Erholungsfunktion.

9.4.10 Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist überwiegend durch Rasen und Pflasterflächen geprägt. Angrenzend befindet sich ein bebauter, intensiv genutzter Siedlungsraum. Aufgrund der Strukturen und der eingeschränkten Habitataignung sind nur ubiquitären Arten zu finden. Der Grad der aktuellen Versiegelung ist wegen des bereits erfolgten umfangreichen Rückbaus als mittel einzuschätzen. Dies wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildung, als auch auf die Frischluft- und Kaltluftproduktivität aus.

9.4.11 Natura 2000 – Gebiete

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

9.4.12 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.

9.5 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/ | Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist erheblich. Durch die Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst zum Großteil |

| Schutzgut | Beeinträchtigungsfaktoren | Prognose |
|-----------------------------|---|--|
| | | Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung |
| | <p>Zerschneidung von Lebensräumen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immissionen sowie Störungspotenzial | <p>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.</p> <p>Durch die geplanten Bepflanzungen können neue Lebensräume geschaffen werden. Durch Bepflanzung entstehen so Habitats 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> |
| Klima/ Luft | <ul style="list-style-type: none"> • Veränderung lokalklimatischer | Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst nur |

| Schutzgut | Beeinträchtigungsfaktoren | Prognose |
|---|---|---|
| | | Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung |
| | <ul style="list-style-type: none"> Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag | <p>krautige Vegetation. Der bereits erfolgte Rückbau und die Flächenetsiegelung werden in die Prognose berücksichtigt. 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 Landschafts-bild / 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 existiert mit dem Bahnhofsgebäude und dessen Umfeld ein denkmalgeschütztes Ensemble. 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 Vermeidungsgebot, 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 | <p>a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebot, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsverlust durch Versiegelung. Erhöhung der</p> |

| Schutzgut | Beeinträchtigungsfaktoren | Prognose |
|--|--|--|
| | | Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung |
| | <ul style="list-style-type: none"> Luftaustausches Schadstoffeintrag | Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung. Die Grundwasserneubildung wird verringert. <i>Betriebsbedingt:</i> Der direkte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Versiegelung verstärkt. b) Es kommt zu keinen Veränderungen |
| Natura 2000 – Gebiete | <i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.</i> | |
| 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 | 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. b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen. |

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

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung selbst und der Befestigung von Verkehrsflächen bestehen. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht ein Teilverlust des Lebensraumes. Versiegelungen und Lebensraumverluste können zum Teil am Vorhabensstandort selbst ausgeglichen werden. Mit Baum- und Gehölzpflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches können die Bodenfunktionen dauerhaft gestärkt werden.

Grundsätzlich ist auch die bauliche Nachnutzung des sehr stark vorgeprägten Standortes ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Ressourcen.

9.7 Zu erwartende erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben

In der nachfolgenden Tabelle sind die durch die Planänderung hervorgerufenen zusätzlich zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargelegt.

Tabelle: Zu erwartende erhebliche Auswirkungen durch das Planverfahren

| Kurzbezeichnung | Umfang | Betroffene Schutzgüter / Wechselwirkungen | Beschreibung des Eingriffs |
|---------------------------|--------------------------|---|--|
| Neuversiegelung (maximal) | ca. 5.100 m ² | Boden; Grundwasser, Biotope / Pflanzen u. Tiere | Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelungen von Flächen sind immer als erheblich zu bewerten. Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Die Flächenversiegelung erfolgt durch die Anlage von neuen Verkehrsflächen und Gebäuden. Als Lebensraum gehen diese überbauten Flächen dauerhaft verloren. |

Weitere Beeinträchtigungen werden durch das Planverfahren nicht ausgelöst.

9.8 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

9.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Die Nachnutzung des ehemaligen Bahngeländes ist ein Beitrag zum Ressourcenschutz.

9.10 Angaben gemäß Anlage 1 Nr. 3 b) BauGB

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt und von der Gemeinde überwacht. Die Maßnahmen auf dem Baugrundstück werden im Zusammenhang mit den Baugenehmigungsverfahren realisiert.

Für die fachliche Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen steht die Verwaltung des Naturparks "Westhavelland" zur Verfügung, unter deren Regie die Realisierung der Maßnahmen erfolgt.

9.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Innerhalb der Stadt Rathenow soll das ehemalige Bahngelände am Nordbahnhof als Entwicklungsfläche für den Betrieb Milcafe genutzt werden. Die Nachnutzung des sehr stark vorbelasteten Standortes ist eine sinnvolle städtebauliche Maßnahme. Weiterhin soll die Entwicklung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes vom Grundsatz her, rahmenartig geregelt werden.

Durch die Aufstellung des Planes werden zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet, aufgezeigt oder auch ausgeschlossen.

Mit einer Neubebauung von Teilflächen finden auch Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts statt. Im Wesentlichen sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Lebensraumes zu erwarten, die durch die Neubebauung und Versiegelung verursacht werden. Versiegelungen und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktionen können aber durch Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches und ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Beeinträchtigungen der Fauna und insbesondere Belange des speziellen Artenschutzes werden durch das Planverfahren nicht hervorgerufen.

Klimatische, eingriffsrelevante Beeinträchtigungen rufen das Planverfahren und die daraus resultierende Bebauung nicht hervor. Das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungseignung des Gebietes werden nicht beeinträchtigt.

Zur Planung bestehen im Stadtgebiet und Landschaftsraum keine Alternativlösungen oder anderen Standorte zur Verwirklichung der gewünschten Entwicklungsziele. Die Nachnutzung der ehemals als Bahnanlagen genutzten Flächen ist ein wichtiger Beitrag zum Ressourcenschutz.

Die dargestellte Nullvariante ist somit für die Stadt kein ernsthafter Lösungsansatz.

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 der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

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)

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)

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

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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) 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)

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)

11 Anlagen

11.1 Abbruch- und Entsorgungskonzept Bf. Rathenow - Nord, Rückbau oberirdischer Anlagen; RegioInfra Gesellschaft mbH Co.KG 31.05.2013

11.2 Lageplan Dokumentation der Flächenbefestigungen und Bebauungen vor Abbruch 2013

11.3 Schlussbericht zur Kartierung von Brutvögeln und Zauneidechsen auf dem Gelände der vorgesehenen Betriebserweiterung der Milcafe-GmbH in Rathenow / Landkreis Havelland/ Dr. Wuntke 01/2014

11.4 Zusatzerfassung von Brutvögeln innerhalb des Geltungsbereiches 11/2015; artenschutzrechtliche Betrachtung

11.5 Immissionsschutzgutachten; Immissionseinwirkungen durch Gerüche durch die Milcafe GmbH am Standort Rathenow; Uppenkamp und Partner, 01/2016

11.6 Immissionsschutzgutachten; Schallimmissionsprognose zum B-Plan "Gewerbegebiet Milcafe" Rathenow; Uppenkamp und Partner, 05/2017