

Stadt Rathenow

Bebauungsplan Nr. 64 "Sport- und Freizeitplatz Körgraben"

Landkreis Havelland, Land Brandenburg

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Satzung

Juni 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	8
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	8
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	10
2.2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstigen Planungen	10
2.3	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	10
2.3.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	10
2.3.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	11
3	PLANGEBIET	12
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	12
3.2	Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich	12
3.3	Angrenzende Nutzungen	12
3.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
3.5	Baugrundverhältnisse	13
3.5.1	Geologie und Boden	13
3.5.2	Baugrund	13
3.5.3	Aussagen zum Grundwasser und zur Versickerung	13
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	15
4.1	Städtebauliches Konzept	15
4.2	Art der baulichen Nutzung	15
4.2.1	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	15
4.3	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3.1	Grundflächenzahl	16
4.3.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	17
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
5	ERSCHLIEßUNG	18
5.1	Verkehrerschließung	18
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	18
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	18
5.1.3	Ruhender Verkehr	18

5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	18
5.2.1	Wasserversorgung	19
5.2.2	Abwasserentsorgung	19
5.2.3	Energie und Kommunikation	20
5.2.4	Abfallentsorgung	20
5.3	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	21
5.4	Brandschutz	21
5.4.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	21
5.4.2	Lösch- und Brauchwasser	21
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	22
6.1	Grünflächen	22
6.1.1	Öffentliche Grünflächen	22
6.1.2	Private Grünflächen	23
6.2	Gewässer	23
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	24
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
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	27
8.3	Gehölzschutz	27
8.4	Artenschutz	28
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
9.2.1	Immissionsschutz in der Bauleitplanung	29
9.3	Denkmalschutz	31
9.4	Boden	31
9.5	Altlasten	31
9.6	Kampfmittel	32
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	33
11	FLÄCHENBILANZ	33
ANLAGEN		
Anlage 1	Schalltechnisches Gutachten	
Anlage 2	Baugrunderkundung, Geotechnischer Bericht	

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Stadt Rathenow konnte sich im Rahmen des bundesweiten Wettbewerbs „Sport bewegt Vielfalt“ des Deutschen Olympischen Sportbundes und der Stiftung Lebendige Stadt gegen 90 andere Städte durchsetzen. Im Rahmen eines intensiven Beteiligungsverfahrens wurden die gewünschten Nutzungen für den künftigen Sport- und Freizeitplatz zusammengetragen. Für die Baurechtschaffung und Realisierung bedarf es eines Bebauungsplans.

Die Fläche befindet sich östlich der Kreuzung B 102 - Große Milower Straße / Am Körcenter. In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow wurde am 13.09.2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines generationsübergreifenden Sport- und Freizeitplatzes, welcher für Anwohner und Besucher der Stadt frei zugänglich ist
- Steigerung der Attraktivität der Rathenower Innenstadt durch die Schaffung eines vielfältigen kulturellen und sportlichen Freizeitangebots
- Nachnutzung des ehemaligen Reitplatzes
- Berücksichtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen an das Plangebiet und Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen

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 Änderungen im Plangebiet darstellen. Auf dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“, welches sich im südlichen Stadtzentrum Rathenows befindet, soll ein Freizeitangebot für die Bürger und Besucher der Stadt entstehen. Dabei müssen die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen berücksichtigt und gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewährleistet werden. Daher ist zur Baurechtschaffung ein verbindlicher qualifizierter Bauleitplan gemäß § 30 BauGB notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Gleichzeitig werden die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt, geprüft und bei Bedarf sachgerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf 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)
- 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 Mai 2017) sowie der Vermessung, erstellt von Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Ing. S. Dornblut, Vor dem Mühlentor 1, 14712 Rathenow (Stand Mai 2017) erarbeitet.

Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 500 mit der Planlegende,
- dem Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- den Verfahrensvermerken, sowie
- der Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets

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

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.

Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 13.09.2017 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“ eingeleitet.

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

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern. Der Umweltbericht wird nach der Abstimmung über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

Die Stellungnahmen sind bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden dann gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf ausgelegt.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist auch die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dieser Verfahrensschritt wurde in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt.

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 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.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange resultieren vorwiegend Ergänzungen und Klarstellungen in der Begründung und in der Planzeichnung (redaktionelle Änderung).

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise bzw. Anregungen vorgetragen.

Nach sachgerechter Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow konnte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“ gefasst werden. Der Bauleitplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

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

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	13.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	09.01.2018
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Anschreiben vom 07.11.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. 02 vom 16.03.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	12.04.2018 – 14.05.2018
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Anschreiben vom 10.04.2018
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung / Inkraftsetzung (§ 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), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
- dem Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ (RegPl H-F 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.)

„Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z.Z. im Aufstellungsverfahren. Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der vorliegenden Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.“²

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

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

- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte
- Vorrang der Innenentwicklung, wodurch die Nachfrage und Tragfähigkeit zentral gelegener Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert wird.
- Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung unterschiedlicher Nutzungen.

Den genannten Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planungsabsicht vollständig entsprochen. Rathenow ist als Mittelzentrum ein zentraler Ort. Durch die Gestaltung und Belegung der bislang weitgehend ungenutzten Grünfläche im Ortszentrum der Stadt Rathenow wird ein zusätzliches Freizeitangebot geschaffen und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist vorhanden. Aufgrund der infrastrukturell günstigen Lage im Stadtgebiet ist das Plangebiet besonders gut mit dem ÖPNV sowie dem nicht motorisierten Verkehr zu erreichen.

Landesentwicklungsplan (LEP B-B)

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant:

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

¹ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).

² Mitteilung der Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg und Berlin mit Schreiben vom 01.12.2017; i. R.d. frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB zum Bebauungsplan Nr. 64

Regionaler Entwicklungsplan „Havelland-Fläming 2020“ (RegPI HF 2020)

Als Teil der Landesplanung gibt der Regionalplan die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in den Regionen vor. 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.

Gemäß Grundsatz 2.2.1 des RegPI HF 2020 sollen in Funktionsschwerpunkten der Mittelzentren bestehende Standorte von Einrichtung der gehobenen Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge sind insbesondere höherwertigere Einrichtungen. Dazu zählen u.a. Wirtschafts- Siedlungs- und Einzelhandelsfunktionen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Anlagen zählen zu den Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 befindet sich im Vorzugsraum für Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge.

Insofern entspricht die Planung dem o.g. Grundsatz.

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB hat die Stadt Rathenow mit Schreiben vom November 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 01.12.2017 und 25.04.2018 hat sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zum vorliegenden Bebauungsplan geäußert. Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Regionalplanerische Stellungnahme

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat sich zur vorliegenden Planung in ihrer Stellungnahme vom 29.11.2017 und 26.04.2018 zur vorliegenden Planung geäußert.

Demnach stimmt die Errichtung eines Sport- und Freizeitplatzes mit den regionalplanerischen Entwicklungsabsichten überein und ist eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Erholungsfläche südlich des Plangebietes.

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 neuen wirksamen Flächenutzungsplan. Die Inhalte und Ziele dieses Flächennutzungsplans sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 zu berücksichtigen.

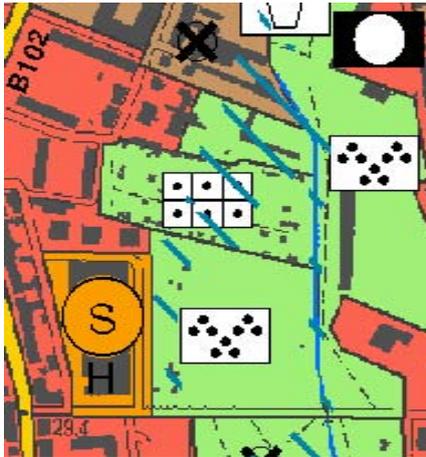


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow Planteil A (2017)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans schließt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ an. In diesem Bereich ist ein Vernässungsbereich gekennzeichnet (Überschwemmung bei HQ 100). Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Körgraben und daran anschließend befinden sich Wohnbauflächen. Des Weiteren befindet sich östlich sowie südlich des Plangebiets eine weitere öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Im Westen grenzt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aktuell wird hier der Bebauungsplans Nr. 62 „Betreuungszentrum Am Körgraben“ aufgestellt. In diesem Zusammenhang soll auch der Flächennutzungsplan geändert und die Zweckbestimmung des Sondergebiets an die geplante Nutzung als Betreuungszentrum angepasst werden (sh. Kap. 2.2.2).

Der Planteil B (Darstellung der nachrichtlichen Übernahmen) des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow enthält keine für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans relevanten zusätzlichen Informationen, daher wird hier auf eine auszugsweise Darstellung verzichtet.

Entwicklungsgebot

Der Bebauungsplan Nr. 64 kann aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 werden ca. 80 % des Plangebiets als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dementsprechend bleibt der Charakter einer Grünfläche erhalten und die geplanten Angebote innerhalb der drei festgesetzten Sondergebiete (Kleinbühne, Ballsportplatz, Skatanlage) integrieren sich in die Parkanlage. Die geplanten Nutzungen sind mit der Darstellung des Flächennutzungsplans (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“) vereinbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“ wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans überdeckt.

Das westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende ehemalige Einkaufszentrum soll zu einem Betreuungszentrum für Senioren mit Wohneinheiten umgebaut werden. Der Bebauungsplan Nr. 62 „Betreuungszentrum Am Körgraben“ befindet sich aktuell in der Aufstellung. Die beabsichtigte Nutzung des Areals und dessen Schutzanspruch werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

2.2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstigen Planungen

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB zu berücksichtigen. Für die Stadt Rathenow liegt ein Landschaftsplan vor (2008). Darin ist das betreffende Plangebiet als Sport- und Erholungsanlage dargestellt. Solche Siedlungsgrünflächen sollen vor baulicher Nachverdichtung bewahrt werden und in ihrer Freiraum- und Erholungsqualität ausgewertet werden.

Weitere Fach- und sonstige Planungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

2.3 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.3.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgeführt:

Schutzausweisung gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	keine Betroffenheit
Gehölzschutz	vorhandene Gehölze unterliegen der BaumSchV-HVL ³
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	nicht bekannt
Bau- und Kunstdenkmale	nicht bekannt

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

2.3.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende Sachverhalte sind als mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen:

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. Straßengesetz	keine Betroffenheit durch Anbauverbote oder Anbaubeschränkungen
Schieneverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie / Boden	Der Untergrund im Plangebiet ist als nicht frostsicherer F-3 Boden einzu- stufen. Der gesamte Untergrund im Plangebiet ist aufgrund von oberflä- chennahen nur bedingt tragfähigen Ziegel- und Bauschuttuffüllungen setzungsempfindlich ⁴ .
Bergbau	keine Betroffenheit
Grundwasser	Freies Grundwasser wurde in einer Tiefe zwischen 1,70 m und 2,40 m unter Ansatzebene erkundet (Stand 14.12.2009).
Altlasten	nicht bekannt
Gewässer und Hochwassergefahren	
Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG	Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Körgraben. Der Gewässerrandstreifen hat eine Breite von ca. 5 m und verläuft im öst- lichen Randbereich des Plangebiets.
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist im Falle eines Hochwas- sers HQ 100 von Vernässung betroffen.
Sonstige	
Richtfunkstrecken	nicht bekannt
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	keine Betroffenheit von Waldflächen

⁴ Ingenieurbüro Fischer & Partner: Umgestaltung Reitplatz, Am Körgraben, 14712 Rathenow, Baugrunderkundung und Geo-
 technischer Bericht – Voruntersuchung vom 22.12.2009

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen zentralen Stadtgebiet der Stadt Rathenow, östlich der Kreuzung Kleine Milower Straße / Am Körgraben. Die Flächen liegen in der Flur 34 und 51 der Gemarkung Rathenow.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden an der nördlichen Grenze der Flurstücke 74/2 und 137/1 (Flur 51) sowie des Flurstücks 271/2 (Flur 34)
- Im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 271/2 (Flur 34)
- Im Süden von der südlichen Grenze der Flurstücke 74/2 und 137/1 (Flur 51)
- Im Westen von der westlichen Grenze der Flurstücke 74/2 (Flur 51)

Der Geltungsbereich umfasst die im Kap. 3.4 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,2 ha.

3.2 Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 befindet sich eine derzeit ungenutzte Grünfläche. Der Bewuchs wird durch Gräser, in den Randbereichen des Platzes durch Bäume und Sträucher und mittig des Platzes durch einen einzeln stehenden Baum bestimmt.

Das Gelände liegt im Bereich der Körgrabenniederung und wurde in den Nachkriegsjahren mit Bauschutt aufgeschüttet. Bis 2010 wurde das Plangebiet als Reitplatz von einem Reitsportverein genutzt und war vollständig mit Sand bedeckt. Einzelne Betonelemente (Wassermulden, Sprunghindernisse, Geländer) sind noch vorhanden.

Derzeit befindet sich hauptsächlich Ruderalvegetation auf dem Gelände, welche durch eine monatliche Mahd zurückgehalten wird. In den letzten Jahren wurden einige organisierte Aktionen (Sport, Kultur) auf dem Gelände durchgeführt. Die meiste Zeit lag das Plangebiet aber brach und wird rege von Hundebesitzern für den Auslauf ihrer Tiere genutzt.

3.3 Angrenzende Nutzungen

Im Norden grenzt eine Kleingartenanlage und im Nordosten Wohngebäude an den Geltungsbereich an. Auf der östlichen Seite des Plangebiets befindet sich eine Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Am Körgraben“ begrenzt, an welche sich südlich eine Parkanlage anschließt. Westlich des Plangebiets liegen ein leer stehender Einkaufsmarkt und ein fünfgeschossiges Gebäude, in dem Wohn- und Gewerbenutzungen etabliert sind, sowie die dazugehörigen Stellplätze.

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

Flurst.-Nr.	Eigentümer
Gemarkung Rathenow, Flur 51	
74/2	privat
137/1	Stadt Rathenow
Gemarkung Rathenow, Flur 34	
271/2	Stadt Rathenow

3.5 Baugrundverhältnisse

3.5.1 Geologie und Boden

Geprägt wurde das Gebiet vor allem durch die Weichselkaltzeit, die vor über 10.000 Jahren endete. Gletschermassen und Schmelzwasserströme formten die Landschaft. Endmoränenzüge, Grundmoränen, Sanderflächen und breite Urstromtäler blieben zurück.

Die Oberflächengeologie des Plangebiets ist überwiegend durch Sedimente der Bach- und Flussauen und Moorbildungen in Form von Torfen und Mudden geprägt. Das Plangebiet liegt im geologischen Bereich der Havelniederung. Die Havelniederung ist eine weichselkaltzeitliche Schmelzwasserabflussbahn, welche die Verbindung zwischen Baruther und dem Berliner / Eberswalder Urstromtal darstellt.

3.5.2 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes 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.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen und ggf. vorhabenskonkret mit ergänzenden Untersuchungen zu vertiefen.

Im Jahr 2009 wurde im Rahmen einer geplanten Umgestaltung des Platzes und einer partiellen Befestigung mit Verkehrsflächen eine Baugrunduntersuchung⁵ durchgeführt. Folgende Aussagen wurden getroffen:

Laut dem vorliegenden Baugrundgutachten sind die Planumsebenen auf Grund der Kornverteilung, humoser Feinanteile und Ziegeleinlagerungen als nicht frostsicherer F 3 – Boden einzustufen. Auf dem gesamten Platz sind oberflächennah nur bedingt tragfähige Ziegel und Bauschuttauffüllungen erbohrt worden. Diese oberflächennahen Auffüllungen weisen nur eine lockere Lagerung auf. Daher ist grundsätzlich zu beachten, dass die inhomogenen Bauschuttuffüllungen durch Auflasten zu ungleichmäßigen längerfristigen Setzungserscheinungen neigen, die in ihrem Umfang im Vorfeld nur abgeschätzt werden können. Von der Errichtung setzungsempfindlicher Bauwerke sollte Abstand genommen werden. Eine geordnete Lastabtragung in den hierfür tragfähigen Baugrund ist nur mit einer aufwendigen Tiefgründung zu erreichen.

3.5.3 Aussagen zum Grundwasser und zur Versickerung

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbeurteilung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung. Die nachfolgenden Aussagen sind im Wesentlichen auch aus der vorliegenden Baugrunduntersuchung des Plangebiets übernommen.

In den Kleinrammbohrungen wurde am 14.12.2009 freies Grundwasser in einer Tiefe zwischen 1,70 m und 2,40 m unter Ansatzebene, erkundet. Schichtenwasser wurde nicht angetroffen.

⁵ Ingenieurbüro Fischer & Partner: Umgestaltung Reitplatz, Am Körgraben, 14712 Rathenow, Baugrunderkundung und Geotechnischer Bericht – Voruntersuchung vom 22.12.2009

Das angeschnittene Grundwasser kommuniziert mit den Pegelständen des nahe gelegenen Körgrabens bzw. des Wolzensees. Diese Pegel sind nahezu mit dem Haveloberpegel Rathenow identisch und unterliegen auch annähernd deren Schwankungen. Der Pegelstand der Oberhavel ist laut Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg am 14.12.2009 mit 26,95 m NHN angegeben. Die mittlere Geländehöhe im zentralen Plangebiet liegt bei ca. 28,75 m NHN und im westlichen Plangebiet bei ca. 27,65 m NHN.

Unter Berücksichtigung, der im Vorfeld herrschenden hydrologischen Situation und des langjährigen Schwankungsverhaltens des Oberflächengewässers, kann bei einem im Dezember 2009 erkundeten Niveau, von einem mittleren Wasserstand ausgegangen werden. In Extremsituationen (HHW) muss hingegen mit einem Wasseranstieg der Havel um 1,10 m gerechnet werden.

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort 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, so dass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Wesentlichen von der Korngröße des Bodens sowie der Korngrößenverteilung abhängig. Die Auswertung der Bodenproben zeigt, dass im Plangebiet hauptsächlich ein grobkörniger Boden (Sand mit Kiesanteilen (fein- bzw. mittelkiesig)) vorliegt, welcher locker bis mäßig locker gelagert ist. Organooleptische Auffälligkeiten wurden während der Aufschlussarbeiten nicht festgestellt. Grundsätzlich kann somit davon ausgegangen werden, dass die Versickerung am Standort stattfinden kann.

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Nutzung des Plangebiets durch einen Reitverein wurde bereits 2010 aufgegeben. Seither liegt das Gelände brach und wird nur sporadisch für sportliche und kulturelle Aktionen genutzt.

Die Stadt Rathenow konnte sich im Rahmen des bundesweiten Wettbewerbs „Sport bewegt Vielfalt“ des Deutschen Olympischen Sportbundes und der Stiftung Lebendige Stadt gegen 90 andere Städte durchsetzen. Das Plangebiet soll schrittweise zu einem Sport-, Freizeit- und Begegnungsplatz entwickelt werden. Perspektivisch sollen auf dem Gelände sportliche (z.B. Outdoorfitness, Boulder, Beachvolleyball) und kulturelle Angebote (z.B. Musikbühne) sowie eine Geräteausgabe, Sanitäranlagen und ein Büro entstehen. Ziel ist die Schaffung eines Sport-, Freizeit- und Begegnungsplatzes im Freien, welcher für Jung und Alt kostenfrei zugänglich ist. Grundsätzlich soll der Charakter einer Grünanlage auch weiterhin gewahrt bleiben.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen einer ersten Beurteilung des zu erwartenden Freizeit- und Sportlärms, basierend auf einer Untersuchung des Bayerischen Landesamt für Umwelt⁶, wurden unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung und der vorhandenen bzw. geplant Pflegeeinrichtungen die Standorte für die einzelnen Anlagen ausgewählt. Die geplanten Standorte werden mithilfe eines Schallschutzgutachtens geprüft und soweit erforderlich werden weitere Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Weiterhin wird bei der Standortwahl berücksichtigt, dass barrierefreie Angebote näher zum geplanten Betreuungszentrum positioniert werden, um den Bewohnern die Möglichkeit zu geben sich einzubringen und die geplanten Sport- und Freizeitangebote zu nutzen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 festgesetzt.

Mit dem nachfolgenden Nutzungskatalogen werden die Voraussetzungen für ein vielfältiges und attraktives Freizeit-, Sport- und Erholungsangebot im Zentrum der Stadt Rathenow geschaffen. Als zulässig festgesetzt werden all jene baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb des Sport- und Freizeitplatzes einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Sonstiges Sondergebiet SO 1, Zweckbestimmung „Kleinbühne“

Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kleinbühne“ festgesetzt. Innerhalb dieses Gebiets sind folgende Nutzungen zulässig (Textfestsetzung 1.1.2):

- Bühne mit einer maximalen Grundfläche von 50 m²
- Nebenfläche für mobile Anlagen (technische Einrichtung für Beleuchtung und Beschallung, Kulissen, Aufenthaltsmöglichkeiten für Darsteller/Musiker, Sanitäranlagen)
- Sitzmöglichkeiten für Besucher
- Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt (2005): Geräusche von Trendsportanlagen – Teil1: Skateanlagen / Teil 2: Beachvolleyball, Bolzplätze, Inline-Skaterhockey, Streetball

Die Stadt Rathenow beabsichtigt auf der Bühne in unregelmäßigen Abständen kleinere Konzerte von Jugendbands oder Auftritte von Vereinen, Kindergarten- und Schulgruppen. Durch die geplante Bühne soll keine Konkurrenz zu den vorhandenen Freilichtbühnen im Stadtgebiet (z.B. Optikpark) entstehen und somit auch kein erhöhtes Störpotenzial für die an das Plangebiet angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen.

Sonstiges Sondergebiet SO 2, Zweckbestimmung „Ballsportanlagen“

Im mittleren Teil des Plangebiets wird ein weiteres sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ballsportanlagen“ festgesetzt. Folgende Nutzungen innerhalb des Gebiets sind allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.1.3):

- Ballspielfelder
- Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Im Plangebiet sind ein Beachvolleyballfeld sowie eine Streetballanlage geplant. Die Nutzung der Anlagen ist nur tagsüber gestattet.

Sonstiges Sondergebiet SO 3, Zweckbestimmung „Skateanlage“

Das sonstige Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Skateanlage“ wird im Südosten des Plangebiets festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig (Textfestsetzung 1.1.4):

- Skateanlage
- Sanitäranlagen
- Container zur Unterbringung von Geräten, Bestuhlung und Büroräumen / Gemeinschaftsräumen

Angedacht ist die Integration der o.g. Container in die Konstruktion der Skateanlage. Dies bietet sich zum einen aufgrund der begrenzten Größe des Sondergebiets an und zum anderen befindet sich das Sondergebiet SO 3 in unmittelbarer Nähe zur Straße „Am Körgraben“ und somit auch zu den dort vorhandenen Versorgungsleitungen (z.B. Trinkwasserleitung). Somit können z.B. die hier geplanten Sanitäranlagen an die Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Die Nutzung der geplanten Skateanlage ist nur tagsüber gestattet.

4.3 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.

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Für die Sondergebiete im Plangebiet wird aufgrund des Charakters des Vorhabens keine Grundflächenzahl, sondern eine Grundfläche der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Folgende Grundflächen der baulichen Anlagen sind in den einzelnen Sondergebieten zulässig:

- SO 1 „Kleinbühne“ : max. 400 m²
- SO 2 „Ballsportanlagen“: max. 800 m²
- SO 3 „Skateanlage“: max. 1.400 m²

Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden nicht zugelassen. Die zulässige Grundfläche wird in den jeweiligen Sondergebieten als ausreichend betrachtet, um sämtliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen errichten zu können. Des Weiteren wird der Charakter als Grünfläche erhalten.

4.3.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Gestaltung des Bebauungsplangebiets zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden. Gemäß dem Charakter des Plangebietes kann damit eine mit dem Umfeld verträgliche bauliche Nutzung im Sinne eines harmonischen Ortsbildes gesichert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan, werden Höhen baulicher Anlagen über einer definierten Bezugshöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Bezugshöhe im Gebiet wird mit 28 m DHHN bestimmt.

Folgende maximale Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Sondergebieten zulässig:

- SO 1 „Kleinbühne“ : max. 6 m
- SO 2 „Ballsportanlagen“: max. 4 m
- SO 3 „Skateanlage“: max. 5,50 m

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den einzelnen Sondergebieten ist für die geplante Nutzung ausreichend und der Charakter einer Grünfläche bleibt erhalten.

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Süden des Plangebiets ist ein privater Parkplatz gemäß § 12 BauNVO festgesetzt. Das Parken ist ausschließlich für Bewirtschafter und Betreiber des Sport- und Freizeitplatzes gestattet sowie für Akteure im SO 1.

Weitere Stellplätze für Besucher des Sport- und Freizeitplatzes werden aufgrund der Zentrumsnähe, der Anbindung an den ÖPNV sowie der vorhandenen Stellplätze entlang der Straße am Körgraben als nicht notwendig erachtet.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können zugelassen werden, wenn sie in einem direkten Zusammenhang mit dem Sport- und Freizeitplatz stehen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise und einer überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht erforderlich, da im Plangebiet keine baulichen Anlagen im Sinne von Gebäuden errichtet werden.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Straße „Am Körgraben“. Diese mündet im Westen in die Große Milower Straße (B 102), die die verkehrliche überregionale Anbindung sicher stellt. Damit ist die äußere verkehrliche Erschließung grundsätzlich gesichert.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Sport- und Freizeitplatzes erfolgt über die Straße „Am Körgraben“. Die innere Gebietserschließung erfolgt über Fahr- und Bewegungsflächen im Sondergebiet selbst. Die Fahr- und Bewegungsflächen sind jedoch nur von untergeordneter Funktion mit geringer Verkehrsbelegung (Notzufahrt, Feuerwehrtzufahrt, Bewirtschafter und Betreiber des Sport- und Freizeitplatzes und Akteure im SO 1) (Textfestsetzung 1.2.2).

5.1.3 Ruhender Verkehr

Aufgrund der Zentrumsnähe, der Anbindung an den ÖPNV sowie der vorhandenen Stellplätze entlang der Straße am Körgraben werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen.

Im Süden des Plangebiets ist ein privater Parkplatz gemäß § 12 BauNVO festgesetzt. Das Parken ist ausschließlich für Bewirtschafter und Betreiber des Sport- und Freizeitplatzes gestattet sowie für Akteure im SO 1 (Textfestsetzung 1.3.1).

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 können den Erfordernissen entsprechend errichtet 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Ver- und Entsorgungstrassen grundsätzlich an die öffentliche Erschließung angeschlossen. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind vorzugsweise innerhalb der Verkehrsflächen anzuordnen.

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

Trinkwasser

Der Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist notwendig um im Sondergebiet SO 3 Sanitäranlagen für die Besucher des Sport- und Freizeitplatzes zu installieren. Trinkwasserversorger in der Stadt Rathenow ist der Wasser- und Abwasserverband Rathenow.

Ein Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich technisch möglich.

Auf der Südseite der Straße „Am Körgraben“ befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 aus AZ, von der aus die Erschließung möglich ist. Die Planung für die Erschließung ist mit dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow abzustimmen.

Bei der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass aus hygienischer Sicht gemäß DIN EN 805-6 eine kontinuierliche Entnahme von Trinkwasser gewährleistet sein muss. Um einer Stagnation und der damit möglichen Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität entgegen zu wirken, sollen Verweilzeiten von mehr als 7 Tagen aus hygienischen Gründen vermieden werden. Auch müssen Trinkwasserinstallationen vor Frosteinwirkung geschützt werden.⁷

Folgende Möglichkeiten bestehen bei der Herstellung eines Anschlusses zum saisonalen Bezug von Trinkwasser:

- durch den Einbau eines Magnetventils zum automatischen Volumenaustausch des Leitungsinhaltes
- durch eine vertragliche Vereinbarung über den Nachweis bzw. die Überwachung der Trinkwasserqualität, sodass keine Qualitätsmängel und Gesundheitsgefahren vom Trinkwasser ausgehen.

Beide Varianten sind in der weiteren Erschließungsplanung mit dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow abzustimmen.⁸

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 zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow obliegt die Entsorgung des Abwassers. In der gesamten Stadt Rathenow wurden die Kanäle im Trennsystem verlegt.

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)⁹. Von den mit Aufstellung des Bebauungsplans geplanten Bauflächen und Straßen fällt kein Schmutzwasser an, das einer gesonderten Behandlung bedarf. Aus dem im Sondergebiet SO 3 geplanten Sanitäranlagen ist häusliches Schmutzwasser in das Kanalsystem abzuleiten.

Ein Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Schmutzwassernetz ist grundsätzlich technisch möglich.

Da sich der nächstgelegene Anschlusspunkt an das öffentliche Kanalnetz ca. 200 m westlich des Plangebiets in der Straße „Am Körgraben“ befindet, ist ein Anschluss nur über die Errichtung eines Pumpwerks einschließlich einer Druckleitung möglich.

⁷ Wasser- und Abwasserverband Rathenow mit Stellungnahme v. 07.12.2017

⁸ Wasser- und Abwasserverbands Rathenow mit Stellungnahme v. 17.04.2018

⁹ Stellungnahme des Landkreises Havelland, Dezernat IV Bauordnungsamt; Fachamt Untere Wasserbehörde, v. 11.12.2017

Für die geplante Sanitäreanlage auf der Fläche des Sondergebiets SO 3 kommt als wirtschaftlichste Variante eine abflusslose Sammelgrube in Betracht. Bei der Standortauswahl für die Sammelgrube ist darauf zu achten, dass die Bedingungen gemäß Satzung eingehalten werden. Danach muss eine 3,50 m breite Zufahrt für Fäkalienfahrzeuge (25t) vorhanden sein. Der Absaugstutzen muss so angeordnet werden, dass das Abpumpen der Fäkalien vom öffentlichen Bereich aus möglich ist.¹⁰

5.2.3 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Für die Versorgung der Sondergebietsflächen, u.a. der Bühne, der Beleuchtung der Straßen, Wege und des privaten Parkplatzes, muss das Plangebiet an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden.

Für die Wegebeleuchtung des geplanten Fuß- und Radwegs ist die Erweiterung der Straßenbeleuchtung an der Straße „Am Körgraben“ grundsätzlich technisch möglich. Hierzu ist in einem vor Ort-Termin mit der die Beleuchtungsanlagen wartenden Rathenower Wärmeversorgungs GmbH der genaue Abzweigungspunkt zu klären. Dies wird im Zuge der konkreten Planung und Errichtung des Weges durchgeführt.

Die geplante Versorgung mit Elektroenergie für das Plangebiet ist technisch grundsätzlich möglich. Hierzu ist ein neuer Hausanschluss für das Plangebiet bei der e.dis GmbH, ausgehend vom bestehenden Leitungsnetz der e.dis GmbH am ehemaligen Einkaufszentrum „Am Körcenter“ oder im Bereich der ASB-Wohnstätte, zu beantragen und herzustellen.

Telekommunikation

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an die Telekommunikationslinien angeschlossen werden kann.

Gasversorgung

Auf der südlichen Seite der Straße „Am Körgraben“ befindet sich eine Erdgasversorgungsleitung. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Leitungen grundsätzlich möglich.

5.2.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)¹¹
- des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG)¹²
- der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland¹³
- der Verordnung über die Einhaltung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (GewAbfV)

in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie weiterhin 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.

¹⁰ Wasser- und Abwasserverband Rathenow mit Stellungnahme v. 07.12.2017

¹¹ Kreislaufwirtschaftsgesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 1a Gesetz v. 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

¹² Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 06.06.1997 zuletzt geändert 28.06.2006

¹³ Abfallsatzung für den Landkreis Havelland im Salzlandkreis vom 01.01.2008

5.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 werden keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

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 in das Plangebiet ist über die öffentlichen Verkehrsflächen „Am Körgraben“ gewährleistet.

Mit einer Breite von mindestens 4 m entspricht die Zufahrt zum Plangebiet den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“.¹⁴ Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr 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.

Für Sondergebiete ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der baulichen Anlagen im Einzelfall festzulegen.

In Anlehnung an die o.g. Vorgaben für Wohn- und Mischgebiete mit einer Geschossigkeit < 3 und einer Geschossflächenzahl < 0,7 kann bei einer geringen Brandausbreitungsgefahr und der geringen Bebauungsdichte der Sondergebiete im Plangebiet sowie einer geringen Brandausbreitungsgefahr ergibt sich ein Löschwasserbedarf von bis zu 48 m³/h für 2 Stunden.¹⁵ 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 vom 07.12.2017 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 Abnahmehydranten befinden sich an der Kreuzung „Kleine Milower Straße“ / „Am Körgraben“ (Entfernung zum Plangebietszentrum ca. 205 m) sowie auf Höhe „Am Körgraben“ Nr. 11 (ca. 250 m Entfernung zum Plangebietszentrum). Laut Stellungnahme des Bauamts Rathenow, Sachgebiet Brandschutz vom 30.01.2018 wird der Löschwasserbedarf von 48 m³ / h über die Abnahmehydranten gewährleistet.

Dementsprechend ist der Löschwasserbedarf für das Plangebiet abgesichert. Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

¹⁴ Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998 - vom 25. März 2002 (ABl./02, [Nr. 17], S.466) geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl./07, [Nr. 31], S.1631)

¹⁵ Stellungnahme Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Technische Bauaufsicht I, Bereich Brandschutz, v. 11.07.2017

6 Grün- und Freiflächen

6.1 Grünflächen

6.1.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan Nr. 64 werden drei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb derer bestimmte Nutzungen zulässig sein sollen. Die Bereiche werden mit den Planzeichen 9 gemäß PlanZV gekennzeichnet.

Um den Charakter einer Grünfläche zu wahren, wird innerhalb der einzelnen öffentlichen Grünflächen eine maximale Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass der Grünflächenanteil im Plangebiet auch nach der Realisierung der Planinhalte anderen Nutzungen übergeordnet ist (vgl. OVG NRW, Urteil vom 04.07.2012, Az.: 10 D 29/11.NE).

Öffentliche Grünfläche ÖG 1, Zweckbestimmung „Sportplatz“

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich die öffentliche Grünfläche ÖG 1 mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (Textfestsetzung 3.1). Innerhalb dieser Fläche ist eine Dirtbahn und / oder ein Pumptrack zulässig, um ein zusätzliches Freizeit- und Sportangebot für Jugendliche zu schaffen. Dabei handelt es sich um eine Fahrradstrecke für Mountainbiker oder Fahrer von BMX-Rädern. Die Bahnen sind aus natürlichen Materialien (z.B. Erde, Sand, Lehm) herzurichten, wodurch der Lärmpegel bei der Benutzung der Bahnen reduziert wird. Außerdem sind in der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 Sitzgruppen, Kletter- und Graffitiwand sowie Fußwege in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,3 (Schotter) zulässig.

In der Summe der Grundfläche aller o.g. Anlagen ist eine maximale Überbauung von 150 m² in der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 zulässig.

Öffentliche Grünfläche ÖG 2, Zweckbestimmung „Sport- und Spielplatz“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielplatz“ (Textfestsetzung 3.2), welche sich südlich des Sondergebiets SO1 befindet, soll ein Angebot an Spiel- und Fitnessgeräten entstehen. Diese Anlagen sind barrierefrei konzipiert und somit sowohl für Kinder und Jugendliche als auch ältere und körperlich eingeschränkte Personen gedacht.

Folgende Anlagen sind innerhalb der ÖG2 allgemein zulässig (Textfestsetzung 3.2):

- Generationsübergreifender Calisthenics Park (Fitnessgeräte)
- Spielgeräte
- Sitzgruppen
- Fußwege in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,3 (Schotter)

In der Summe der Grundfläche aller o.g. Anlagen ist eine maximale Überbauung von 250 m² in der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 zulässig.

Öffentliche Grünfläche ÖG 3, Zweckbestimmung „Mehrgenerationengarten“

Im Westen des Plangebiets wird die öffentliche Grünfläche ÖG 3 mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationengarten“ festgesetzt (Textfestsetzung 3.3). Der Baumbestand und parkartige Charakter dient als Puffer bzw. Übergangsbereich zwischen dem Sport- und Freizeitplatz und dem geplanten Betreuungszentrum (Bebauungsplan Nr. 62 „Betreuungszentrum Am Körgraben“). Um diesen Charakter zu bewahren, soll der Baumbestand in diesem Bereich erhalten bleiben. Das Gebiet wird mit dem Planzeichen Nr. 13.2.2 gemäß PlanZV gekennzeichnet (Kap. 7.2 / Textfestsetzung 3.3.2).

Um die Nutzung und Funktion der Grünfläche als Begegnungsstätte zwischen den Generationen erfüllen zu können und trotzdem den Charakter einer Grünfläche zu wahren, besteht im Gebiet Regelungsbedarf (Textfestsetzung 3.3.1).

Innerhalb der Grünfläche sind Sitzmöglichkeiten /-gruppen mit Überdachung, Pavillons, und ein „Grünes Klassenzimmer“ zulässig. In der Summe der Grundfläche aller o.g. Anlagen ist eine Überbauung von maximal 5 % der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 zulässig. Die Grundfläche der jeweiligen genannten Anlagen darf maximal 25 m² betragen.

Außerdem soll die öffentliche Grünfläche von Bewohnern aller Altersgruppen mitgestaltet werden. Somit sind Anlagen zur kleingärtnerischen Nutzung innerhalb dieser Grünfläche zulässig. Dazu zählen Beete / Hochbeete, Kleingewächshäuser, Insektenhotel und Geräteschuppen. In der Summe der Grundfläche der o.g. Anlagen ist eine Überbauung von maximal 15 % der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 zulässig.

Des Weiteren sind in der Grünfläche ÖG 3 Graffiti- bzw. Kletterwände mit einer maximalen Höhe von 4 m zulässig. Neben der Erweiterung des Sport- und Freizeitangebots sind die Wände als zusätzlicher Schallschutz geplant.

In der Summe der Grundfläche aller o.g. Anlagen ist eine maximale Überbauung von 900 m² in der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 zulässig.

6.1.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgesetzt.

6.2 Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“ befinden sich keine Oberflächengewässer.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Körgraben, welcher ein Gewässer der II. Ordnung ist. Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Es gilt § 38 WHG zum Schutz von Gewässerrandstreifen.

Es ist zu beachten, dass im Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante eine Genehmigungspflicht für Anlagen besteht und eine ungehinderte Gewässerunterhaltung zu gewähren ist¹⁶.

¹⁶ Stellungnahme Wasser- und Bodenverband Untere Havel – Brandenburger Havel vom 20.11.2017

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.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads im Gebiet und damit zur Begünstigung von Versickerung und Bodenoffenheit sollen die Parkflächen sowie die Geh- und Radwege nicht voll versiegelt werden. Dazu wurden folgende Textfestsetzungen formuliert:

- Die Geh- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Schotter, Pflaster) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 anzulegen (Textfestsetzung 1.2.1).
- Der private Parkplatz im Geltungsbereich ist nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert 0,6 zulässig (Schottertrassen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) (Textfestsetzung 1.2.3).

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.

Zur Wahrung des parkartigen Charakters und zur optischen Abgrenzung des Sport- und Freizeitplatzes zur angrenzenden Bebauung, werden in der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Es erfolgt eine Darstellung der Signatur mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanZV.

Im Bebauungsplan wird diesbezüglich die Textfestsetzung 4.1 formuliert:

- In der Grünfläche ÖG 3 innerhalb der „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen“ wird gemäß festgestelltem Bestand ein Bestockungsgrad von mindestens 80 Bäumen festgesetzt.

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. Im vorliegenden Bebauungsplan werden derartige Festsetzungen wie folgt getroffen:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 64

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den öffentlichen Grünflächen ÖG1 und ÖG 2 derartige Maßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzungen sind gleichfalls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 sowie der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 werden Neuanpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Ein Großteil der Bäume soll entlang des Geh- und Radweges gepflanzt werden, wodurch der Charakter des ehemaligen Reitplatzes erhalten bleibt. Des Weiteren soll innerhalb des ÖG 1, nördlich des SO2 ein Baum oder eine Baumgruppe gepflanzt werden. Zu pflanzen sind großkronige Einzelbäume heimischer Arten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm.

In der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 ist innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit einer Größe von 345 m² eine 3-reihige Strauchhecke zu entwickeln. Hierzu sind 90 % Sträucher und 10 % Heister anzupflanzen. Der Pflanzreihenabstand beträgt 1,0 m und der Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m (Textfestsetzung 4.2).

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 64

Externe Maßnahmen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Deshalb wird nachfolgende Formulierung im Hinweisteil aufgeführt.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Rückbau / Entsiegelung versiegelter Flächen mit einer Gesamtflächengröße von 320 m² auf dem Flurstück 64/7 der Flur 32 in der Gemarkung Rathenow
- Neupflanzung von 15 Bäumen als Hochstamm auf den Flurstücken 323 und 264/11 in der Flur 34 in der Gemarkung Rathenow
- Neupflanzung von 6 Bäumen als Hochstamm auf dem Flurstück 226 in der Flur 51 in der Gemarkung Rathenow

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.

I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse der Eingriffsregelung und anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Stadt Rathenow festzulegen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, von der Stadt Rathenow zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Die Umweltprüfung ist Teil der Begründung und vollständig i.R.d. Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan und wird mit der Entwurfsfassung vorgelegt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich für diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- / Ortsbild und Mensch (insbesondere Schallschutz) auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Neben einem faunistischen Gutachten wurden ein schalltechnisches Gutachten sowie ein Baugrundgutachten erarbeitet und in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

8.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 Bebauungsplans 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). 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 BauGB 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). Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist somit erforderlich.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage des BNatSchG i.V.m. BbgNatSchAG¹⁸. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE)¹⁹ abgearbeitet.

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und Bilanzierung werden dann in den Umweltbericht und, soweit möglich, in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Nicht festsetzbare Maßnahmen der Eingriffsregelung sind vertraglich zu sichern.

8.3 Gehölzschutz

Für Rathenow gilt die „Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken“ (Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL), in Kraft getreten am 06.07.2011 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.: 13 vom 05.07.2011. Die Baumschutzverordnung gilt unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Die Baumschutzverordnung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach dessen Inkraftsetzung anzuwenden, d.h. im Falle von Baumfällungen ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland ein entsprechender Fällantrag zu stellen sowie Art und Umfang von Ersatzpflanzungen abzustimmen.

¹⁷ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

¹⁸ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz), vom 21.01.2013 (GVBl. I/13,Nr.3), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

¹⁹ Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUV): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Stand April 2009.

8.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So 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 und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind 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.

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. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung nicht zugänglich.

Artenschutz im Bebauungsplangebiet

Zur Feststellung des avifaunistischen Arteninventars wurde eine Kartierung der Brutvögel durchgeführt.²⁰ Die Ergebnisse der Untersuchung belegen das Vorkommen von störungsunempfindlichen Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume, wie es aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebiets von Rathenow i.V.m. angrenzenden Nutzungen (Wohn- / Gewerbenutzung, Straßenverkehr) zu erwarten war.

Mit Umsetzung des Vorhabens kann der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig erhalten werden. Vor allem im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den Gehölzen deren Lebensstätten vorkommen, weshalb ein Verstoß gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu prüfen war.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG kann jedoch bei zulässigen Eingriffen der Verbotstatbestand abgewendet werden, wenn die ökologische Funktionalität der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Dies gelingt im konkreten Fall über die Festlegung eines Bestockungsgrades innerhalb der „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen“ sowie über die Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereichs.

Da das konkrete Vorkommen weiterer besonders und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich nicht zu erwarten war, wurde für weitere Arten / -gruppen eine gesonderte faunistische Kartierung als verzichtbar erachtet. Auch im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise oder Zufallsbeobachtungen von anderen besonders oder streng geschützten Arten.

Bei Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG, der Berücksichtigung der o.g. Baufeldkontrollen sowie der Umsetzung der Pflanzmaßnahme und Einhaltung des Bestockungsgrades kann somit erreicht werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden. In diesem Sinne wurde ein entsprechender Hinweis in den Plan aufgenommen.

²⁰ Dr. Beatrix Wuntke Umweltforschung, -bildung, -beratung: Brutvogelkartierung Am Körgraben, Juni 2018

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 einen Sport- und Freizeitplatz auf dem Gelände des ehemaligen Reitplatzes.

Es ist beabsichtigt, die aktuell brachliegende Fläche einer Nachnutzung zuzuführen und gleichzeitig, unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, ein attraktives Freizeit- und Sportangebot im südlichen Stadtzentrum Rathenow zu schaffen.

Durch die geplante Nutzung des Gebiets und die Nutzung der bereits bestehenden Erschließungsstrukturen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der städtebaulichen Situation. Der jahrelange brachliegende ehemalige Reitplatz wurde in der Vergangenheit sporadisch für kulturelle und sportliche Veranstaltungen genutzt. Der geplante Sport- und Freizeitplatz soll kostenfrei den Anwohnern und Besuchern der Stadt Rathenow zur Verfügung gestellt werden und ein breites Angebot für jede Altersklasse bieten. Durch die zentrale Lage des Plangebiets und die bereits vorhandene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet sehr gut mit emissionsarmen Verkehrsmitteln (zu Fuß, Fahrrad, ÖPNV) zu erreichen.

Somit sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 keine negativen Auswirkungen für die direkte Umgebung sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

9.2 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

9.2.1 Immissionsschutz in der Bauleitplanung

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.

Folgende für die vorliegende Planung relevante schalltechnische Orientierungswerte sind in der DIN 18006 aufgeführt:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005*	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.99 – 6.00 Uhr)
Kleingärten, Parkanlagen	55 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 bzw. Richtwerte nach TA Lärm, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine eher ruhige städtische Gemengelage mit Wohnen und ggf. nicht störendem Gewerbe. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. Die umliegenden Flächen sind momentan als Wohnbauflächen bzw. weitere Grünflächen dargestellt.

Aktuell befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung für das westlich angrenzende Sondergebiet „Handel“. Es wird eine Umnutzung des leerstehenden Objekts zu einem „Betreuungszentrum“ angestrebt.

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 von der Straße „Am Körgraben“

Eine relevante Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich durch den Verkehrslärm kann nicht abgeleitet werden.

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich schutzwürdige Nutzungen (z.B. Wohnnutzung, Kleingartenanlage). Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“ und die Nutzung des geplanten Freizeit- und Sportangebots ist mit Freizeitlärm zu rechnen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf den Immissionsschutz

Unter o.g. Voraussetzungen wurden hinsichtlich der geplanten Gebietsnutzung weitergehende Untersuchungen zu Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Für die Ermittlung der Immissionsbelastung wurde eine Schalltechnische Untersuchung Akustik Office Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox, Berichts-Nr.: G 17 / 2018 vom 20.03.2018 (sh. Anlage 1) erarbeitet. Des Weiteren wurden unter Berücksichtigung des Geländeprofiles (Höhensprung zwischen Reitplatz und Kleingartenanlage von ca. 1,5 m) die schalltechnischen Berechnungen für die drei Immissionsorte innerhalb der Kleingartenanlage aktualisiert (1. Ergänzung zur Schalltechnische Untersuchung Akustik Office Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox, Berichts-Nr.: G 17 -1 / 2018 / 05-2018).

Die Empfehlungen des Gutachtens zu Schallschutzmaßnahmen wurden in den Planteil A und B des Bebauungsplans übernommen.

Für das Sondergebiet SO 1 werden die Emissionskontingente im Planteil A festgesetzt.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt Brandenburg können darüber hinausgehende lärmintensive Nutzungen nach Freizeitlärm-Richtlinie (1996) als sogenannte „seltene Ereignisse“ an maximal 10 Tagen im Jahr zugelassen werden. Diese sind jeweils beim Ordnungsamt der Stadt Rathenow zu beantragen.

Östlich und westlich des Sondergebiets SO 3 werden Lärmschutzwände mit einer Höhe von 5 m bis 5,50 m festgesetzt.

Zwei weitere Lärmschutzwände mit einer Höhe von 4,00 m bis 4,50 m werden in den öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 3 festgesetzt. Zur optischen Aufwertung der einzelnen Lärmschutzwände und zur besseren Einfügung in die Grünanlage ist die Gestaltung dieser u.a. als Graffiti- oder Kletterwand geplant. Des Weiteren können an den Wänden Anböschungen oder Begrünungen vorgenommen werden.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen führt der Bebauungsplan zu keinen Immissionskonflikten und ist somit aus akustischer Sicht genehmigungsfähig.

9.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

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

Archäologische Denkmale

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.²¹

Bodendenkmale sind gem. § 7 Abs. 1 BbgDSchG zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder- bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG)
- Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG)
- Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

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 Abfall²² (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.

Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

9.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehen gem. Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten.

Dennoch sind bei allen Erdarbeiten vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

²¹ Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum, Abt. Bodendenkmalpflege v. 15.11.2017

²² LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

9.6 Kampfmittel

Eine konkrete Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Grundsätzliche Einwände zur Beplanung bestehen laut Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 13.11.2017 nicht. Bei konkreten Bauvorhaben entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage der Kampfmittelverdachtsflächekarte, ob eine Munitionsfreigabebescheinigung zu erbringen ist.

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.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“ übt die Stadt Rathenow aus.

Die Finanzierung der Planung und der Umsetzung der Planinhalte obliegt der Stadt Rathenow.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	nicht überbaubare Fläche in m ²	Anteil in %
Sonstiges Sondergebiet	3.172			14,5%
SO 1 (GR 400 m ²)	500	400	100	
SO 2 (GR 800 m ²)	1.202	800	402	
SO 3 (GR 1.400 m ²)	1.470	1.400	70	
Verkehrsflächen	1.774			8,1%
davon Erschließungsstraßen (privat)	-	-	-	
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	343	343	-	
Parkplatz	150	150	-	
Geh- und Radweg	1.281	1.281	-	
Grünflächen	16.859			77,3%
ÖG 1 (GR 150 m ²)	5.842	150	5.692	
ÖG 2 (GR 250 m ²)	4.847	250	4.597	
ÖG 3 (GR 900 m ²)	6.170	900	5.270	
Plangebiet Gesamt [m²]	21.805	5.674	16.131	
Plangebiet Gesamt [%]		26,0%	74,0%	100,0%