

Stadt Rathenow

Bebauungsplan Nr. 63
"Wohngebiet Göttliner Chaussee"

Landkreis Havelland, Land Brandenburg

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Satzung

April 2018

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	9
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	9
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	10
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	10
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	11
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	11
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	12
3	PLANGEBIET	13
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	13
3.2	Bestand und Nutzungen	13
3.3	Angrenzende Nutzungen	13
3.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	13
3.5	Baugrundverhältnisse	14
3.5.1	Baugrund	14
3.5.2	Aussagen zum Grundwasser	15
3.5.3	Hinweise für die Versickerung von Niederschlagswasser	15
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNGEN	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.1.1	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1	Grundfläche und Grundflächenzahl	16
4.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	16
4.2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	17
4.3.2	Bauweise	18
5	ERSCHLIEßUNG	19
5.1	Verkehrerschließung	19
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	19
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	19
5.1.3	Ruhender Verkehr	19

5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	20
5.2.1	Wasserversorgung	20
5.2.2	Abwasserentsorgung	20
5.2.3	Energie und Kommunikation	22
5.2.4	Abfallentsorgung	22
5.3	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	22
5.4	Brandschutz	23
5.4.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	23
5.4.2	Lösch- und Brauchwasser	23
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	24
6.1	Grünflächen	24
6.2	Gewässer	24
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	25
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	26
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	26
8.2	Eingriffsregelung	26
8.3	Baumschutzverordnung	27
8.4	Artenschutz	27
9	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	29
9.1	Städtebauliche Situation und Auswirkungen	29
9.2	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	29
9.3	Denkmalschutz	31
9.4	Boden	32
9.5	Altlasten	32
9.6	Kampfmittel	32
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	33
11	FLÄCHENBILANZ	33
ANLAGEN		
ANLAGE 1 GEOTECHNISCHER BERICHT		
ANLAGE 2 FAUNISTISCHE POTENZIALABSCHÄTZUNG		

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Stadt Rathenow beabsichtigt, unmittelbar an der Göttliner Chaussee im Nordwesten von Rathenow, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Stadtverordnetenversammlung am 05.07.2017 gefasst worden.

Das Plangebiet soll als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Am Standort ist individueller Eigenheimbau vorgesehen um die Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen. Die Planung soll der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Flächen Rechnung tragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 umfasst eine Fläche von ca. 1,57 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Nachfrageorientierte Schaffung von Bauflächen für Einfamilien- u. Doppelhäuser
- Gewinnung von jungen Familien als Einwohner und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rathenow
- Einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Erschließungsanlagen durch beidseitige bauliche Nutzung an der Göttliner Chaussee
- Lückenschluss der Siedlungsstruktur westlich der Göttliner Chaussee

Die Planungsziele entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der hier die Entwicklung von Wohnbauflächen vorsieht.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für eine Wohnbebauung im Plangebiet darstellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ befindet sich im baurechtlichen Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung der Flächen mit Wohnhäusern wäre derzeit nicht zulässig. Zur Baurechtschaffung ist ein qualifizierter Bauleitplan gem. § 30 BauGB notwendig.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich.

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand März 2017) sowie der Vermessung, erstellt von Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Ing. S. Dornblut, Vor dem Mühlentor 1, 14712 Rathenow (Stand März 2017), erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 500 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10, die ebenfalls vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg bereit gestellt wurde.

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 10 Abs. 1 BbgVermG bedarf eine Verwendung und Veröffentlichung von Daten des Amtes für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg im Zuge öffentlich-rechtlicher Verfahren, hier im Bauleitplanverfahren, keiner gesonderten Erlaubnis.

Auf den Plänen ist die Quelle der Daten des amtlichen Vermessungswesens wie folgt anzugeben:
© Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg

1.5 Aufstellungsverfahren

Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Rathenow übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Folgende Anforderungen des § 13b i.V.m § 13a BauGB werden vollständig erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13b S. 1 BauGB) (sh. Kap. 11)
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB). Somit muss keine weitere Grundfläche mitgerechnet werden.
- Der Bebauungsplan sieht Wohnnutzung vor (§ 13b S. 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an (§ 13b S, 1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im Ergebnis kann das Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren ist für Bebauungspläne nach § 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr.4).

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 05.07.2017 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ eingeleitet.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im vereinfachten Verfahren kann sowohl auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung der Belange und um wesentliche Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, werden ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Alle Anregungen und Hinweise sowie die übergebenen Informationen und Daten werden in der Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde hingegen abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen zu o.g. frühzeitiger Beteiligung wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet. Der vollständige ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans wird durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Plan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den genannten Entwurfsunterlagen erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Eingang der Stellungnahmen, Hinweis und Anregungen sind diese zu prüfen, zu werten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss		05.07.2017
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)		Mit Schreiben vom 21.07.2017
1. Entwurf	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	20.12.2017
	Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. 07 vom 22.12.2017
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	08.01.2018 – 09.02.2018
	Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom 12.12.2017
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	14.03.2018
2. Entwurf	Billigung des Entwurfs und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung	14.03.2018
	Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	16.03.2018
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	03.04.2018 – 18.04.2018
	Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom 15.02.2018
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
Bekanntmachung und Inkraftsetzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB		

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG¹ zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Erfordernisse der Raumordnung i.S.d. § 3 Nr. 1 ROG ergeben sich insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), rückwirkend in Kraft getreten zum 15.05.2009
- dem Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ (RegPl H-F 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.)

„Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z.Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung wird am 05.12.2018 beginnen. Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der vorliegenden Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

Die Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.“²

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landentwicklungsplan (LEP B-B)

Relevante Grundsätze ergeben sich aus § 5 Abs. 1 – 3 LEPro 2007 wie folgt:

- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche
- Vorrang der Innenentwicklung, wobei die Priorität auf der Erhaltung und Gestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen liegt
- Sicherung und Entwicklung der Naturgüter und die Minimierung der Zerschneidung des Freiraums
- Anstreben verkehrssparender und im Hinblick auf die Erschließung wirtschaftlicher Siedlungsstrukturen

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Rathenow als Mittelzentrum eingestuft. (LEP B-B, Z 2.9)
- In den Mittelzentren sollen für den betreffenden Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung z.B. Siedlungsfunktionen konzentriert werden. (G 2.10 LEP B-B)

¹ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. S. 2808).

² Mitteilung der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben v. 10.01.2018

- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen. Es soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsschwerpunkte auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (LEP B-B, G 4.1)
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. (LEP B-B, Z 4.2)
- Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzung zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung. (LEP B-B, Z 4.5)
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Weiterhin soll bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen die Freirauminanspruchnahme minimiert werden. (LEP B-B G 5.1)

Den aufgeführten Zielen und Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planungsabsicht entsprochen. Im zentralörtlichen System ist die Stadt Rathenow als Mittelzentrum eingestuft. Aufgrund der zentrumsnahen Lage mit Versorgungsstrukturen sowie der Nähe zur Havel besteht im Plangebiet eine hohe Siedlungsgunst und eine gehobene Nachfrage nach Wohnraum im Eigenheimstil. Das geplante reine Wohngebiet schließt an die bestehende Wohnbebauung und die technische Infrastruktur an und schließt damit die vorhandene Siedlungslücke westlich der Göttliner Chaussee. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow ist das Plangebiet zum Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es grenzt unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet und dessen Erschließung an, was dem § 5 LEPro 2007 sowie dem Grundsatz 2.10 LEP B-B und dem Ziel 4.2 LEP B-B entspricht.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Göttliner Chaussee kann das bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenzial genutzt werden, welches gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur nutzt und zu keiner zusätzlichen Zerschneidung von Freiräumen führt.

Regionalplanung

Als Teil der Landesplanung stellt der Regionalplan die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in den Regionen dar. Er berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes (LEP B-B) und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Das Land Brandenburg wird in fünf großflächige Teilräume, die Regionen, gegliedert, welche als weitgehend miteinander verflochtene Lebens- und Wirtschaftsräume sowie als Räume wesentlicher naturräumlicher, siedlungs- und infrastruktureller Verflechtungen begriffen werden (§ 3 RegBkPIG).

Die Stadt Rathenow gehört zur Planungsregion Havelland-Fläming. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) i.d.F.d.Bek. vom 11.02.2014 (GVBl. I/14 Nr. 7) 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.

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde am 16.12.2014 als Satzung beschlossen, von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigt und ist seit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 30.10.2015 in Kraft.

Laut dem Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ sollen die Vorzugsräume Siedlung für die Siedlungsentwicklung genutzt werden (2.1.1 (G) RegPI HF 2020). Dadurch soll die Siedlungsentwicklung stärker auf die bereits technisch erschlossenen, mit täglich oder häufig nachgefragten Versorgungseinrichtungen ausgestatteten Flächen gelenkt werden, um deren Lagegunst besser zu nutzen, die Innenentwicklung zu fördern und die Inanspruchnahme von Freiräumen zu verringern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine bestehende Siedlungslücke innerhalb der Ortschaft geschlossen werden. Dadurch werden die vorhandenen Erschließungsanlagen optimal genutzt und eine Neuinanspruchnahme von Flächen am Rand des Siedlungskörpers wird vermieden. Das Plangebiet ist lediglich ca. 300 m entfernt zum Vorzugsraum Siedlung.

Infolgedessen wird den Zielen des Regionalplans mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 entsprochen.

Der Planungsraum ist in der Planzeichnung des Regionalplans „Havelland- Fläming 2020“ vom 30.10.2015 nicht von Festlegungen betroffen.

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB hat die Stadt Rathenow mit Schreiben vom Juni 2017 die Planungsanzeige und die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg und Berlin (GL) gerichtet.

Mit Stellungnahme vom 10.08.2017 und 10.01.2018 hat sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zum vorliegenden Bebauungsplan geäußert. Die dargelegte Planungsabsicht lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Regionalplanerische Stellungnahme

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat sich zur vorliegenden Planung in ihrer Stellungnahme vom 31.07.2017 zum Vorentwurf geäußert.

Demnach entspricht der vorliegende Bebauungsplan den regionalplanerischen Entwicklungsabsichten.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Die Stadt Rathenow verfügt seit 2017 über einen wirksamen Flächenutzungsplan, der in einen Teil A (Flächennutzungsplan) und einen Teil B (nachrichtliche Übernahme) aufgeteilt ist. Inhalte und Ziele dieses Flächennutzungsplans sind für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 zu berücksichtigen.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow Planteil A (2017)

Der östliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche Planung“ dargestellt. Der westliche Bereich des Plangebiets ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Direkt angrenzend sind im Westen „Flächen für Wald, im Norden Wohnbauflächen und Grünflächen, im Osten und Süden ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt.

Die Göttinger Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße eingetragen.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow Planteil B (2017)

Im Planteil B (Darstellung der nachrichtlichen Übernahme) des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die Flächen im Südosten als Bodendenkmale symbolhaft dargestellt. Die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals wird durch die Darstellung nicht wiedergegeben (sh. Kap. 9.3).

Auf der gegenüberliegenden östlich gelegenen Straßenseite der Göttliner Chaussee sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, einschließlich Verdachtsflächen und Konversionsstandorten, symbolisiert.

Direkt an den Geltungsbereich grenzen im Südwesten Flächen des Landschaftsschutzgebiets „Westhavelland“ an.

Entwicklungsgebot

Der Bebauungsplan Nr. 63 kann aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Gemäß der Festsetzungen des Flächenutzungsplan sind im östlichen Teil des Plangebiets Flächen für Wohnbebauung und im westlichen Teil Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht im westlichen Teil des Plangebiets eine Grünfläche vor. Unter den heutigen Wirtschaftlichkeitsaspekten kann auf dieser kleinen Fläche keine landwirtschaftliche Nutzung mehr betrieben werden. Ein Widerspruch zu den Zielen des Flächennutzungsplans ist dadurch nicht gegeben.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans kann der westliche Teil des Plangebiets, welcher aktuell im baurechtlichen Außenbereich liegt, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung integriert werden. Dadurch würde die Siedlungsstruktur abgerundet werden, ohne die vorliegenden Siedlungsgrenzen zu überschreiten. Das reine Wohngebiet fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Zudem kann das Gebiet über die vorhandene technische Infrastruktur entlang der Göttliner Chaussee vollständig erschlossen werden.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans überdeckt oder berührt.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatSchG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine direkte Betroffenheit Der Geltungsbereich grenzt im südwestlichen Bereich an das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ an.
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatSchG (ND, GLB, geschützte Biotope)	keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatSchG	keine Betroffenheit
Gehölzschutz	Gehölze im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebiets vorhanden Gehölze im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) unterliegen dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölze im baurechtlichen Innenbereich (§ 30 oder 34 BauGB) unterliegen der BaumSchV-HVL ³ .
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass im gesamten Vorhabengebiet Bodendenkmalstrukturen im Untergrund verborgen liegen ⁴ .
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

³ Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL (Amtsblatt Nr. 13 vom 05.07.2011), rechtskräftig am 06.07.2011

⁴ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege mit Stellungnahme vom 22.08.2017

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. Straßengesetz	Das Plangebiet grenzt im Osten an die Göttliner Chaussee (K 6321). Aufgrund der Lage innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen vor.
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	Aufgrund des wechselhaften und inhomogenen Baugrunds bestehen im Plangebiet Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie (sh. Kap. 3.5.1).
Bergbau	keine Betroffenheit
Grundwasser	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gesamten Plangebiet mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen (sh. Kap. 3.5.2).
.Altlasten	keine Betroffenheit / nicht bekannt
Gewässer und Hochwassergefahren	
Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG	keine Betroffenheit, keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder angrenzend, die Havel verläuft ca. 100 m östlich des Plangebiets
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	Das Plangebiet liegt derzeit nicht in einem rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet. Gem. § 73 WHG besteht auf den östlich angrenzenden Flächen ein Hochwasserrisiko (HQ100 – zu erwartende Überschwemmungsflächen bei Jahrhunderthochwasser). Es ist damit zu rechnen, dass die Überschwemmungsgebiete in den nächsten Jahren neu festgesetzt werden.
Sonstige	
Richtfunkstrecken	nicht bekannt
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	keine direkte Betroffenheit von Waldflächen Im westlichen Bereich des Plangebiets grenzt ein Waldstück an i.S.d. LWaldG an.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Rathenow auf der westlichen Seite der Havel. Es grenzt direkt an die Göttliner Chaussee an. Die Flächen liegen in der Flur 1 der Gemarkung Göttlin.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks 160 und 165 sowie einem ca. 3 m langen Abschnitt der Grenze des Flurstücks 166 (Grenze zum Flurstück 292) mit einer Gesamtlänge von ca. 133 m bis zum Schnittpunkt im Osten mit Straßenflurstück 199
- Im Osten von der westlichen Grenze des Straßenflurstücks 199 (Grenze zum Flurstück 292)
- Im Süden von der westlichen Grenze des Straßenflurstücks 199 ca. 132 m entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 158/1 (Grenze zum Flurstück 292)
- Im Westen weiterführend ab dem Anschlusspunkt der südlichen Begrenzung ca. 120 m in Richtung Norden bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Begrenzung auf der nördlichen Flurstücksgrenze 292

Der Geltungsbereich umfasst die im Kap. 3.4 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,57 ha.

3.2 Bestand und Nutzungen

Der gesamte Geltungsbereich wird ausschließlich als Landwirtschaftsfläche genutzt. Anderweitige Nutzungen, Gebäude oder Gehölze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Flurstück 159. Eigentümer des Flurstücks ist die EdV, Landesvermessung. Die ehemalige Nutzung des Flurstücks ist unbekannt.

3.3 Angrenzende Nutzungen

Die Flächen im Norden und Süden des Geltungsbereichs werden durch Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Im Osten des Plangebiets grenzt direkt die Straße Göttliner Chaussee an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Wohngebäude mit Gärten bis zum ca. 100 m entfernten Ufer der Havel vorhanden.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich eine Waldfläche.

3.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Tab. 1: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich, Gemarkung Göttlin Flur 1

Flurst.-Nr.	Eigentümer
292 (ant.)	privat
159	EdV (Eigentum des Volkes) Landesvermessung

3.5 Baugrundverhältnisse

Auf der Planungsebene des Bebauungsplans sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Zum Bebauungsplan Nr. 63 wurde in Vorbereitung der Bebauung und Erschließung bzw. zur frühzeitigen Klärung der Baugrund- und Versickerungsbedingungen ein Baugrundgutachten erstellt (sh. Anlage 1, Dipl.-Ing. Ludwig Dathe, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen: „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ in 14712 Rathenow, Geotechnischer Bericht – Untersuchung vom 19.09.2017). Nachfolgende Aussagen sind diesem Baugrundgutachten entnommen worden.

3.5.1 Baugrund

Baugrundsichtung und Einschätzung der Bebaubarkeit für Hochbauten

Der vorgefundene Baugrundaufbau im Plangebiet ist sehr wechselhaft / inhomogen.

Der im Plangebiet angetroffene Mutterboden hat eine Mächtigkeit zwischen (0,20) 0,30 und 0,50 m.

Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dadurch gekennzeichnet, dass in der Hauptsache nichtbindige Sande (enggestufte Sande) angetroffen wurden. Dementsprechend sind Flachgründungen sowohl auf Streifenfundamenten als auch auf Fundamentplatten möglich. Nach den angetroffenen Grundwasserständen kann hier davon ausgegangen werden, dass bei nicht unterkellerten Neubauten Wasserhaltungsmaßnahmen nicht erforderlich sind, sofern die Erd- und Gründungsarbeiten in einer trockenen Jahreszeit ausgeführt werden.

Der mittlere Teil des Plangebiets ist geprägt durch das Auftreten von Schluffen und Tonen mit einem teilweise erhöhten organischen Anteil. Diese Böden weisen insgesamt größere Mächtigkeiten und zumeist geringe Konsistenzen von sehr weich bis weich auf.

Bei möglichen Flachgründungen von Einfamilienhäusern auf bewehrten Fundamentplatten beschränken sich die zusätzlichen Gründungsmaßnahmen darauf, dass anstehende Auffüllungen zumindest teilweise ausgebaut werden müssen. Sollten innerhalb dieses Teilbereichs des Plangebiets die erforderlichen baugrundseitigen Voraussetzungen für eine setzungsverträgliche Flachgründung nicht vorliegen, wird anstelle von möglichen, aber aufwendigen Bodenverbesserungsmaßnahmen eine Tiefgründung auf Pfählen empfohlen.

Bei geplanten Neubauten mit Unterkellerung sind grundsätzlich Pfahlgründungen zu empfehlen. Dabei ist zu beachten, dass außerdem Grundwasserabsenkungen eingeplant werden müssen.

Das Plangebiet wird im Südwesten und Süden von organischen Böden und von organisch durchsetzten Schluffen / Tonen (auch als Schluff-/ Tonmudden einstuftbar) dominiert. Hier sind aufgrund der sehr hohen Setzungsempfindlichkeit dieser Schichten keine Flachgründungen möglich. Zur Gründung der Neubauten wird daher eine Tiefgründung auf Pfählen empfohlen. Die Ausführung von Brunnengründungen oder einer tiefreichenden Baugrundverbesserung ist zwar möglich, wird aber aus Kostengründen nicht empfohlen.

Grundsätzlich sind an den einzelnen Hausstandorten für den Bau von Einfamilienhäusern auf den jeweiligen Grundstücken nochmals detaillierte Baugrund-Hauptuntersuchungen nach DIN 4020 notwendig und durchzuführen.

Straßenbau

Ausgehend vom Verlauf der geplanten Verkehrsfläche sind die im nördlichen Plangebiet unter dem Mutterboden bis 0,40 m Tiefe anstehenden lehmigen Sande und Lehme der Frostempfindlichkeitsklasse F3 (sehr frostempfindlich) zuzuordnen. Die Böden im westlichen und südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden der Frostempfindlichkeitsklasse F1 (nicht frostempfindlich) zugeordnet. Auch für die nördliche Trasse kann von der Frostempfindlichkeitsklasse F1 ausgegangen werden, wenn die in dünner Lage anstehenden Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F3 ausgeräumt werden.

Generell ist entlang der geplanten Straßenführung eine Nachverdichtung des Planums notwendig. Im Anschluss an die Nachverdichtung wird aufgrund der setzungsempfindlichen Böden im Plangebiet der Einbau von Geoverbundstoffen empfohlen.

Leitungsverlegung

Die Versorgungsleitungen sollen unter der geplanten Verkehrsfläche verlegt werden. Für das nördliche Plangebiet ist eine Nachverdichtung der in der Rohrsole anstehenden Sande notwendig und ausreichend. Für den westlichen und südlichen Teil des Plangebiets wird aufgrund der Konsistenz der Böden (weich bis sehr weich und steif) die Auflagerung der Leitungen auf einem bewehrten Gründungspolster mit möglichst geringem Eigengewicht empfohlen.

Des Weiteren sollten die Anschlüsse der Leitungen flexibel ausgebildet werden, da vor allem durch die Verkehrsbelastung und die Konsistenz der Böden Setzungen nicht ausgeschlossen werden können. Außerdem sind zur Leitungsverlegung Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig.

Für die Gefälleleitungen mit dem Einbau von überfahrbaren Schächten ist wegen des hoch setzungsempfindlichen Baugrunds entweder eine Aufständigung (Tiefgründung) der Gefälleleitungen und Schächte auf Pfählen oder eine tiefreichende Baugrundverbesserung notwendig.

Des Weiteren werden zusätzliche Baugrundaufschlüsse für den Bau der Anliegerstraße sowie bei der Leitungsverlegung empfohlen.

Untersuchung Bodenbelastung gemäß LAGA

Aus den Rammkernsondierungen im Plangebiet wurde der anstehende Boden ab Unterkante der Oberbodenschicht bis in 1,00 m Tiefe entnommen. Die Einzelproben aus RKS 1-3 wurden zur Mischprobe 1 und die aus RKS 4-7 zur Mischprobe 2 vereinigt. Diese wurde nach dem Mindestuntersuchungsprogramm gemäß TR LAGA untersucht.

Im Ergebnis der Laboruntersuchung können beide Mischproben dem Zuordnungswert Z 0 zugeordnet werden. Somit besteht keine Gefährdung für Schutzgüter und eine Verwertung aus abfalltechnischer Sicht ist uneingeschränkt möglich.

3.5.2 Aussagen zum Grundwasser

Während der Aufschlussarbeiten am 19.09.2017 wurde der Grundwasserspiegel im nördlichen und nordöstlichen Plangebiet in einer Tiefe zwischen 1,95 m und 2,05 m gemessen. Im südlichen und südwestlichen Teil des Plangebiets lag dagegen der Grundwasseranschnitt bei 1,00 m bzw. 1,10 m. Es ist somit im gesamten Plangebiet flurnahe Grundwasserstände zu rechnen.

Dementsprechend müssen Keller im Plangebiet entsprechend dem HGW gegen von außen drückendes Wasser abgedichtet werden. Daher ist die Bauausführung des Kellers nur in wasserundurchlässiger Bauweise („weiße Wanne“) zulässig (sh. Textfestsetzung 2.2).

Weiterhin können im nordöstlichen Plangebiet auf den oberen Schichtgrenzen der bindigen und schwachbindigen Erdstoffe zeitweilige Stau-/ Schichtenwasserbildungen auftreten.

3.5.3 Hinweise für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Explizite Aussagen zur Niederschlagsentwässerung werden im Kap. 5.2.2 getroffen.

4 Art und Maß der baulichen Nutzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzungen wurden unter Berücksichtigung der Nutzungsziele im Geltungsbereich und der angrenzenden Nutzungen geplant. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Göttliner Chaussee und grenzt im Norden, Osten und Süden an bestehende Wohnbauflächen. Der städtebauliche Charakter des Gebietes trägt einem zukünftigen reinem Wohngebiet Rechnung.

4.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen werden (Textfestsetzung 1.1).

Die reinen Wohngebiete dienen gem. § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen. Im Geltungsbereich sind Wohngebäude gem. § 3 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.1.2).

Aufgrund der gewünschten Entwicklung eines möglichst ungestörten Wohnstandorts wird die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen“ gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen (Textfestsetzung 1.1.3). Diese Nutzung entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel, nämlich der Schaffung von Wohnbauflächen. Der mit dem Betrieb verbundene Ziel- und Quellverkehr würde außerdem zu unerwünschten Belastungen im Wohngebiet führen.

Des Weiteren werden die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, und „sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textfestsetzung 1.1.4), da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen und auch kein einschlägiger Bedarf abgeleitet werden kann. Zudem erzeugt eine derartige Nutzung einen Stellplatzbedarf, dem in diesem Gebiet nicht entsprochen werden kann, sowie Ziel- und Quellverkehre, die mit störenden Immissionen einhergehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung der baulichen Anlagen in das Umfeld erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

4.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl

Für das reine Wohngebiet wird das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im reinen Wohngebiet bis maximal 50 vom Hundert (v.H.) möglich.

4.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Gestaltung des Bebauungsplangebiets zu sichern, werden maximale Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert. Gemäß dem Charakter des Plangebietes kann damit eine mit dem Umfeld verträgliche bauliche Nutzung gesichert werden.

Im reinen Wohngebiet wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dabei passt sich die Geschossigkeit den vorhandenen Wohngebäuden im direkten Umfeld an.

Trotz der vorgegebenen 2-Geschossigkeit im Plangebiet könnten durch Kellergeschosse, welche über das Erdreich hinausgebaut werden, sehr unterschiedliche Gebäudehöhen im Geltungsbereich entstehen. Um dies zu vermeiden, wird die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet auf 10 m über 28 m NHN festgesetzt und orientiert sich damit an den Höhen der umliegenden Wohngebäude.

4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BbgBO. Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind entlang der öffentlichen und der privaten Straßenverkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig (textliche Festsetzung 2.1). Damit soll vermieden werden, dass der 6 m breite Straßenraum der privaten Verkehrsflächen optisch und baulich eingeengt wird.

Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich grundsätzlich nach der „Satzung der Stadt Rathenow über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze“. Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für Stellplatzbedarf der Satzung hergestellt werden.

Aufgrund des zu erwartenden Stellplatzbedarfs und nicht vorhandener öffentlicher Parkplatzflächen entlang der privaten Verkehrsfläche (sh. 5.1) wird gem. § 87 Abs. 4 und 9 BbgBO i.V.m. § 5 Abs. 1 der „Satzung über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze“ eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Nach heutigen Standards wird auch, im Falle von Wohnflächen < 100 m² davon ausgegangen, dass pro Haushalt 2 Fahrzeuge unterhalten werden.

Im Falle einer gewerblichen Nutzungen (Handwerks-, Gewerbe- und Beherbergungsbetriebe) sind gem. der „Satzung über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze der Stadt Rathenow“ zusätzliche Stellplätze auf den Privatgrundstücken zu schaffen.

Die Nachweisung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Es besteht die Möglichkeit zusätzliche Stellflächen innerhalb der Zufahrt bzw. des Einfahrtsbereichs von Garagen oder Carports zu schaffen. Der Einstellplatz muss gem. § 4 Abs. 1 BbgGStV (Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung) eine Mindestlänge von 5 m und eine Mindestbreite von 2,30 m aufweisen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauGB definiert. Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis. Im Bebauungsplan Nr. 63 werden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von mindestens 3 m umlaufend festgesetzt. Ausnahme hierzu sind die westlich gelegenen Grundstücke im Plangebiet. Aufgrund der geringen Bebauungstiefe und der bevorzugten Anordnung der Freiflächen in westlicher Richtung, ist die Baugrenze entlang der privaten Straße mit einem Abstand von nur 2 m festgesetzt. Diese Grundstücksflächen eignen sich besonders für den Bau von Doppelhäusern. Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden ausreichende Abstände zu den baulichen Anlagen und der Verkehrsfläche gewährleistet.

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind entlang der öffentlichen und der privaten Straßenverkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig (textliche Festsetzung 2.1). Damit soll vermieden werden, dass der 6 m breite Straßenraum der privaten Verkehrsflächen optisch und baulich eingeengt wird.

4.3.2 Bauweise

Die Bauweise gem. § 22 BauNVO wurde für alle Baugebiete als offene Bauweise festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet WR werden gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Die Doppelhäuser sind als Grenzbebauung so anzuordnen, dass pro geplantem Grundstück eine Doppelhaushälfte errichtet wird.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraße Göttliner Chaussee (K 6321), welche Rathenow mit Göttlin verbindet.

Weiterführend von der Göttliner Chaussee in südliche Richtung ist das geplante Wohngebiet über die Genthiner Straße in Rathenow überregional an die L 96 sowie über die Böhner Chaussee an die B 188 angeschlossen.

Damit ist die äußere Verkehrserschließung grundsätzlich gesichert.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Gebietserschließung erfolgt vollständig über private Verkehrsflächen.

Die vorhandene Hauptzufahrt ist im Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Erschließung aller Flächen innerhalb des Plangebiets und ist als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg geplant. Die Breite der Verkehrsfläche wird auf 6 m festgesetzt um den Begegnungsfall zwischen PKW und LKW (z.B. Müllfahrzeuge oder Einsatzwagen der Feuerwehr) abzusichern.

Zur Erschließung einer nicht nur einreihigen Bebauung wurden im Vorfeld verschiedene Varianten geprüft:

- Stichstraße mit Wendeanlage (Typ 3)
- Zwei Stichstraßen, Länge < 50 m ohne Wendeanlage
- U-förmige durchgängige Erschließungsstraße

Im Ergebnis wurde die U-förmige Erschließungsstraße mit zwei Anbindestellen an die Göttliner Chaussee gewählt, wodurch die rückwärtige Bebauung effektiv erschlossen werden kann und ein vergleichsweise geringer Flächenverbrauch durch die geplante Verkehrsfläche entsteht.

Das Plangebiet wird über 2 Zufahrten an die Göttliner Chaussee für den Anliegerverkehr vollständig erschlossen. Um den fließenden Verkehr der Göttliner Chaussee nicht zu beeinträchtigen und den vorhandenen Baumbestand nicht weiter zu minimieren, werden die Abschnitte außerhalb der Zufahrten mit dem Planzeichen Nr. 64 „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ gekennzeichnet.

Die herausgearbeitete Erschließungsvariante liegt dem Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ zu Grunde.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken statt. Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauvorhaben zu erbringen.

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit nicht ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen befinden sich in der angrenzenden Göttliner Chaussee. Somit kann das Plangebiet von dort an alle Ver- und Entsorgungstrassen angebunden werden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sollen vorzugsweise innerhalb der Verkehrsflächen angeordnet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasserversorger in der Stadt Rathenow ist der Wasser- und Abwasserverband Rathenow. Östlich des Plangebiets, im östlichen Seitenbereich der Göttliner Chaussee befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150. Von hier aus können die einzelnen Baugrundstücke grundsätzlich an die Trinkwasserversorgung angebunden werden. Das vorhandene Leitungsnetz ist dafür bedarfsgerecht zu erweitern.

Die Planung für die Erschließung ist mit dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow abzustimmen. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die neuen Versorgungsleitungen in ihrer Lage durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow zu sichern. Die Kosten für die leitungsgebundene und nicht leitungsgebundene Erschließung sind gemäß § 124 BauGB durch den Investor zu übernehmen⁵.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 66 BbgWG (2012) die Gemeinden, hier die Stadt Rathenow. Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 66 BbgWG (2012) zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow obliegt die Entsorgung des Abwassers.

Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Die Entnahme von Wasser und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (Wasser- und Abwasserverband Rathenow)⁶. Von dem mit Aufstellung des Bebauungsplans geplanten Wohngebiet fällt lediglich häusliches Schmutzwasser an, das keiner gesonderten Behandlung bedarf.

⁵ Wasser- und Abwasserverband Rathenow mit Stellungnahme v. 17.08.2017

⁶ Stellungnahme des Landkreises Havelland, Dezernat IV Bauordnungsamt; Fachamt Untere Wasserbehörde, v. 29.08.2017

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet ist durch vorhandene Anlagen in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow gewährleistet. Der Wasser- und Abwasserverband unterhält einen Schmutzwasserkanal DN 200 mittig der Göttliner Chaussee⁷. Somit ist ein Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Schmutzwassernetz grundsätzlich technisch möglich. Das vorhandene Leitungsnetz ist dafür bedarfsgerecht zu erweitern.

Die Planung für die Erschließung ist mit dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow abzustimmen. Bleibt die geplante Verkehrsfläche in Privatbesitz, so sind die neuen Entsorgungsleitungen in ihrer Lage durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow abzustimmen. Die Kosten für die leitungsgebundene und nicht leitungsgebundene Erschließung sind gemäß § 124 BauGB durch den Investor zu übernehmen⁸.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG und § 54 BbgWG der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Nachfolgende Aussagen dem vorliegenden Baugrundgutachten⁹ entnommen worden:

Der für die Versickerung maßgebliche MHGW (mittlere höchste Grundwasserstand) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf + 26,9 m NHN abgeschätzt. Aufgrund des vorhandenen Geländeneiveaus sind damit zur Versickerung von Oberflächenwassern nur Flächen- bzw. Muldenversickerungen möglich. Nach der o.g. Vorschrift ist eine Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, von mindestens 1 m gefordert, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitet Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Nach dem Regelwerk der ATV-DVWK kann bei unbedenklichen Niederschlagsabflüssen und geringer stofflicher Belastung der Niederschlagsabflüsse im begründeten Ausnahmefall die geforderte Mächtigkeit des Sickerraums von 1 m auch unterschreiten.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im Wesentlichen von der Korngröße des Bodens und der Korngrößenverteilung abhängig. Im nördlichen Plangebiet wurden oberhalb des MHGW unter dem Mutterboden (Mächtigkeiten zwischen 0,40 m und 0,50 m) schwachbindige und bindige Sande / Auffüllungsschichten (Sand-Schluff bzw. Sand-Ton-Gemische) angetroffen. Dieser Untergrund ist nicht versickerungsfähig und muss für Versickerungen ausgebaut werden.

Die ansonsten im restlichen Plangebiet vorgefunden nichtbindigen Auffüllungssande und Sande der Bodengruppe [SE], [SU], [SU/OH] und SE sind für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers am Standort geeignet.

Alle Versickerungsanlagen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Abflussbeiwerte und der charakteristischen, lokalen Niederschlagsereignisse zu bemessen.

Die Mindestabstände der Versickerungsanlagen von Gebäuden und weiteren baulichen Anlagen sind entsprechend DWA-A 138 und brandenburgischer Bauordnung einzuplanen.

⁷ Auskunft Wasser- und Abwasserverband Rathenow i.R.d. Leitungsabfrage v. 11.05.2017

⁸ Wasser- und Abwasserverband Rathenow mit Stellungnahme v. 17.08.2017

⁹ Dipl.-Ing. Ludwig Dathe, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen: „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ in 14712 Rathenow, Geotechnischer Bericht – Untersuchung vom 19.09.2017

5.2.3 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Im östlichen Randbereich des Plangebiets wurde von der E.DIS AG ein Niederspannungskabel (NAYY-J / 185) verlegt. Im Zuge der elektrotechnischen Erschließung des Plangebiets ist dieses Kabel in das Straßenflurstück zu verlegen.

Weiterhin unterhält die E.DIS AG auf der östlichen Seite der Göttliner Chaussee ein Niederspannungskabel (NAYY-J / 185) und ein Mittelspannungskabel (NA2XS2Y / 3x1x185 / 20) mit Hausanschlüssen¹⁰. Über die vorhandenen Leitungen ist die Erschließung des Plangebiets gesichert.

Gasversorgung

Auf der östlichen Seite der Göttliner Chaussee befinden sich Erdgasversorgungsleitungen, mit einem Leitungsdruck von 0,1 bis 1 bar, der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)¹¹. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Leitungen grundsätzlich möglich.

Telekommunikation

Beidseitig der Göttliner Chaussee sind Telekommunikationsanlagen vorhanden¹². Somit kann das Plangebiet grundsätzlich an die Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

5.2.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)¹³
- des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG)¹⁴
- der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland¹⁵
- der Verordnung über die Einhaltung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (GewAbfV)

in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Gemäß der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen hat die Befahrung mit Müllfahrzeugen zu ermöglichen.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

5.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB besteht im vorliegenden Bebauungsplangebiet, um die Zugänglichkeit zu den direkt westlich gelegenen Waldflächen zu gewährleisten.

Die privaten Verkehrsflächen sind jeweils in gesamter Länge und Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anliegern, von Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten (Textfestsetzung 1.2.1).

¹⁰ Auskunft E.DIS AG i.R.d. Leitungsabfrage vom 15.05.2017

¹¹ Auskunft WGI GmbH (im Auftrag der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg) i.R.d. Leitungsabfrage vom 10.05.2017

¹² Auskunft Deutsche Telekom Technik GmbH i.R.d. Leitungsabfrage vom 09.05.2017

¹³ Kreislaufwirtschaftsgesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 1a Gesetz v. 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

¹⁴ Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 06.06.1997 zuletzt geändert 28.06.2006

¹⁵ Abfallsatzung für den Landkreis Havelland vom 01.01.2008

Innerhalb der privaten Grünfläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und den Bewirtschafter der westlich angrenzenden Waldflächen eingetragen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Sicherung des Brandschutzes für die angrenzende Waldfläche. Um die Erreichbarkeit der Waldfläche zu gewährleisten ist eine Wegbreite von 6m festgelegt.

Zugunsten der Öffentlichkeit ist in derselben Trasse ein Gehrecht festzusetzen, um die Erreichbarkeit der Wald- bzw. Erholungsfläche zu sichern.

5.4 Brandschutz

5.4.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte vorhanden sein. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein (§§ 3, 5 BbgBO i.V.m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).

Die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist über die Verkehrsflächen in das Plangebiet gewährleistet. Den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird mit einer Straßenbreite von 6 m vollständig entsprochen.

Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

5.4.2 Lösch- und Brauchwasser

Gemäß § 12 Abs. 1 und § 37 Abs. 3 BbgBO ist der Brandschutz baulicher Anlagen durch Bereitstellung ausreichender Wassermengen zu sichern. Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ richtet sich nach der Art des geplanten Baugebietes, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.

In Anlehnung an die Vorgaben für reine Wohngebiete mit einer zweigeschossigen Bauweise und einer Geschossflächenzahl bis 1,2 ergibt sich ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden.¹⁶ Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden/Gebäudeteilen im Plangebiet darf 300 m nicht überschreiten (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Laut der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow kann die Sicherung des Löschwasserbedarfs gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht grundsätzlich und vollständig über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen, sondern lediglich die Erstbrandbekämpfung gewährleistet werden.

Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich in ca. 180 m Entfernung an der Kreuzung Göttliner Chaussee / „An den Erbsländern“ sowie im Kreuzungsbereich Göttliner Straße / Tucholskystraße (ca. 270 m Entfernung).

Laut Stellungnahme des Bauamts Rathenow, Sachgebiet Brandschutz, sowie der Feuerwehr Rathenow vom 16.11.2017 befindet sich nordöstlich des Plangebiet, auf Höhe des Flurstücks 160 (Gemarkung Göttlin, Flur 1), innerhalb der Göttliner Chaussee ein Flachspiegelbrunnen mit einer Prüfmenge von 42,9 m³ Wasser.

In Verbindung mit den o.g. vorhandenen Unterflurhydranten ist der Löschwasserbedarf für das Plangebiet abgesichert. Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

¹⁶ Stellungnahme Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Technische Bauaufsicht I, Bereich Brandschutz, v. 09.05.2012

6 Grün- und Freiflächen

6.1 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ werden private Grünflächen festgesetzt.

Diese befinden sich im westlichen Geltungsbereich und gewährleisten einen Übergang vom geplanten Wohngebiet zu der vorhandenen Waldfläche.

6.2 Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ befinden sich keine Oberflächengewässer.

Östlich des geplanten Wohngebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m (Luftlinie) die Havel. Im Süden, Westen und Norden des Plangebiets verläuft, in ca. 150 m Entfernung (Luftlinie), der Schliepengraben.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Minimierung von Versiegelungen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und damit zur Begünstigung von Versickerung und Bodenoffenheit sollen Park- und Stellplätze nicht voll versiegelt werden. Dazu wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). [Teil B, 3.1]

Andere einschlägige Festsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu treffen.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich wird ausschließlich als Landwirtschaftsfläche genutzt. Lediglich auf der Geltungsbereichsgrenze bzw. der Flurstücksgrenze zwischen dem Flurstück 292 und 160 im Norden, auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 292 und 158/1 und entlang der Göttliner Chaussee (Straßenflurstück 199) sind einzelne Bäume auf Privatgrundstücken vorhanden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Derartige Festsetzungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu treffen.

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Anwendung der Umweltprüfung auf den Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich zwar im baurechtlichen Außenbereich, jedoch beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans Nr. 63 weniger als 1 ha. Insofern ist für den vorliegenden Bebauungsplan der § 13 b S. 1 BauGB zutreffend. Für solche Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

8.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i. d. R. nach § 14 BNatSchG¹⁷ einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG i.V.m. § 6 BbgNatSchAG¹⁸). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Anwendung der Eingriffsregelung auf den Bebauungsplan

Im beschleunigten Verfahren gelten für Bebauungspläne nach § 13b S. 1 BauGB i.V.m. 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

¹⁷ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3254).

¹⁸ Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3).

8.3 Baumschutzverordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63 sowie außerhalb, in geringem Abstand zur Geltungsbereichsgrenze, befinden sich Straßenbäume entlang der Göttliner Chaussee. Im Zuge der Errichtung der beiden Ein- und Ausfahrten können voraussichtlich 4 – 8 Bäume nicht erhalten werden.

Die Bäume sind Bestandteil von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen der Stadt Rathenow. Deshalb sind sie trotz eines Stammumfangs von weniger als 60 Zentimetern durch die „Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken“ (Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL) vom Juni 2011, in Kraft am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 24.06.2011, geschützt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Rathenow sind die betroffenen Bäume umzupflanzen. Als Pflanzstandorte sind Lücken innerhalb der Baumreihe entlang der Göttliner Chaussee bzw. Göttliner Straße vorzusehen.

Grundsätzlich gilt die Baumschutzverordnung Havelland – BaumSchV-HVL.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum Gehölzschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung nicht zugänglich.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

Untersuchungsumfang

Im Ergebnis einer Lebensraumpotenzialanalyse (sh. Anlage 2) ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Anhaltspunkte auf Vorkommen von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Im Zusammenhang mit der Einhaltung von Bauzeiten (außerhalb der Brutzeit) oder der Kontrolle auf Vorkommen von Brut-, Nist- und Lebensstätten im Vorfeld der Baufeldfreimachung besteht keine Betroffenheit der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Demzufolge kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland auf eine gesonderte faunistische Kartierung verzichtet werden.

9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein reines Wohngebiet in Rathenow westlich der Göttliner Chaussee.

Die Göttliner Chaussee ist auf beiden Straßenseiten fast vollständig bebaut. Auf der westlichen Straßenseite sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorhanden. Aufgrund der aktuell landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets ist eine städtebauliche Lücke in diesem Gefüge vorhanden, welche durch das geplante Wohngebiet geschlossen werden soll. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Gesamtstruktur entlang der Göttliner Chaussee ein.

Das geplante Maß und die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem direkten Umfeld.

Auch im Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow (2017) wird in diesem Bereich von einer hohen Siedlungsgunst ausgegangen. Dementsprechend ist im Flächennutzungsplan eine neue Wohnbaufläche vorgesehen.

Da die Göttliner Chaussee in diesem Bereich aktuell nur die Bebauung auf der östlichen Seite erschließt, kann zukünftig die Erschließung in diesem Abschnitt der Verkehrsfläche optimiert und beidseitig genutzt werden, was eine bessere Wirtschaftlichkeit zur Folge hat.

Die geplanten Grundstücke werden über eine private Zufahrtsstraße erschlossen. Eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten. Die medientechnische Erschließung des Wohngebiets ist gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ sind keine negativen Auswirkungen für die direkte Umgebung sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

9.2 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Rechtsgrundlage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für reine und allgemeine Wohngebiete sind in dieser DIN die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB	40 dB bzw. 35 dB
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB

*Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Mit der Planaufstellung wird ein reines Wohngebiet festgesetzt, welches eine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes darstellt. Vom Plangebiet selbst und der neuen Nutzung als reines Wohngebiet gehen keine relevanten Emissionen aus. Durch die neuen Wohnbauflächen ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen, z.B. Wohnen, sind bei ggf. benachbarten Emittenten deren Emissionen gemäß dem genehmigtem Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- Verkehrslärm der Göttliner Chaussee

Entlang der Göttliner Chaussee befinden sich weitere ausgedehnte Wohnbauflächen, die derselben Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ausgesetzt sind. Ein Konfliktpotenzial ist nicht bekannt. Folglich ist davon auszugehen, dass es auch in Bezug auf das Plangebiet nicht zu unzumutbaren oder beeinträchtigenden Lärmbelastungen kommt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen kann nicht ausgeschlossen werden, dass gelegentlich Geruchs- und Lärmemissionen kurzzeitig und zeitweise (z.B. Bestellung der Felder, Ernte) auftreten können. Durch die Bewirtschaftung der Waldfläche kann es zu seltenen Lärmimmissionen kommen.

Das Landesamt für Umwelt hat auf die mögliche Auswirkung ausgehend vom Truppenübungsplatz Kletz hingewiesen und den damit eventuell verbundenen Lärmbelastungen.

Die Wohnbebauung an der Göttliner Chaussee in der Stadt Rathenow, welche sich in ca. 4 km Entfernung zum Truppenübungsplatz befindet, ist bei der Neuplanung von Anlagen auf dem Gelände des Truppenübungsplatzes in der Genehmigung zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird mit der vorliegenden Planung keine heranrückende, schutzwürdige Bebauung (WR) geplant, da lediglich die vorhandene Siedlungslücke in einem bereits bestehenden Gebiet mit Wohnbebauung geschlossen wird. Aktuell sind keine diesbezüglichen Konflikte bekannt.

Anderweitige störende Einflüsse auf das Plangebiet sind nicht absehbar.

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

In einem reinen Wohngebiet werden keinen lärmemittierenden Nutzungen vorbereitet. Auf der privaten Verkehrsfläche, welche durch das Wohngebiet führt, ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ wurden im Plangebiet ausgeschlossen, wodurch Ziel- und Quellverkehre vermieden werden.

Festsetzungen des Bebauungsplan zum Immissionsschutz

Unter o.g. Voraussetzungen werden hinsichtlich der geplanten Gebietsnutzung keine weitergehenden Untersuchungen (Gutachten) zu Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes für erforderlich gehalten. Hinsichtlich des Immissionsschutzes können keine Konfliktpunkte oder Betroffenheiten schutzwürdiger Nutzungen durch Emittenten gesehen werden.

Die Erstellung von Gutachten und das Ergreifen von Lärmschutzmaßnahmen sind daher verzichtbar. Festsetzungen im Bebauungsplan werden diesbezüglich nicht getroffen.

9.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Laut der vorliegenden Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 22.08.2017), sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland (Schreiben vom 29.08.2017) ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass im gesamten Vorhabengebiet Bodendenkmalstrukturen im Untergrund verborgen liegen.

Innerhalb des Vorhabengebiets sind zwei Bodendenkmale (vgl. § 2 Abs. 1 und 2 S. 4 BbgDSchG) bekannt. Hierbei handelt es sich um das BD 50366 (mehrperiodiger Siedlungsplatz der Urgeschichte) sowie um BD 50378 (Siedlung Neolithikum und Urgeschichte). Diese Bodendenkmale umfassen Teilbereiche des Vorhabengebiets. Unmittelbar nordwestlich, aber knapp außerhalb des Plangebiets, befindet sich das BD 50362 (mehrperiodiger Siedlungsplatz Urgeschichte sowie Bestattungsplatz der Bronze- und Eisenzeit). Die Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nachrichtlich im Plan A dargestellt.

Bodendenkmale sind gem. §§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Werden bei Bodenarbeiten bodendenkmalpflegerische Funde gemacht, so ergeben sich für den Vorhabenträger baubegleitende bzw. bauvorbereitende archäologische Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß §§ 7 Abs. 3 und 9 Abs. 3 BbgDSchG.

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19 und 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die Untere Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmales wird zugestimmt insofern sichergestellt ist, dass:

- der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt. Um Probleme bei der Realisierung des Vorhabens zu vermeiden, empfiehlt sich die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung per Baggerschnitterkundung im gesamten Vorhabengebiet.

9.4 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall¹⁹ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

9.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind im Altlastenkataster des Landkreis Havelland derzeit keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Es ist jedoch zu beachten, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist²⁰.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: §§ 31 ff. BbgAbfBodG).

9.6 Kampfmittel

Eine konkrete Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Die Stadt Rathenow wurde jedoch in der Zeit des II. Weltkriegs stark bombardiert.

Aus diesem Grund sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.

Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Plan aufgeführt.

¹⁹ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

²⁰ Stellungnahme des Landkreises Havelland, Dezernat IV Bauordnungsamt; Fachamt Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, v. 29.08.2017

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ übt die Stadt Rathenow aus.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde zwischen der Stadt Rathenow und dem Investor des geplanten Wohngebiets ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Finanzierung und Umsetzung der Planinhalte obliegt dem Investor.

Durch den Bebauungsplan und die Umsetzung der Planinhalte und alle damit in Verbindung stehenden Maßnahmen einschließlich der Erschließung sowie der Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung entstehen der Stadt Rathenow keine Kosten.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	nicht überbaubare Fläche in m ²	Anteil in %
Reines Wohngebiet	7.762			49,6%
WR (GRZ 0,4)*	7.762	4.657	3.105	
Verkehrsflächen	1.090			7,0%
davon Erschließungsstraßen (privat)	1.090	1.090		
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	-	-		
Grünflächen	6.810			43,5%
davon privat	6.810		6.810	
davon öffentlich	-		-	
Plangebiet Gesamt [m²]	15.662	5.747	9.915	
Plangebiet Gesamt [%]		36,7%	63,3%	100,0%

*Grundfläche zuzüglich 50-prozentiger Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO