

Stadt Rathenow

Bebauungsplan
Nr. 063-1

„Wohngebiet
Göttliner
Chaussee“

1. Änderung

Begründung

ENTWURF

Juli 2021



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 063-1
"Wohngebiet Göttliner Chaussee" in Rathenow

1. Änderung

ENTWURF

Stand: Juli 2021



Stadt Rathenow
Berliner Straße 15
14712 Rathenow

Bearbeitung:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	- 5 -
1.1	Anlass und Erfordernis für die Planänderung.....	- 5 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	- 5 -
1.3	Geltungsbereich und Abgrenzung.....	- 6 -
1.4	Eigentumsverhältnisse	- 7 -
1.5	Planunterlage.....	- 7 -
2	Planungsrelevante Vorgaben	- 8 -
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	- 8 -
2.1.1	Regionalplanung	- 8 -
2.1.2	Raumordnung und Landesplanung.....	- 8 -
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen	- 9 -
2.3	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 10 -
2.4	Lage des Plangebietes	- 10 -
2.5	Bebauung und Nutzung	- 11 -
3	Begründung der Planänderung - Erläuterung des Planungskonzeptes	- 12 -
3.1	Art der baulichen Nutzung	- 12 -
3.2	Maß der baulichen Nutzung	- 13 -
3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	- 14 -
3.4	Bauweise und Baugrenzen.....	- 15 -
4	Erschließung.....	- 15 -
4.1	Verkehrsflächen.....	- 15 -
4.2	Ver- und Entsorgung.....	- 16 -
4.3	Trinkwasser	- 17 -
4.4	Abwasser	- 17 -
4.5	Niederschlagswasser.....	- 18 -
4.6	Löschwasser.....	- 19 -
4.7	Elektroenergie	- 20 -
4.8	Gasversorgung.....	- 20 -
4.9	Telekommunikation	- 20 -
4.10	Hinweise zum Schutz von unterirdischen Leitungen und Anlagen	- 20 -
4.11	Abfallentsorgung	- 20 -
4.12	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	- 21 -
4.13	Altlasten und Kampfmittelbelastung.....	- 21 -

5	Grünflächen	- 22 -
6	Immissionsschutz.....	- 22 -
6.1	Auswirkungen der Planungen auf die umgebenden Nutzungen	- 25 -
7	Wasserflächen, Wassernutzung und Überschwemmungsgebiete .	- 25 -
	-	
8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	- 27 -
9	Land- und forstwirtschaftliche Belange.....	- 28 -
10	Grünordnung	- 29 -
11	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 29 -
12	Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG.....	- 31 -
13	Umweltbericht	- 32 -
14	Rechtsgrundlagen, Quellen.....	- 33 -

Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 063-1 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“; Basis Planzeichnung rechtskräftiger B-Plan 05/2018 (ohne Maßstab)	- 7 -
Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow, Grundlage FNP der Stadt Rathenow 09/2017 (ohne Maßstab).....	- 9 -
Abbildung 3: Lage des Plangebietes in der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 01/2021	- 11 -
Abbildung 4: Lage des Plangebietes im Stadtteil Rathenow West; Grundlage Brandenburgviewer 01/2021	- 11 -

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis für die Planänderung

Der rechtskräftige B-Plan bereitet das Plangebiet grundsätzlich für eine zukünftige Wohnbebauung vor. Gemäß der Darstellungen des Flächennutzungsplans soll hier ein Wohngebiet mit Anschluss an die Göttliner Chaussee entstehen.

Nach der Erarbeitung der Erschließungsplanung deutet sich an, dass aufgrund der erheblichen Aufwendungen für Spezialgründungen insbesondere im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches die Wirtschaftlichkeit des Projektes in Frage steht. Nach Fertigstellung der Erschließungsplanungen und der Kalkulation Tief- und Straßenbau inklusive sämtlicher Medieneerschließungen wurde deutlich, dass das Verhältnis von Erschließungsaufwendungen und den Erschließungsflächen (Wohngrundstücken) unverhältnismäßig ist. Es wurde deswegen nach Wegen gesucht, an der bestehenden Planung festzuhalten und durch zusätzliche Wohnbauflächen eine wirtschaftliche Entwicklung und Vermarktbarkeit der Baugrundstücke zu erreichen. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Rathenow ist die Entwicklung des Gebietes von besonderer Priorität.

Die Stadtvertreterversammlung hat die Änderung des B-Planes beschlossen. Mit der Änderung soll der westliche Teil des Geltungsbereiches neu beplant und als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die bereits bestehenden Planungen für die Wohnbauflächen inklusive der Erschließung soll im östlichen Teil vollständig beibehalten werden. Hier liegt eine Ausführungsreife und mit den Medienträgern abgestimmte Planung vor, die bereits zeitnah in 2021 umgesetzt werden soll.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

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

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939); sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, geändert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Zusammenhang und zur Ergänzung des bebauten Siedlungskörpers des Ortsteils Göttlin wird das Planverfahren gemäß der

Regelungen des § 13b BauGB durchgeführt. Die Änderungsbereichsflächen umfassen ca. 7170 m² davon werden ca. 6440 m² als Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,3 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten von 50 % für Nebenanlagen nach BauNVO festgesetzt. Dies ergibt eine Grundfläche von ca. 2.900 m².

Gemäß der Regelungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Andere Bebauungspläne sind im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang nicht in Aufstellung.

Mit der Anwendung des § 13b BauGB erfolgt im einstufigen Verfahren keine Umweltprüfung und es entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeinde vor dem 31.12.2022 gefasst und bildet damit die Grundlage für die Anwendung des § 13b BauGB.

Die zeitlichen Fristen für den Satzungsbeschluss sind zu beachten.

Gemäß § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, gilt grundsätzlich:

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, hier die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

1.3 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung des B-Planes Nr. 063 -1 "Wohngebiet Göttliner Chaussee" befindet sich innerhalb der in der Planskizze eingezeichneten Abgrenzungslinie und umfasst eine Fläche von ca. 0,712 ha.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 063-1 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“; Basis Planzeichnung rechtskräftiger B-Plan 05/2018 (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum eines privaten Besitzers.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters der Stadt Rathenow. Ein Lageplan wurde mit örtlicher Vermessung erarbeitet. Damit sind die grundsätzlichen Anforderungen der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 erfüllt.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Regionalplanung

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

Die 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. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt.

Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung auf Grund einer am 30.04.2019 in Kraft getretenen Änderung des Regionalplanungsgesetzes die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

2.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde bei der Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt. Der rechtskräftige Bebauungsplan entspricht den Zielen von Raumordnung und Landesplanung.

Die Stadt Rathenow hat bei der Gemeinsame Landesplanungsabteilung für die Änderung der Planung nach den Zielen, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt. Mit Schreiben vom 30. November 2020 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Gemeinde mit, dass derzeit mit den geplanten Änderungen kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Mit der vorliegenden Planung soll der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden, um die Entwicklung einer privaten Grünfläche als Wohnbaufläche zu ermöglichen.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung des LEP HR:

- 5.2 Abs. 1 — Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Die geplante Siedlungsfläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet.

- 5.6 Abs. 2 und 3 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
Als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum gehört die Stadt Rathenow zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung, in denen die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich ist.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow liegt als genehmigte Planung mit Stand Februar 2017 vor. Die Fläche des Geltungsbereiches wurde in der Planfassung als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der östliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche Planung“ dargestellt. Der westliche Bereich des Plangebiets ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Änderung des B-Planes erstreckt sich auf die Flächen für die Landwirtschaft.

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

Die Göttliner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße eingetragen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist im weiteren Planverfahren parallel zur Änderung des B-Planes zu überarbeiten und anzupassen. Es ist dafür ein Änderungsverfahren erforderlich.

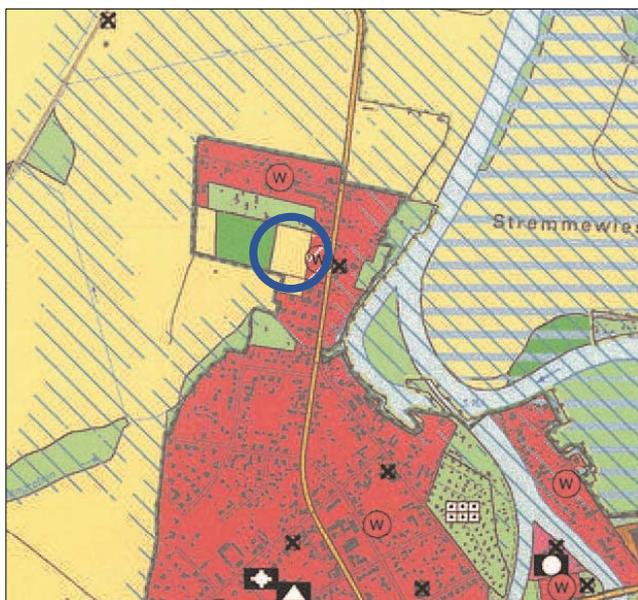


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow, Grundlage FNP der Stadt Rathenow 09/2017 (ohne Maßstab)

2.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb, des am 25. Juni 1998, gemäß § 26 BbgNatSchG bekannt gemachten Naturparkes „Westhavelland“. Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit 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.

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

2.4 Lage des Plangebietes

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.

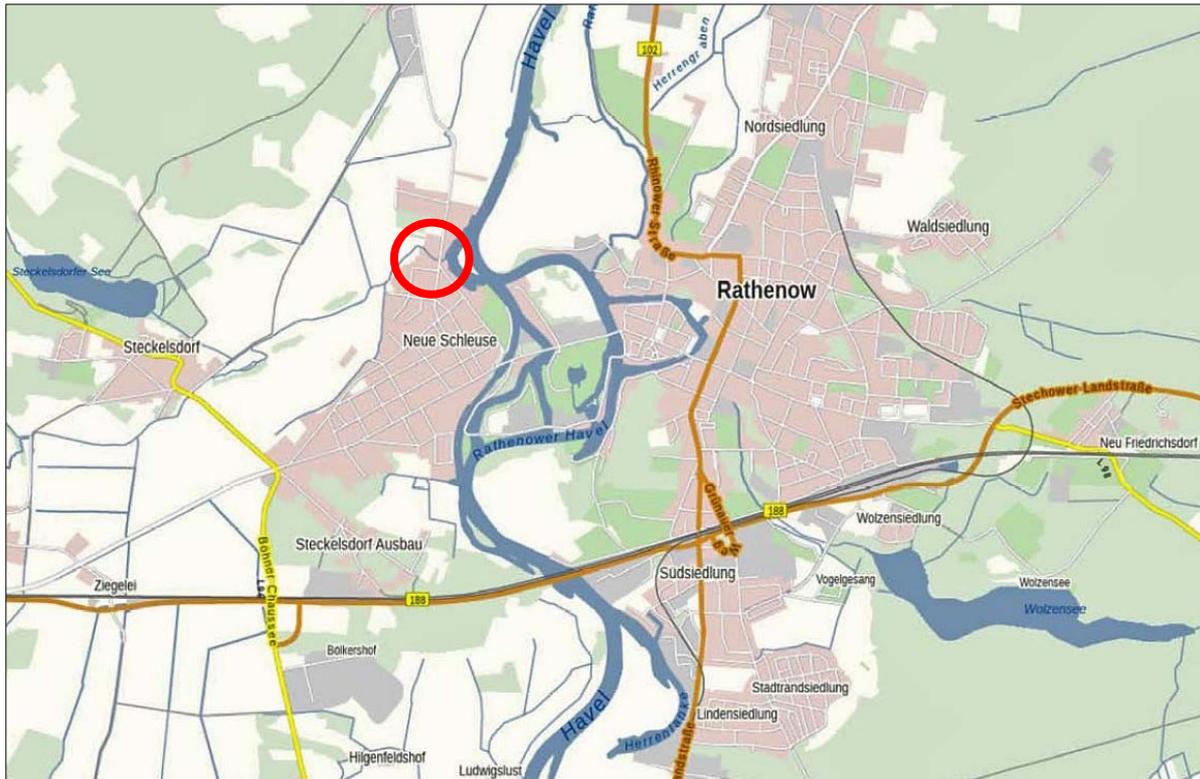


Abbildung 3: Lage des Plangebietes in der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 01/2021



Abbildung 4: Lage des Plangebietes im Stadtteil Rathenow West; Grundlage Brandenburgviewer 01/2021

2.5 Bebauung und Nutzung

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.

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 Begründung der Planänderung - Erläuterung des Planungskonzeptes

Nach der Erarbeitung der Erschließungsplanung für den rechtskräftigen B-Plan deutet sich an, dass aufgrund der erheblichen Aufwendungen für Spezialgründungen insbesondere im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches die Wirtschaftlichkeit des Projektes in Frage steht. Nach Fertigstellung der Erschließungsplanungen und der Kalkulation Tief- und Straßenbau inklusive sämtlicher Medienerschließungen wurde deutlich, dass das Verhältnis von Erschließungsaufwendungen und den Erschließungsflächen (Wohngrundstücken) unverhältnismäßig ist. Es wurde deswegen nach Wegen gesucht, an der bestehenden Planung festzuhalten und durch zusätzliche Wohnbauflächen eine wirtschaftliche Entwicklung und Vermarktbarkeit der Baugrundstücke zu erreichen. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Rathenow ist die Entwicklung des Gebietes von besonderer Priorität.

Das bestehende Planungs- und Erschließungskonzept soll nicht verlassen werden. Es bleibt im östlichen Teil des Geltungsbereiches bei der Festsetzung eines Reinen Wohngebiets und der geplanten verkehrlichen und medientechnischen Erschließung. Die ursprünglich geplante private Grünfläche soll zu Gunsten weitere Wohnbauflächen erschlossen und entwickelt werden. Dazu soll die nördliche Straßenverkehrsfläche nach Westen verlängert und mit einem Wendehammer ausgestattet werden. Von dort können die zusätzlichen Bauflächen für Einzelhäuser erschlossen werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans soll ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen werden.

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

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen.

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. 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, 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.

3.2 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.

Grundflächenzahl

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

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

Im WR 1 gilt eine GRZ von 0,4.

Für das reine Wohngebiet WR 2 wird im Änderungsbereich eine Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,3 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,3 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.

Geschosszahl

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.

Ein Kriterium ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Umgebung der Baugebiete und

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

Für die Gebäude im Wohngebiet WR 2 gilt eine Beschränkung der Firsthöhe. Diese liegt bei 36,00 m üNN. Damit sind in Abhängigkeit von der Geländehöhe Firsthöhen von bis zu ca. 9 m realisierbar. Im WR 1 bleibt die Festsetzung von 10 m Firsthöhe bestehen.

Mit Ein- bis Zweigeschossern lässt sich das Gebiet sehr gut baulich ausnutzen. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse dient auch der Bewahrung des Landschaftsbildes.

3.3 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 Straßen Verkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Damit soll vermieden werden, dass der 6 m breite Straßenraum der privaten Verkehrsflächen optisch und baulich eingengt 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 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. Die Nachweisung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Es besteht die Möglichkeit zusätzliche Stellflächen innerhalb der Zufahrt bzw. des Einfahrtbereichs 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.

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, womit dem Siedlungscharakter der Ortslage entsprochen wird. Soweit keine weitere Einschränkung erfolgen, dürfen Einzelhäuser bis 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Durch die offene Bauweise ist eine weitgehend freie bauliche Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet. Die Festsetzung entspricht der gebauten Umgebung des Plangebietes. Eine Beschränkung auf bestimmte Hausformen innerhalb der Baugebiete wird nicht vorgenommen und ist auch nicht zwingend erforderlich.

Im reinen Wohngebiet WR2 werden gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zugelassen. Im WR 1 können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Baugrenze

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

4 Erschließung

4.1 Verkehrsflächen

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.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Gebietserschließung erfolgt vollständig über private Verkehrsflächen. Die vorhandene Hauptzufahrt ist im Bebauungsplan Nr. 063-1 „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 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.

Für die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches wird die nördliche Erschließungsstraße in Richtung Westen verlängert und am Ende mit einem Wendehammer ausgestattet. Von dort erfolgt in südliche Richtung die Erschließung der zukünftigen südwestlichen Baugrundstücke.

Die Zufahrt wird nach Prüfung durch den Verkehrsplaner auf 6,00 m festgesetzt. Die Zufahrt wird an den Wendehammer angebunden. Von hieraus erfolgt die Zufahrt von Müllfahrzeugen. Die Mülltonnen müssen von den hinterliegenden Grundstücken bis zum Wendehammer transportiert werden. Die Zufahrt mit Feuerwehrfahrzeugen ist gewährleistet.

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.

4.2 Ver- und Entsorgung

Voraussetzung für die Bebauung ist die vollständige leitungsgebundene Erschließung des Gebietes für Trink- und Abwasser.

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 ver- und entsorgungstechnisch nicht 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.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan ist die medientechnische Erschließung bereits durageplant. Eine Erweiterung in die geplanten Bauflächen im Änderungsbereich ist grundsätzlich technisch möglich.

4.3 Trinkwasser

Trinkwasserversorger in der Stadt Rathenow ist der Wasser- und Abwasserverband Rathenow. Östlich des Plangebiets, im östlichen Seitenbereich der Göttlner 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 übernehmen.

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.

4.4 Abwasser

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.

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 Chaussee. 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 übernehmen.

4.5 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 Baugrundgutachten 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 Geländeniveaus 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.

4.6 Löschwasser

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 W405 „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.

4.7 Elektroenergie

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.

4.8 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). Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Leitungen grundsätzlich möglich.

4.9 Telekommunikation

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

4.10 Hinweise zum Schutz von unterirdischen Leitungen und Anlagen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.

4.11 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG),
- des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG),
- der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland,
- 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.

Die Entsorgung von Hausmüll und die Erfassung von Wertstoffen werden durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) sichergestellt. Die Befahrung des Gebietes über die innere Erschließungsstraße ist sichergestellt.

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

4.12 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.

Innerhalb der westlichen Wohnbaufläche im Änderungsbereich wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und den Bewirtschafter der westlich angrenzenden Waldflächen als Verlängerung der Verkehrsflächen 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 6 m festgelegt.

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

4.13 Altlasten und Kampfmittelbelastung

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 ist.

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).

Kampfmittel

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

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.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist darauf zu achten, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5 Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgesetzt.

Gartenflächen und Grundstücksgestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet sind private Gartenbereiche. Der Grundstückseigentümer hat die Freiheit der eigenen Gartengestaltung. Dazu sind aber die Regeln der BbgBO zu beachten.

Weiterhin sind die festgesetzten Pflanzbindungen zu berücksichtigen und in die Grundstücksgestaltung zu integrieren.

6 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.

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 Gemengelagen 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 Bebauungsplans 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 Klietz 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen oder Einrichtungen bzw. Nutzungen vorhanden, die zu einer erhöhten Geruchsbelästigung führen könnten. Durch die Nutzung der Flächen in der Umgebung des Gebietes sind erhöhte Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Umgebung des neuen Wohngebietes keine Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind, die Belastungen emittieren, die die festgelegten Richtwerte der Brandenburger Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (GIRL-Bbg) überschreiten.

Belastungen aus dem Betrieb des Truppenübungsplatzes Klietz

Der in der nordwestlichen Nachbarschaft des Stadtgebietes Rathenow / West befindliche Truppenübungsplatz (TÜP) Klietz wird während des Übungsbetriebes durch die Anwohner im näheren und weiteren Einzugsbereich deutlich wahrgenommen.

Konfliktschwerpunkt ist für alle bauleitplanerischen Vorhaben im Umfeld von 3 bis 5 km um den TÜP Klietz die großflächige Verlärmung durch stark impulshaltigen und tieffrequenten Schießlärm. Die sehr ausführliche Auseinandersetzung mit diesem Problem ist bereits in vorangegangenen Bauleitplanverfahren in Rathenow, Steckelsdorf, Grütz und Großwudicke erfolgt.

Im Wesentlichen ist erklärt worden, dass das Afl nach Abwägung aller Erkenntnisse und im Wissen um das Fehlen Rechtssicherheit gebender Regelwerke für geraten hält, innerhalb der 50 dB(C)-Isophone auf Planungen schutzwürdiger Baugebiete zu verzichten, da bei > 50 dB(C) Schießlärmbeurteilungspegeln aller Voraussicht nach mit >50 % erheblich belastigter Personen – auch im Inneren der Gebäude – zu rechnen ist. Tatsächlich wirksame und zugleich praktisch realisierbare Maßnahmen aktiven bzw. passiven Schallschutzes sind für diese Geräuschart generalisierend nicht bekannt. Allerdings ist es möglich, im konkreten Einzelfall auch akustisch versierte Bausachverständige mit der Aufgabe zu betrauen, Schallwege zu untersuchen, Resonanz- und Koinzidenzfrequenzen zu erkennen und Gebäudehüllen auch unter diesem Gesichtspunkt zu optimieren. Ein Verkehrslärm adäquater Schallschutz im Inneren wird aber nicht herstellbar sein. Es gibt seit Darstellung aller Erkenntnisse des

Afl in einer Vielzahl von Stellungnahmen aus den Jahren 1999, 2000 weder neue fachliche Aussagen noch für die Planung verwertbare Mitteilungen der Bundeswehr und auch keine neue (bzw. überhaupt eine einschlägige) Rechtsgrundlage – insofern gelten die früheren Stellungnahmen des Afl im Wesentlichen fort.

Da sich das Plangebiet deutlich außerhalb der genannten 50 dB(C)-Isophone befindet wird davon ausgegangen, dass der Schutz der Wohn- und Arbeitsruhe innerhalb des neuen Baugebietes bezüglich der Immissionen des TÜP gewährleistet ist. Trotzdem werden die Phasen mit militärischen Übungsbetrieb auch innerhalb dieses Gebietes wahrnehmbar sein.

6.1 Auswirkungen der Planungen auf die umgebenden Nutzungen

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 zusätzlicher Ziel- und Quellverkehre vermieden werden.

7 Wasserflächen, Wassernutzung und Überschwemmungsgebiete

Wasserflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 063-1 „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.

Wasserwirtschaft, Hydrologie

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

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

auf den Grundstücken andere Belange entgegenstehen, die eine Einleitungspflicht begründen würden.

Wegen der Belastung des Grundwassers sollte die Nutzung des Grundwassers innerhalb des gesamten Plangebietes generell ausgeschlossen werden. Die Einschränkung dient dem Schutz der Nutzer und Anwohner im Bezug auf mögliche Gefahren durch Grundwasserverunreinigungen, insbesondere auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen von Schadstoffen im Grundwasser.

Hochwasserschutz und Gewässerunterhaltung

Die Belange des Hochwasserschutzes und Überschwemmungsgebiete werden durch das Planvorhaben nicht berührt. Die Höhenlage der geplanten Bauflächen im Geltungsbereich liegt deutlich oberhalb der HW 100 Linie und auch außerhalb von HQ extrem der östlich benachbarten Havel.

Gewässerbenutzung

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser,
- die Absenkung des Grundwasserstandes,
- die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer,
- Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer.

Niederschlagswasserableitung

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 BbgWG grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind auszuschließen. Zu befestigende Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten.

Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der ATV Regelwerke zu berücksichtigen. Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Abwasserzweckverband zu treffen. Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss.

8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 in die Planzeichnung übernommen.

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 Teilerstörungen 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. Teilerstörung 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 Land- und forstwirtschaftliche Belange

Aufgrund der geplanten Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Bauland, besteht eine zwingend zu berücksichtigende Rechtfertigungs- bzw. Begründungspflicht der Gemeinde. Grundlage einer hinreichenden Begründung sind konkrete Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Potentiale auf Brachflächen, durch Gebäudeleerstand, in Baulücken sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten der Innenentwicklung (u.a. noch nicht entwickelte Bauflächen, die in B-Plänen festgesetzt bzw. im FNP ausgewiesen sind), die in der Begründung darzustellen und in die Abwägung einzustellen sind (vgl. u.a. BVerwG, Beschluss v. 12.06.2008 – 4 BN 8.08). Eine unvollständige oder fehlende Ermittlung der zur Verfügung stehenden innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten kann zu einem Abwägungsmangel führen, der u.U. die Unwirksamkeit des B-Plans zur Folge hat.

Die Umwandlung der Flächen mit nur einer geringen Ertragsfähigkeit in Wohnbauland wurde bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vom Grundsatz her begründet. Es soll durch die Flächenentwicklung ein Beitrag zur sehr hohen Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser in der Stadt Rathenow entsprochen werden. Potentiale der Innenentwicklung für Einfamilienhausgebiete sind weitgehend erschöpft bzw. wegen der Eigentumsfragen oder anderen Problemfeldern z.B. Natur- und Artenschutz sowie Immissionsschutz nicht entwickelbar.

Mit der bereits rechtskräftigen Planung wird zwar um die Umwandlung von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen begründet, es handelt sich aber bei den Flächen um Bereiche innerhalb des bebauten Siedlungskörpers der Stadt Rathenow. Die derzeit unbebauten Flächen sind von zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben und durch eine Straße von Osten her bereits erschlossen.

Für die Stadt Rathenow bieten sich aufgrund der Lage innerhalb des umgebenden Landschaftsschutzgebietes Westhavelland und der Lage an der Havelniederung mit Hochwassereinfluss nur relativ geringe Entwicklungsmöglichkeiten an den Siedlungsändern. Die Flächenentwicklung ist ein Beitrag bereits vorhandene Erschließungsanlagen und Verkehrsfläche sinnvoll auszunutzen. Mit der Bebauung von Flächen innerhalb des Siedlungskörpers, die ursprünglich den Charakter von Acker oder Grabeland, kann auf die Inanspruchnahme von Flächen am tatsächlichen Siedlungsrand und der damit verbundenen Ausdehnung des bebauten Siedlungskörpers verzichtet werden.

Mit der geplanten Entwicklung rückt die Wohnbebauung an die benachbarten Waldflächen heran. Es sind hier Brandschutzbelange zu berücksichtigen.

Die Waldfläche der Forstabteilung 6410 a grenzt unmittelbar westlich an den geplanten Änderungsbereich des Bebauungsplanes an. Gemäß § 23 Abs. 1 LWaldG ist das Anzünden und Unterhalten eines Feuers oder der Umgang mit brennenden

oder glimmenden Gegenständen sowie das Rauchen in einem Abstand von weniger als 50 m vom Waldrand verboten. Nach § 23 Abs. 1 Nr. 3 LWaldG gilt für Nutzungsberechtigte auf ihren Grundstücken eine Ausnahme, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 m beträgt. Außerdem sind ausreichende vorbeugende Brandschutzmaßnahmen zu ergreifen. Bei Waldbrandgefahrenstufe 4 und 5 gilt auch für diese Nutzungsberechtigten der Mindestabstand von 50 m gemäß § 23 Abs. 1 LWaldG.

10 Grünordnung

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden, Luft sowie deren Bedeutung als menschliche Lebensgrundlage wird als Biotoppotenzial verstanden. Der Begriff 'Biotop' wird dabei nicht auf so genannte 'schutzwürdige Lebensräume' beschränkt, sondern bezeichnet - im Sinne § 10 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - alle Lebensstätten und -räume wildlebender Pflanzen und Tiere.

Im Geltungsbereich kommt ausschließlich der Biototyp Intensivacker (Li) vor. Benachbart zum Geltungsbereich befinden sich Siedlungsgebiete geprägt durch Einfamilienhausbebauung mit Gärten und westlich ein Pappelforst.

Auf das Schutzgut „Biotop / Pflanzen und Tiere“ wirkt die sehr starke menschliche Überprägung aller Flächen im Geltungsbereich als erhebliche Vorbelastung. Durch die intensive Nutzung der Flächen durch Fahrzeuge, Spaziergänger, Baufahrzeuge und Hundeauslauf, sind Störungen, insbesondere Licht, Lärm, Bewegung, der natürlichen Voraussetzungen gegeben.

Das Planverfahren wird gemäß der Regelungen des § 13b BauGB durchgeführt. Demnach findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für das Planvorhaben keine Anwendung.

11 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

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.

Im Ergebnis einer Lebensraumpotenzialanalyse im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes 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.

Auf Grundlage einer im April und September 2017 durchgeführten Biotopkartierung wurde eine Potentialabschätzung vorgenommen.

Im Ergebnis der Lebensraumpotenzialanalyse zur Planbegründung wurden für den Geltungsbereich keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG festgestellt. Im Zusammenhang mit der Einhaltung von Bauzeiten (außerhalb der Brutzeit) oder der Kontrolle auf Vorkommen von Brut-, Nist- und Lebensstätten im Vorfeld der Baufeldfreimachung wird von Seiten der Gutachter keine Betroffenheit der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gesehen.

Demzufolge kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland auf eine gesonderte faunistische Kartierung verzichtet werden, da es sich bei dem Änderungsbereich um ähnlich homogene Bereiche im gleichen Ausgangszustand handelt.

12 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*
- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabensstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*
- *Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabensstandort Habitate haben,*
- *Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.*

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch die geplante bauliche Entwicklung findet keine Flächeninanspruchnahme von FFH- oder SPA-Gebieten statt.

Schädliche Stoffeinträge oder andere Beeinträchtigungen resultierend aus der künftigen Bebauung und Nutzung des Gebietes können nicht festgestellt werden.

Eine Beeinträchtigung von FFH- oder SPA-Gebieten erfolgt durch das Vorhaben nicht.

13 Umweltbericht

Für die Aufstellung 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 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 09], S.106) besteht für das Vorhaben auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung.

14 Rechtsgrundlagen, Quellen

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

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

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

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

EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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)

Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018