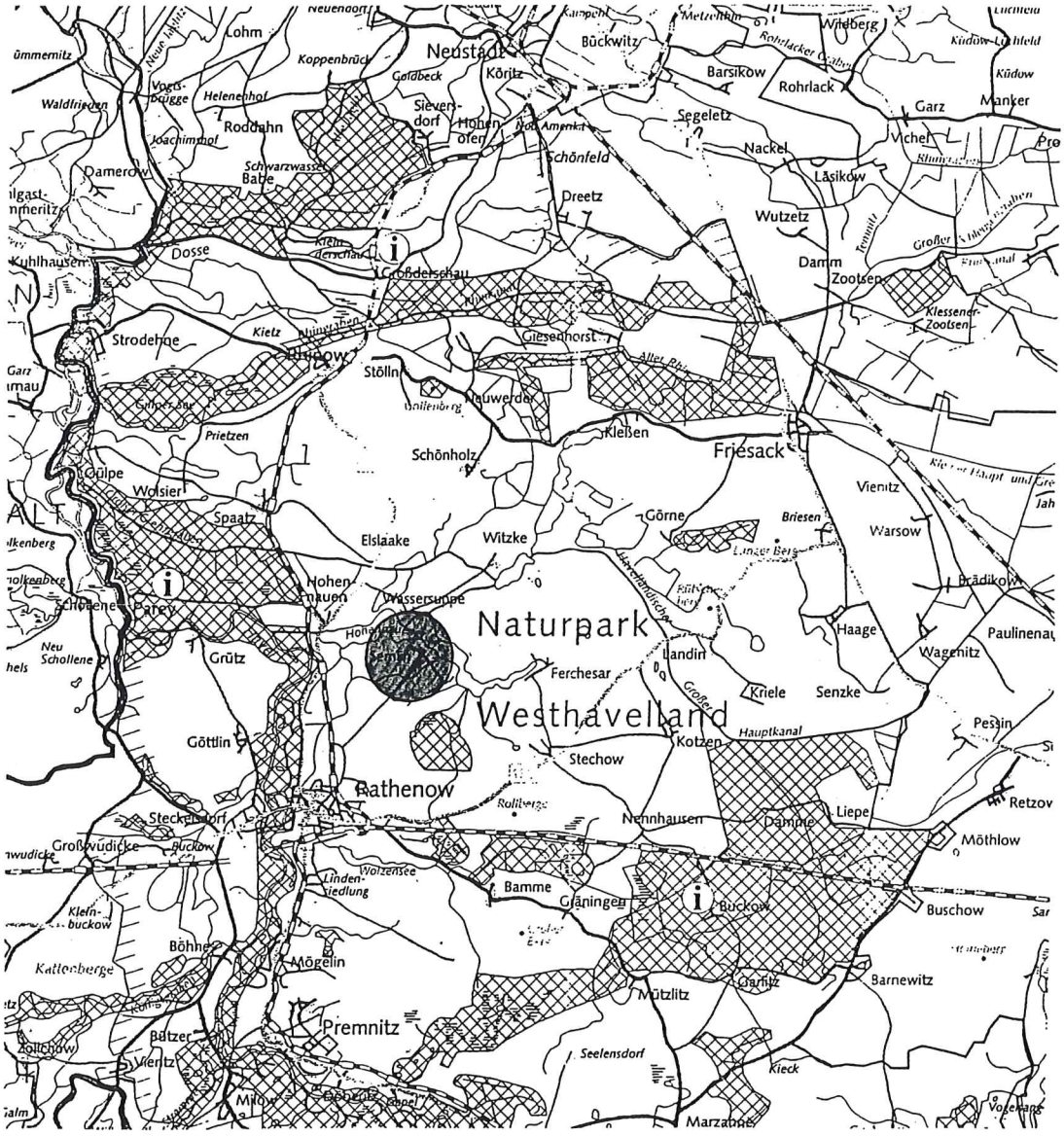
Stadt Rathenow

BEBAUUNGSPLAN „SCHNEIDEMÜHLE“

mit Grünordnungsplanung - Entwurf -



Bearbeitungsstand: Dezember 2004

INHALTSVERZEICHNIS

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHNEIDEMÜHLE" MIT GRÜNORDNUNGSPLANUNG DER STADT RATHENOW

1. RECHTSGRUNDLAGE Seite 1

2. GELTUNGSBEREICH Seite 1

3. VERANLASSUNG Seite 2

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN Seite 3

5. SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE

5.1. Situationsanalyse Seite 5

5.2. Planungsziele Seite 6

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

6.1. Erholung und Verkehr Seite 6

6.2. Gemeinbedarf Seite 8

6.3. Ver- und Entsorgung Seite 9

7. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

7.1. Aufgabenstellung und Zielsetzung des Grünordnungsplanes Seite 11

7.2. Fachliche Vorgaben und berücksichtigte Informationsgrundlagen Seite 11

7.3. Einführung in das Untersuchungsgebiet

7.3.1. Untersuchungsraum Seite 12

7.3.2. Geplantes Vorhaben und Nutzungsänderungen Seite 13

7.3.3. Schutzgebietsausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben Seite 13

7.4. Landschaftsökologische Grundlagen

7.4.1. Bedeutung der Schutzgüter Seite 14

7.4.2. Schutzgut Boden Seite 15

7.4.3. Schutzgut Wasser Seite 16

7.4.4. Schutzgüter Klima und Luft Seite 17

7.4.5. Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere Seite 18

7.4.6. Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft Seite 19

7.5. Darstellung des Eingriffs in den Naturhaushalt

7.5.1. Schutzgutbezogene Darstellung Seite 20

7.5.2. Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG Seite 22

7.6. Grünordnungsplanung – Aussagen zur Eingriffsregelung

7.6.1. Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung Seite 22

7.6.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, Gestaltungs- und Schutzmaßnahmen Seite 23

7.6.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Seite 24

7.6.4. Maßnahmenbeschreibung und Zusammenfassung Seite 26

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung Seite 27

8.2. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke Seite 27

8.3. Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Seite 28

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen Seite 29

III. PLANZEICHENERKLÄRUNG Seite 31

Anhang Pflanzarbeiten und Pflanzlisten Seite 32

PLÄNE:

Plan 1: Bebauungsplan - Entwurf Seite 33

Verfasser:

Dipl.Ing. (FH) Cordula Brückner
Jederitzer Str. 14
14712 Rathenow
Tel.: 03385/509968

Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Ute Roßmann
Dipl.Ing. (FH) Landespflege Hagen Roßmann
Dorfstr. 1c
14715 Wassersuppe
Tel.:033872/70854

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ SCHNEIDEMÜHLE“ MIT GRÜNORDNUNGSPLANUNG DER STADT RATHENOW

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (OLG VertrÄndG) (BGBl I Nr. 53, S. 2850) aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).

Auf Grundlage des § 7 des Dritten Gesetzes zur Funktionalreform im Land Brandenburg (Drittes Funktionalreformgesetz – 3. BgbFRG) (vom 17. Dezember 1996)
(GVBl. I S. 364 vom 19. Dezember 1996), in Kraft getreten am 01.01.1997 und des gemeinsamen Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 (Amtsblatt Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde der erstellte Grünordnungsplan mit seinen wesentlichen Darstellungen als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schneidemühle“ umfaßt ein 5.615 m² großes Gebiet im süd-östlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Semlin der Stadt Rathenow in der Gemarkung Semlin in der Flur 2 mit dem Flurstück 70/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nord – Osten durch einen unbefestigten Weg, welcher den Flurstücken 59/60 und 61/7 der Flur 2 der Gemarkung Semlin zugeordnet ist
- im Süd – Osten durch den Pirolweg mit der Flurstücksnummer 69 der Flur 2 der Gemarkung Semlin
- im Süd – Westen durch die angrenzenden Grundstücke der Gemarkung Semlin der Flur 2, Flurstücke 70/4, 70/2, 76, 75, 74, 73/3 und 73/2
- im Nord – Westen durch den Weg „Schneidemühle“ mit der Flurstücksnummer 71 der Flur 2 der Gemarkung Semlin

3. VERANLASSUNG

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist".

Die Gemeindevertreterversammlung Semlin hat am 29.07.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der Ausweisung der zur Erholung dienenden Sonderbauflächen der Stadt Rathenow werden folgende kommunalpolitischen Ziele aufgrund des vorliegenden Flächennutzungsplanes der Gemarkung Semlin verfolgt:

- Die Untersuchung potentieller Flächen für Erholung und Freizeit weist diese vorhandenen Flächen als Sonderbauflächen im süd-östlichen Siedlungsgebiet des Ortsteiles Semlin als Flächen 1. Priorität aus.

- Der Ortsteil soll sich zu einem attraktiven Erholungsstandort mit überregionaler Bedeutung weiterentwickeln.

- Bezüglich der Erholungsflächenentwicklung ist grundsätzlich eine attraktive Innenentwicklung zu fördern. Durch eine kontinuierliche Bestandsentwicklung, d.h. Sicherung des Bestandes und Mobilisierung „innerer Reserven", soll eine attraktive, ökonomische, sozialverträgliche und landschaftsschonende Gemeindeentwicklung ermöglicht werden.

- Die Standortangebote des Flächennutzungsplanes ermöglichen eine bedarfsorientierte Erholungsnutzungspolitik. Als Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan werden für Semlin ausschließlich Flächen ausgewiesen, die der Erholung und dem Freizeitsport dienen. Die Größe der Sonderbauflächen berücksichtigt auch die Nutzung des Gemeindeterritoriums als Naherholungsgebiet für die Bewohner des Mittelzentrums Rathenow. Zu den vorhandenen Sonderbauflächen gehört auch das Gebiet „Schneidemühle".

- Ungenutzte Flächenpotentiale innerhalb der bebauten Ortsgebiete sind durch Umstrukturierungsmaßnahmen langfristig zu Sonderbauflächen, die der Erholung dienen weiterzuentwickeln. Hier ist eine schnelle Aktivierung möglich, wenn die Erschließung gesichert ist.

- Für die vorhandene Situation des Planungsgebietes ist durch die Realisierung der Sondergebietsflächen eine wesentliche Umfeldverbesserung zu erwarten.

Das Mittelzentrum Rathenow ist so zu entwickeln und auszubauen, das es seine Aufgabe als Verwaltungszentrum sowie wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt des nord-westlichen Regionteiles erfüllen kann.

Neben den zentralörtlichen Funktionen sowie den Funktionen „Wohnen" und „Arbeiten" sollen weitere raumbeanspruchende Funktionen in der Region an geeigneter Stelle gebündelt werden. Dies gilt für die Bereiche: Erholung und Fremdenverkehr, Siedlungsstruktur, Natur und Ökologie und Landwirtschaft.

Dabei eignen sich die ersten drei Bereiche besonders für die Entwicklung des Tourismus; sie können die Attraktivität und Vielfalt der Region im Detail unterstreichen und sollen als Standortvorteile genutzt werden. Der Ausbau vorhandener, in das Siedlungsgefüge integrierter bzw. integrationsfähiger Infrastrukturen soll dabei Vorrang vor der Neuanlage haben.

Für die Erholung einschließlich Sport sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Eigenheiten der Teilräume der Region, ihrer Potentiale und ihrer Belastbarkeiten in geeigneten Schwerpunkten Flächen gesichert, geordnet, aufgewertet und fallweise auch erweitert werden. Auf den Aufbau einer die Orte verbindenden Verkehrsinfrastruktur für den Rad-, Wander- und Wassertourismus ist besonders zu achten.

In Orten mit Schwerpunktfunktion für die gewässerbezogene Erholung sollen in den Ortslagen geeignete Flächen für den Bootssport und den wassergebundenen Ausflugsverkehr gesichert, nach Möglichkeit gebündelt und sowohl in die Landschaft wie in den Siedlungsbestand integriert werden.

Das Sondergebiet fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein bzw. ergänzt diese. Sie befindet sich innerhalb der Ortslage Semlin. Durch die Ausweisung als Sondergebiet wird eine derzeit zum Teil unstrukturierte und mit baufälligen Gebäuden versehene Fläche wieder einer geeigneten Nutzung zugeführt.

Der vorliegende Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Schneidemühle" stellt das landschaftsplanerische Konzept für die Entwicklung des Sondergebietes vor. Er hat gemäß § 7 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen eine Reihe von Maßnahmen, die das zukünftige Sondergebiet aus ökologischer Sicht optimieren und eine harmonische Eingliederung in das umgebende Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung ist als oberste Landesplanungsbehörde gemäß dem Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landes Brandenburg zuständig.
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Lage der Stadt Rathenow angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland" und die besonderen Naturräumlichkeiten dieses Raumes erfordern eine Bauleitplanung, die den schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen sowie Schutzansprüche des Gebietes sichert.

Die Intensivierung/Nutzung vorhandener Sonderbauflächen im Ort bzw. Freiflächen innerhalb von vorhandenen Siedlungsgebieten hat Vorrang vor einer Flächenneuinanspruchnahme. Die Erhaltung der Ortsstruktur sollte gewährleistet und eine Zersiedelung vermieden werden. Dabei ist der Konversion vorhandener Flächenpotentiale besondere Beachtung zu schenken, damit die Gesamtdarstellung des Ortes mit seiner Funktion als touristisches und kulturelles Zentrum aufgewertet wird.

Der Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland soll unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten, der Bevölkerungsentwicklung sowie der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden (§ 1 Abs. 1 ROG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. Teil I Jg. 93, Nr. 19 vom 6 Mai 1993).

Dazu hat der Bundesgesetzgeber Leitvorstellungen (§ 1 ROG) und Grundsätze (§ 2 ROG) der Raumordnung erlassen. Die deutschen Länder sind verpflichtet, deren Verwirklichung durch die Aufstellung von Programmen und Plänen zu sichern (§3 Abs. 1, § 4 Abs. 3, § 5 Abs. 1 ROG). Diese übergeordneten und zusammenfassenden Pläne bestimmen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die zur räumlichen und sachlichen Verwirklichung der bundesweiten raumordnerischen Grundsätze erforderlich sind, jedoch auch weiterführende Bestimmungen enthalten können (§ 5 Abs. 2 ROG).

Regionale Planungsebene:

Zugleich wurden die Länder verpflichtet, nach eigenem Ermessen die Rechtsgrundlage für eine jeweils auf Teilräume eines Landes bezogene Regionalplanung zu schaffen (§ 5 Abs. 3 ROG). Der Brandenburgische Gesetzgeber hat sich dieser Aufgabe durch Erlaß des Gesetzes zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg (RegBkPlG) vom 13. Mai 1993 (GVBl. I S. 170), geändert durch das Gesetz vom 20. Juli 1995 zu dem Landesvertrag vom 6. April 1995 (GVBl. I S. 210), angenommen.

Danach wird das Gebiet des Landes in fünf großflächige Teilräume, die Regionen, gegliedert, welche als weitgehend miteinander verflochtene Lebens- und Wirtschaftsräume sowie als Räume wesentlicher naturräumlicher, siedlungs- und infrastruktureller Verflechtung begriffen werden (§ 3 RegBkPlG). Im Gebiet einer Region ist die Regionalplanung die übergeordnete und zusammenfassende Landesdesplanung (§ 1 RegBkPlG).

Gegenwärtig liegen der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP e.V.) und der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung vom 04.07.1995 vor.
Des Weiteren wurde durch Kabinettbeschluß der Landesregierung vom 10. August 1993 für das Land Brandenburg das Leitbild der „Dezentralen Konzentration“ formuliert.

Die Stadt Rathenow wurde gemäß Landesentwicklungsplan Brandenburg – LEP I- Zentralörtliche Gliederung als Mittelzentrum eingestuft. Die zu überplanende Flächen befindet sich in einem Ortsteil, der mit der Schwerpunktfunktion Erholung und Fremdenverkehr ausgewiesen ist.

Die Ausweisung zentraler Orte dient der Herstellung der räumlichen Ordnung. Das bedeutet für den ländlich geprägten westlichen Teil des Havellandes die Sicherung der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung und damit die Stabilisierung und Entwicklung des ländlichen Raumes. Das Mittelzentrum Rathenow hat in seinem Versorgungsbereich alle Gemeinden des ehemaligen Kreises Rathenow und übernimmt somit als Versorgungskern über seinen eigenen Bedarf hinaus Aufgaben für die Bevölkerung dieses Verflechtungsbereiches.

Der Bebauungsplan „Schneidemühle" steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, gemäß BauGB § 8 Abs. 2, nicht entgegen. Im Flächennutzungsplan des Gemeindeteiles Semlin, der mit Wirkung vom 11.12.2001 in Kraft getreten ist, wird die zu überplanende Fläche als Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, dargestellt.

5. SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE

Im Rahmen der Situationsanalyse wird auf die über das eigentliche Planungsgebiet hinausgehenden Verflechtungsbeziehungen, die umliegende Bebauung und vor allem die landschaftsplanerischen Aspekte eingegangen. Die daraus resultierenden Erkenntnisse werden analysiert und münden in die Formulierung der Planungsziele.

5.1. SITUATIONSANALYSE

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf das im Grundbuch von Semlin verzeichnete Flurstück 70/3 der Flur 2 mit einer Gesamtgröße von 5.615 m².

Das Grundstück befindet sich im östlichen Siedlungsbereich des Gemeindeteiles Semlin der Stadt Rathenow. Das Ortsbild selbst ist als jüngerer Siedlungsbereich durch teilweise typische Einfamilienhausgrundstücke mit dazugehörigen Gartenanteilen und teilweise durch Wochenendhausgrundstücke geprägt.

Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Kinderferienlagerstandort mit einzelnen Bungalows und einem Gemeinschaftstrakt. Die Bungalows selbst sind nur noch als baufällige Einzelgebäude zu erkennen.

Nord-östlich und westlich des Planungsgebietes befinden sich Mischwaldstandorte, die vereinzelt durch Wochenendhäuser unterbrochen sind. Süd-westlich grenzt das Gebiet an eine Freifläche, die im Kataster als Acker eingetragen ist. Eine ehemalige Ferien- bzw. Wochenendsiedlung befindet sich unmittelbar in süd-östlicher Ausdehnung.

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die Hauptanbindung „Schneidemühle" in nord-westlicher Richtung, angrenzend an das Planungsgebiet gewährleistet. Weiterhin befindet sich ein unbefestigter Weg nord-östlich und der Pirolweg süd-östlich an das Planungsgebiet angrenzend, so daß das Grundstück von drei Seiten durch Wegeführung erschlossen ist.

5.2. PLANUNGSZIELE

In den nachfolgenden Ausführungen sind in zusammengefaßter Form die wesentlichen städtebaulichen Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt:

- Entwicklung eines die örtlichen Strukturen berücksichtigenden, durchgrünten Sondergebiets für Erholungszwecke
- Bauliche Fassung durch offene Bauweise und Integration der vorhandenen Gebäude mit guter Bausubstanz
- Schaffung von Grünverbindungen im gesamten Planungsbereich
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände
- Geringhaltung und Verringerung von versiegelten Flächen
- Die äußere Erschließung erfolgt über die angrenzenden Wegeführungen, so daß im inneren Bereich keine weiteren Erschließungsstraßen notwendig werden
- Unterhaltung und Pflege von vorhandenen Einzelbäumen und Baumgruppen

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept basiert auf den bereits genannten grundlegenden Planungszielen.

6.1. ERHOLUNG UND VERKEHR

ERHOLUNG

Ein wesentliches Kriterium der Erholungsnutzung ist der Nutzungsdruck, d.h. Anzahl der Erholungssuchenden je Flächeneinheit. Eine Besucherprognose basiert auf folgenden Eckdaten: Bettenkapazität des Tourismusgewerbes – Anzahl der Wochenendhäuser – Anzahl der Bootsliegeplätze – geschätzte Zahl der Tagesbesucher – Einbeziehung der Einwohner.

Von den 308 Bungalows aus dem Jahr 1990 werden 200 als genutzt angenommen. Eine Abgrenzung zwischen Land- und Gewässernutzung ist pauschal nicht möglich, es wird deshalb mit unterschiedlichen Bezugsgrößen gerechnet.

Die Gesamtfläche des Hohennauener / Ferchesaer Sees beträgt 489 ha. Der Anteil für Semlin ist mit 174 ha, bzw. 35,6% veranschlagt.
Die Berechnungen ergeben eine Schwankung der Besucherzahlen zwischen 715 und 1410. Die Dorfchronik von Semlin gibt an, daß sich unter Einbeziehung der Kinderferienlager zu DDR-Zeiten in der Saison täglich bis zu 2000 Menschen in Semlin erholten, so daß der Maximalwert bei Berücksichtigung des Strukturwandels im Erholungswesen der Realität wohl am nächsten kommt. Relativiert man das auf

die Flächeneinheit, so ergibt das eine Besucherdichte von 0,7 Besucher/ha Landschaftsraum ohne Gewässernutzung bei der Minimalvariante oder 1,2 Besucher/ha Landschaftsraum einschließlich Gewässernutzung bei der Maximalvariante.

Für Semlin bedeutet das bei 17,4 ha Uferbereich 870 Besucher. Die Anteilsfläche von 174 ha See lässt 174 Sportboote zu und für den übrigen Raum (Agrarlandschaft) ca. 500 Besucher.

Die Zielsetzung ist eine graduelle Verdichtung und Abrundung bestehender Sonderbauflächen. Die Inanspruchnahme vorhandener und geplanter Infrastruktureinrichtungen ist hier für die Erholungsqualität von besonderer Bedeutung.

Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Planungsgebiet „Schneidemühle“ beinhaltet bebaute und unbebaute Flächen innerhalb eines Sondergebietes. Hier ist eine schnelle Aktivierung und Wiederaktivierung der Flächen möglich, da die Erschließung gesichert ist und keine Bodenordnung stattfinden muß.

VERKEHR

Die Einbindung in das Netz der überörtlichen Hauptverkehrswege erfolgt über ein gestuftes Netz von Bundesstraßen, Land- und Kreisstraßen. Großräumig übernehmen für die Stadt Rathenow die Bundesstraßen B 188 und B 102 die vorgenannten Funktionen. Diese beiden Bundesstraßen kreuzen sich in Rathenow.

Durch die Bahn-AG erfolgte der Ausbau der Bahnverbindung auf der Strecke Hannover – Berlin. Dadurch ist die Stadt Rathenow besser an das Schienennetz angeschlossen und könnte ihre Infrastruktur verbessern.

Semlin war ursprünglich nur durch die Kreisstraße Rathenow – Semlin erschlossen. Durch die schrittweise Befestigung der Kreisstraßen Semlin – Lötze / B 102 und Semlin – Ferchesar kam es zu einer Veränderung der Verkehrsstruktur.

Semlin liegt im Schnittpunkt oben genannter Straßen und bildet heute einen regionalen Verkehrsknoten. Dieser Schnittpunkt liegt mitten in der Ortslage. Zwischen der Stadt Rathenow und Semlin besteht eine öffentliche Busverbindung.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt grundlegend über die Schneidemühle. Eine innere Erschließungsstraße ist nicht notwendig, da das Gebiet lediglich fußläufig erschlossen werden soll, bzw. ist.

Das durch die Planung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und hat somit keine Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation. Belange des Immissionsschutzes werden gemäß der Stellungnahme vom 28.06.2004 des Landesumweltamtes Brandenburg nicht berührt.

6.2. GEMEINBEDARF

In der Stadt Rathenow befinden sich folgende öffentliche Verwaltungen: Wasser- und Schiffahrtsamt, Polizeiamt, Arbeitsamt, Grundbuchamt, Amtsgericht, Straßenbauamt Potsdam, Landkreis Havelland und die Stadtverwaltung.
Weitere Körperschaften des öffentlichen Rechts, die sowohl von der Bevölkerung der Stadt Rathenow wie auch des Umlandes genutzt werden, sind Kreishandwerkerschaft, Krankenkassen, Auskunft- und Beratungsstellen, Bundesversicherungsanstalt für Angestellte und Banken.

Die ärztliche Versorgung der Bevölkerung ist durch 32 zugelassene Ärzte und 18 Zahnärzte sichergestellt. Im Stadtgebiet werden 5 Apotheken betrieben. Das Paracelsuskrankenhaus ist ein Kreiskrankenhaus, dessen Bettenanzahl bei 240 Betten liegt.

Die Stadt Rathenow ist Träger von 6 Grundschulen, 2 Gesamtschulen (davon eine mit einer gemeinsamen gymnasialen Oberstufe), 1 Realschule und 2 Gymnasien. Weiterhin gibt es in Rathenow eine Förderschule und eine Förderschule für geistig Behinderte.

Die Sportanlagen befinden sich meist am Rande der Stadt in der Nähe des Havelufers. Der Wassersport ist durch die natürliche Gegebenheit in und um Rathenow eine beliebte Sportart. Derzeit befinden sich in der Stadt 5 Sportanlagen der Schulen, 10 weitere Sportanlagen, 6 Turnhallen der Schulen und 18 Spielplätze in Rechtsträgerschaft der Stadt Rathenow. Am Wolzensee befindet sich ein Badeplatz, der von der Bevölkerung genutzt wird.

In Rathenow befinden sich derzeit Kindertagesstätten und Schulhorte in freier sowie öffentlicher Trägerschaft mit 223 Krippenplätzen, 572 Kindergartenplätzen und 1.113 Hortplätzen.

Im Stadtgebiet besteht ein „Haus der Jugend". Diese Haus beherbergt Jugendclubs, das ehemalige Freizeitzentrum und im Haus wird ein Jugendcafe betrieben.

Zur Absicherung der Altenpflege stehen in Rathenow 2 Altenheime zur Verfügung. In den letzten Jahren ist ein konstante Belegung von etwa 400 Personen zu verzeichnen.

Ein Obdachlosenheim in der Stadt hat eine Kapazität von 30 Plätzen. Ebenso in der Trägerschaft der Stadt befindet sich das Frauenhaus mit einer Kapazität von 20 Plätzen. Es befinden sich weiterhin in freier Trägerschaft ein Asylbewerberheim mit 40 Plätzen sowie ein Aussiedlerheim mit 40 – 45 Plätzen. Mehrere Begegnungsstätten der einzelnen Träger befinden sich im gesamten Stadtbereich.

Die Stadtbücherei hat eine im Zentrum liegende Bibliothek am Schleusenplatz 3. In der Musikschule erhalten ca. 400 Schüler Unterricht.
Für Veranstaltungen stehen in Rathenow folgende Räumlichkeiten zur Verfügung: Kulturhaus, Musikschule, in den Kirchen finden musikalische Veranstaltungen statt, Aula der Grund- und Gesamtschule „Am Weinberg" und eine Galerie. In Rathenow gibt es 8 Religionsgemeinschaften.
Die Stadt verfügt weiterhin über eine freiwillige Feuerwehr im Stadtzentrum.

Im Ort Semlin ist keine Schule vorhanden. Die Kinder besuchen in Hohennauen die Grundschule und in Rathenow die weiterführenden Schulen. Im Ort gibt es eine Jugendeinrichtung. Semlin verfügt über eine Kindertagesstätte. Der Kindergarten ist in Trägerschaft der Kommune und hat eine Kapazität von 20

Kindern. Die Kirche und der dazugehörige Friedhof haben mit einer Größe von 2460 m² eine ausreichende Kapazität für die Gemeinde Semlin.
Im Gemeindebüro ist eine Versammlungsstätte nutzbar, die ausreicht für Gemeindevertretersitzungen mit Öffentlichkeitsbeteiligungen. Die Verwaltungsaufgaben werden vom Amt Rathenow übernommen. In Semlin befindet sich ein Gemeindebüro, in dem Sprechzeiten des Bürgermeisters abgehalten werden.

Gewerbemäßig sind in Semlin ein Reifenservice, Bauelementehandel, Elektriker, Forstwirtschaftsbetrieb ansässig. Daneben sind Einrichtungen für touristische und erholungsmäßige Zwecke wie Gaststätten, Hotel, Pensionen und Fitness ortsprägend.

Neben der touristischen Entwicklung von Semlin ist perspektivisch auch mit einer Erweiterung der Angebotspalette bezüglich Handwerk und Dienstleistungen zu rechnen. Dies können neben traditionellen Gewerken und Dienstleistungen ebenso moderne und zukunftsträchtige Leistungen und Branchen sein. Die Arbeit in der unmittelbaren Wohngegend zum Haupt- und Nebenerwerb wird an Bedeutung zunehmen.

Die derzeitige Umstrukturierung der Landwirtschaft (u.a. Tierwirtschaft, Bevorzugung ökologischer Landbau) bedingt auch in den ländlichen Gebieten strukturelle Änderungen und bietet neue Möglichkeiten der Ansiedlung weiterer landwirtschaftlicher Kleinbetriebe und Höfe. Die Eigenversorgung und kleinere landwirtschaftliche Wirtschaftseinheiten werden zukünftig einen höheren Stellenwert erhalten.

6.3. VER- UND ENTSORGUNG

Die Leitungsführung für die Ver- und Entsorgung des geplanten Sondergebietes ist bereits durch die vorhandene Nutzung sichergestellt.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen, die durch den Wasser- und Abwasserverband Rathenow sichergestellt wird.
Im Ortsbereich befindet sich ein regionales Wasserwerk, welches für die Trinkwasserversorgung der umliegenden Gemeinden verantwortlich ist. Das Wasserwerk hat drei Förderbrunnen mit einer Tiefe von 34 – 42 m. Die Wasserentnahme erfolgt aus dem Grundwasser.

ABWASSERENTSORGUNG

Das Grundstück des Planungsgebietes wird durch eine voll funktionsfähige vorhandene Abwassersammelgrube, durch den Wasser- und Abwasserverband Rathenow mobil entsorgt.

STROMVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung wird durch die e.dis Energie Nord AG mit Strom versorgt.

WÄRMEVERSORGUNG

Die vorhandene Versorgung erfolgt über Flüssiggasanlage.

TELEFON

Die Versorgungsanlage ist durch die Telekom gegeben.

MÜLLENTSORGUNG

Der anfallende Müll der Haushalte wird durch die Havelländische Abfallwirtschaft (HAW) Rathenow entsorgt.

7. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

7.1. AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES

Der Grünordnungsplan (GOP) regelt die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Unter besonderer Berücksichtigung der Pflichten zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen darzustellen. Die Darstellungen des GOP`s sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan (im folgenden auch B-Plan genannt) gemäß § 7 Abs. 2 BbgNatSchG aufzunehmen. Der GOP gliedert sich in die Planungshierarchie von Landschaftsplanung und Landesplanung ein. Er legt die Flächenfunktionen und räumlichen Strukturen nach ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten dar, ohne allerdings die Grenze zur Objektplanung, d.h. zur Ausführungsplanung zu überschreiten (vgl. FRANKEN 1992, S. 347). Im Falle des vorliegenden GOP`s handelt es sich um einen als Festsetzung in den Entwurf zum B-Plan „Schneidemühle" eingehenden Plan.

Das geplante Vorhaben ist gem. § 10 BbgNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Mit der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden gem. § 18 Abs.1 BbgNatSchG i.V.m. § 18 BnatSchG die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gem. den §§ 12 ff. BbgNatSchG i.V.m. § 20 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

7.2. FACHLICHE VORGABEN UND BERÜCKSICHTIGTE INFORMATIONSGRUNDLAGEN

Bei der Bearbeitung der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind die einschlägigen Vorschriften beachtet und berücksichtigt worden. Bei der Bearbeitung wurden zudem insbesondere folgende Planungen und Untersuchungen berücksichtigt:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Semlin Stand 12/2001,
- Erklärung zum Naturpark „Westhavelland"; Stand 11. Juni 1998 und
- Entwurf Bebauungsplan „Schneidemühle" der Stadt Rathenow vom Dipl.Ing. Cordula Brückner, Stand Oktober 2003

7.3. EINFÜHRUNG IN DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

7.3.1. Untersuchungsraum

Das Planungsgebiet umfaßt einen Siedlungsteil im östlichen Teil der Gemarkung Semlin. Die Gemeinde ist seit der Eingemeindung ein Ortsteil der Stadt Rathenow. Das Bearbeitungsgebiet ist ein, mit zum Teil verfallenen Ferienhäusern bestandenes, ehemals als Ferienlager genutztes Grundstück. Die Umgebung ist weitestgehend durch bestehende oder ehemalige Ferienobjekte gekennzeichnet. Vor allem der östlich angrenzende Bereich hat den Charakter einer Waldsiedlung. Südlich grenzen Gartenbereiche an den Geltungsbereich.

Nach den vorliegenden Planunterlagen umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,56 ha.

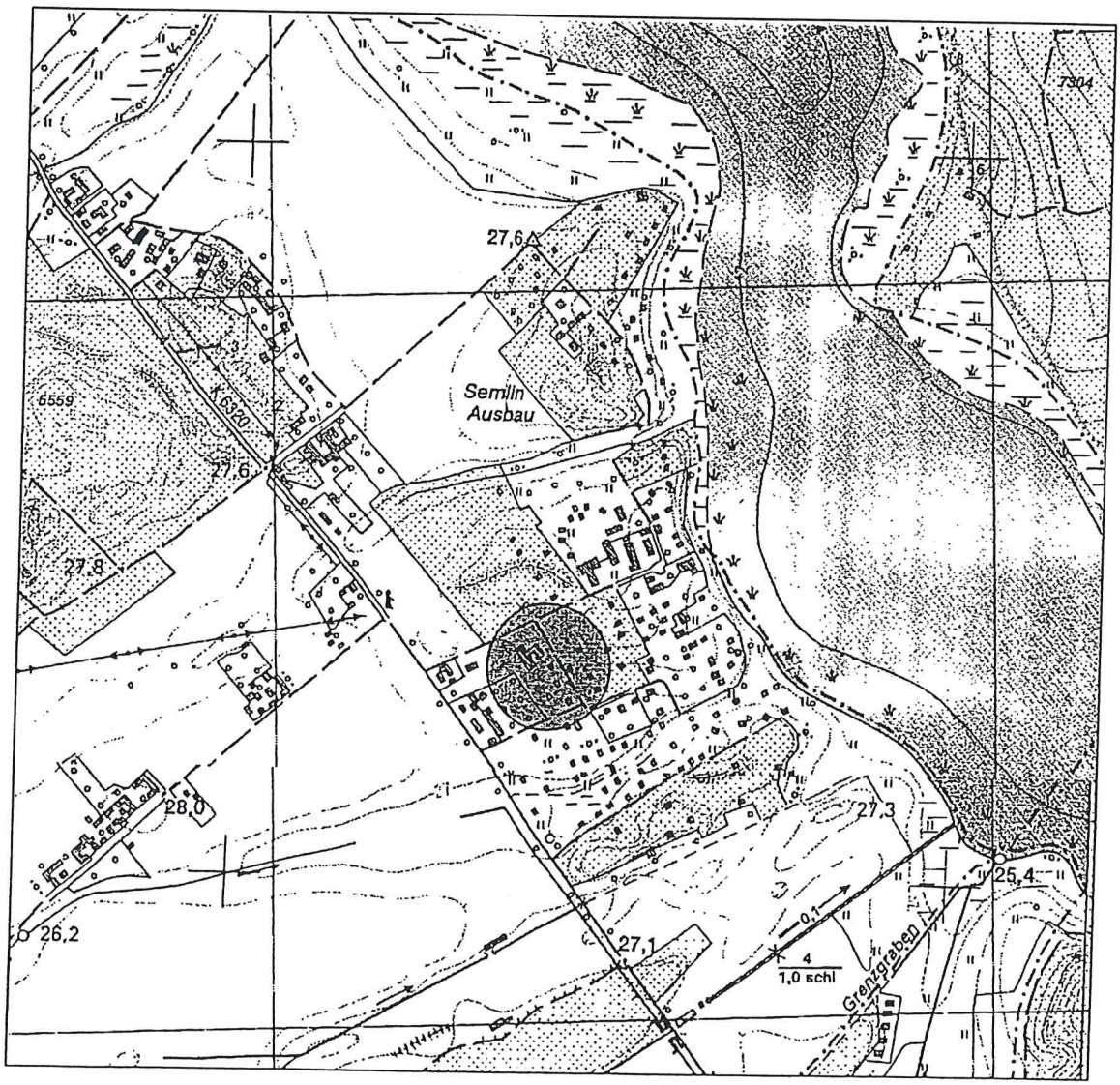


Abbildung: Lage des Bearbeitungsgebietes; Grundlage TK 10

7.3.2. Geplantes Vorhaben und Nutzungsänderungen

Das Grundstück wurde bis in die 90er Jahre als Ferienlager mit einzelnen Bungalows und einem Gemeinschaftstrakt für Sanitär- und Küchenbereich genutzt. Mit der politischen Wende erfolgte eine Nutzungsaufgabe des Geländes. Die Bungalows, in Leichtbauweise errichtet, verfielen zusehends und haben derzeit einen äußerst desolaten baulichen Zustand. Für diese Gebäude ist nur noch ein Abriss möglich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Semlin stellt das Grundstück als Sondergebiet „Erholung" dar. Dementsprechend sollen die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Gemeinschaftstrakt soll reaktiviert werden. Es sollen Ferienwohnungen und untergeordnet Wohnungen für die Grundstückseigentümer entstehen. Die bestehenden Ferienhütten sollen vollständig abgebrochen werden. Dafür sollen 5 neue massive Ferienhäuser von jeweils ca. 60 m² Grundfläche entstehen. Die Erschließung ist von den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Wegen und Straßen gegeben. Verkehrliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht beabsichtigt. Es sollen nur Stellflächen für die Feriennutzung vorgesehen werden.

7.3.3. Schutzgebietsausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Das gesamte Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb des am 25. Juni 1998, gemäß § 26 BbgNatSchG bekannt gemachten Naturparkes „Westhavelland". Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzerfordernissen praktiziert werden. Zweck ist weiterhin die einheitliche Pflege und Entwicklung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturverträglichen Erholung sowie die Bewahrung und Entwicklung einer eiszeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Trinkwasservorbehaltsgebietes „Hohennauener / Ferchesaer See". Aus diesem Grund ist die Anwendung von Pflanzenschutzmittel verboten und die Niederschlagsversickerung hat vor Ort zu erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gemäß §§ 31 und 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.

7.4. LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE GRUNDLAGEN

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit *Untere Havelniederung*. Diese Landschaft ist geprägt durch den Verlauf der Havel, der Benachbarung von feuchten, zeitweise überfluteten Niederungsbereichen und trockenen Talsandinseln.

7.4.1. Bedeutung der Schutzgüter

7.4.1.1. Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/ Erholung) werden hinsichtlich ihrer Bedeutung (Leistungsfähigkeit) für den Naturhaushalt und ihrer vorhabensspezifischen Empfindlichkeit beurteilt. Aus beiden Faktoren wird die Gesamtempfindlichkeit abgeleitet. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs und sind Ausdruck der Schutzbedürftigkeit betroffener Bereiche.

Die Ermittlung der Gesamtempfindlichkeit erfolgt in drei Schritten:

1. Die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter wird in vier Stufen („gering" – „mittel" – „hoch" – „sehr hoch") ermittelt. Dazu werden die spezifischen Funktionsbedeutungen für den Naturhaushalt gemittelt; bestehende Vorbelastungen werden berücksichtigt.
2. Die vorhabensspezifische Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter wird ebenfalls in vier Stufen („gering" – „mittel" – „hoch" – „sehr hoch") bewertet. Die Empfindlichkeit gegenüber den einzelnen vorhabensspezifischen Wirkfaktoren werden gemittelt.
3. Die Ermittlung der Gesamtempfindlichkeit erfolgt durch die Verknüpfung der „Bedeutung der Schutzgüter" mit ihrer „vorhabensspezifischen Empfindlichkeit". Die Bewertung erfolgt gleichermaßen in vier Stufen („gering" – „mittel" – „hoch" – „sehr hoch").

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung der Gesamtempfindlichkeit wird anhand nachfolgender Matrix verdeutlicht; die Gesamtempfindlichkeit ist grau hinterlegt.

Tabelle: Vorgehensweise für die Einschätzung der Gesamtempfindlichkeit der Schutzgüter

	vorhabensspezifische Empfindlichkeit			
Bedeutung	gering	mittel	hoch	sehr hoch
gering	**gering**	**gering**	**mittel**	**mittel**
mittel	**gering**	**mittel**	**hoch**	**hoch**
hoch	**mittel**	**hoch**	**hoch**	**sehr hoch**
sehr hoch	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**	**sehr hoch**

Die ermittelte Gesamtempfindlichkeit trägt damit sowohl der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter als auch ihrer vorhabensspezifischen Empfindlichkeit Rechnung. Sie ist Grundlage für die Analyse der Konflikte im folgenden Kapitel.

7.4.1.2. Beurteilung der Bedeutung (Leistungsfähigkeit) der Schutzgüter

Als Datengrundlage dienen, soweit nicht anders angegeben, die Hydrogeologische Karte der Deutschen Demokratischen Republik M 1: 50.000 (1984) – Karte der Grundwassergefährdung, Preußisch – Geologische Karte 1880 sowie eigene Kartierungen und Geländebeobachtungen.
Anzumerken ist an dieser Stelle, dass bei der Bewertung der Schutzgüter die Situation vor Ort mit einfließt. So können mögliche Vorbelastungen oder Beeinträchtigungen der Funktionen zu einer Abwertung der Bedeutung führen.

7.4.2. Schutzgut Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb der Havelniederung. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig auf einer leicht erhöhten Talsandfläche.

Im Bereich des Untersuchungsraumes sind teils unter Grundwassereinfluss stehende Sandböden zu finden. Es sind überwiegend Fein- und Mittelsande, stellenweise auch schwach lehmige bis humose Sande vorhanden. Durch die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet sind die natürlichen Standortverhältnisse bereits überprägt.

Bedeutung des Schutzgutes Boden

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden wird hinsichtlich seiner folgenden Funktionen für den Naturhaushalt beurteilt:

- Filterfunktion (mechanisch und physiko – chemisch),
- Pufferfunktion,
- Transformatorfunktion,
- natürliche Ertragsfähigkeit (Produktionsfunktion),
- biotische Lebensraumfunktion und
- Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte (Seltenheit).

Tabelle: Zusammenfassende Darstellung der Bedeutung - Schutzgut Boden

Kriterien / Böden	mechan. Filter-funktion	physiko-chem. Filter-funktion	Puffer-funktion	Trans-formator-funktion	Produk-tions-funktion	Lebens-raum-funktion	Selten-heit	Bedeu-tung
Sandbraun- bis Sandgrundgleye	mittel	mittel	gering	gering	gering	mittel	gering	gering bis mittel

Das Schutzgut Boden weist hinsichtlich der bodenökologischen Funktionen hauptsächlich Bereiche mit geringer bis mittlerer Bedeutung auf.

Vorhabenspezifische Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden

Die vorhabensspezifische Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden wird anhand folgender Beeinträchtigungsfaktoren (Wirkfaktoren) bewertet:

- Schadstoffeintrag,
- Entwässerung,
- Versiegelung,
- Verdichtung und
- Erosion (Wind- und Wassererosion).

Tabelle: Zusammenfassende Darstellung der vorhabensspezifischen Empfindlichkeit und der Gesamtempfindlichkeit - Boden

Wirkfaktoren / Böden im Untersuchungsgebiet	Schad-stoff-eintrag	Ent-wässe-rung	Versie-gelung	Verdich-tung	Wind-erosion	Wasser-erosion	Ge-samt-erosion	vorhaben-sspez. Empfind-lichkeit	Be-deutung	Gesamt-empfind-lichkeit
Sandbraun- bis Sandgrundgleye	hoch	gering	sehr hoch	mittel	gering	gering	gering	mittel	gering bis mittel	mittel

Überwiegend ist im Bereich des Vorhabens eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden gegeben.

7.4.3. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser steht im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse und in Abhängigkeit von der Wasserführung der Havel relativ oberflächennah bei nur 1,0 bis 2,0 m unter Flur an. Das Grundwasser fließt in Richtung Nordost zum Hohennauener/Ferchesarer See. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist.

Oberflächengewässer

Das prägende Oberflächengewässer in der Umgebung des Vorhabens ist der Hohennauener/Ferchesarer See. Der See befindet sich ca. 500 m vom Geltungsbereich entfernt. Im Geltungsbereich selbst sind keine Gewässer vorhanden.

Bedeutung des Schutzgutes Wasser

Grundwasser

Die Bedeutung des obersten Grundwasserleiters ist zurückzuführen auf seine Funktion als

- Komponente des Wasserhaushaltes,
- Komponente für den Naturhaushalt und
- Reservoir für die Trink- und Brauchwasserversorgung.

Tabelle: Zusammenfassende Darstellung der Bedeutung - Grundwasser

Kriterien oberster Grundwasserleiter	Komponente des Wasserhaushaltes	Komponente des Naturhaushalts	Reservoir f. d. Trink- und Brauchwasser-versorgung	Bedeutung
Grundwasserflurabstand < 2 m	hoch	hoch	hoch	hoch

Der geringe Grundwasserflurabstand im Niederungsgebiet mit einem hohen Anteil grundwasserbestimmter Böden führt dazu, daß die Bedeutung des Grundwassers in diesem Bereich als sehr hoch zu bewerten ist.

Vorhabensspezifische Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser

Grundwasser

Die Bewertung der vorhabensspezifischen Empfindlichkeit des Schutzgutes Grundwasser erfolgt für den obersten Grundwasserleiter in Abhängigkeit von der Bodenart und dem Grundwasserflurabstand, bezüglich folgender Wirkfaktoren:

- flächenhafter Schadstoffeintrag und
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate.

Tabelle: Zusammenfassende Darstellung der vorhabensspezifischen Empfindlichkeit und der Gesamtempfindlichkeit - Grundwasser

Wirkfaktoren	flächenhafter Schadstoffeintrag	Veränderung der Grundwasser-neubildungsrate	vorhabens-spez. Empfind-lichkeit	Bedeutung	Gesamt-empfindlich-keit
Grundwasserflurabstand < 2 m	sehr hoch	gering	mittel	hoch	hoch

Die vorhabensspezifische Empfindlichkeit gegenüber einer Veränderung der Grundwasserneubildungsrate und eines flächenhaften Schadstoffeintrages wird innerhalb der Havelniederung als hoch eingeschätzt.

7.4.4. Schutzgüter Klima und Luft

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

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

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

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

Tabelle: Zusammenfassende Darstellung der Bedeutung - Klima / Luft

Kriterien klimatisch wirksame Strukturen	Luftregene-ration	Kaltluft-produktion	Luftaustausch	Lärmschutz-funktion	Bedeutung
Waldgebiete	sehr hoch	mittel	mittel	hoch[1]	sehr hoch
Einzelbäume, Baumgruppen, sonstige Gehölze	hoch	mittel	hoch	mittel	hoch
Offene Flächen und Ruderalfluren	gering	hoch	hoch	gering	mittel
Siedlungsgebiet (Einzelhausbebauung)	gering	gering	gering	mittel	gering

[1] Die Lärmschutzfunktion bei Gehölzen liegt überwiegend im psychologischen Bereich, da die Immissionsquelle den direkten Blicken entzogen wird, kann auftretender Lärm als geringere Belastung aufgefasst werden.

Aus landschaftsklimatischer Sicht sind die Waldgebiete aufgrund ihres Luftregenerationsvermögens und ihrer Lärmschutzfunktion sowie die offenen Flächen und Grünflächen infolge ihrer Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Luftaustausch von sehr hoher Bedeutung. Alle Gehölzbestände besitzen hinsichtlich der Filterung von Stäuben und für den Lärmschutz eine hohe bis sehr hohe Bedeutung. Zur Luftregeneration tragen insbesondere während der Sommermonate die Laubbäume bei.

Tabelle: Zusammenfassende Darstellung der vorhabensspezifischen Empfindlichkeit und der Gesamtempfindlichkeit - Klima / Luft

Wirkfaktoren klimatisch wirksame Strukturen	Vernichtung/ Zerstörung von Vegetations-flächen	Schadstoff-bedingte Beein-trächtigung	Behinderung/ Unterbindung von Luftaustausch-prozessen	vorhabens-spez. Empfind-lichkeit	Bedeutung	Gesamt-empfind-lichkeit
Waldgebiete	sehr hoch	gering	gering	gering	sehr hoch	mittel
Einzelbäume, Baumgruppen, sonstige Gehölze	sehr hoch	gering	gering	gering	hoch	gering
Offene Flächen und Ruderalfluren	mittel	gering	gering	gering	mittel	gering
Siedlungsgebiet (Einzelhausbebauung)	gering	gering	gering	gering	gering	gering

Alle Vegetationsbestände sind empfindlich gegen eine Überbauung. Luftaustauschprozesse werden durch das Vorhaben kaum verändert. Jeder Vegetationsverlust ist gleichzeitig mit dem Verlust lufthygienischer Funktionen verbunden. Durch Überbauung verändert sich das Rückstrahlungsverhalten, es kommt zur zusätzlichen Erwärmung. Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit des Planungsraumes bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft auszugehen.

7.4.5. Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere

Im Rahmen der Bestandsaufnahme erfolgte im Oktober 2003 eine Biotoptypenkartierung (nach Brandenburger Kartierungsschlüssel; Stand 10/2002).

Das gesamte Bearbeitungsgebiet ist dem Biotoptyp

102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager

zuzuordnen. Innerhalb der Flächen sind kaum Strukturierungen möglich, im östlichen Teil befinden sich dichtere Anpflanzungen von Kiefern (Pinus sylvestris), Blaufichten (Picea abies, Picea pungens) und Robinien (Robinia pseudoacacia). Der westliche, kaum mit Gehölzen bestandene Teil ist überwiegend durch ruderale Grasfluren, Trittrasen und Hochstaudenränder bestimmt. Dort, wo ein Pflege stattfindet, bestimmen mit Kräutern durchsetzte Rasenflächen die Ausprägung. In den Randbereichen sind an einzelnen Abschnitten des umgebenden Zaunes Laubsträucher zu finden. Auf den Offenflächen wurden u.a. folgende, z.T. ruderale und nährstoffreiche Verhältnisse anzeigende Arten vorgefunden: Gemeiner Beifuß (Artemisia vulgaris), Gemeines Knaulgras (Dactylis glomerata), Gemeine Schafgarbe (Achillea millefolium), Kleiner Wiesenknopf (Sanguisorba minor), Große Brennessel (Urtica dioica), Kanadisches Berufskraut (Conyca canadensis), Zottel –Wickel (Vica villosa), Gemeiner Reiherschnabel (Erodium citucarium), Kleiner Sauerampfer (Rumex acetosa).

Schutzwürdigkeit:

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Flächen, die dem gesetzlichen Schutz nach §§ 31 und 32 BbgNatSchG unterliegen, vorhanden. Der Baumbestand unterliegt zum Teil dem Schutz gemäß Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Rathenow (Stand 1996). Die Flächen des Geltungsbereiches besitzen aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Die vorhandene Bebauung bietet erkennbar keinen Tierarten besondere Habitate (z.B. Fledermäuse, Brutvögel). Die Arten- und die Strukturvielfalt sind sehr gering. Die aktuellen Störungen und die menschlichen Einflüsse sind sehr hoch. Von den beschriebenen Störungen abgesehen ist der Natürlichkeitsgrad als gering einzustufen, da die vorhandene Vegetation auf den menschlichen Einfluss zurückgeht.

Biotoptypen auf den angrenzenden Flächen

Die angrenzenden Biotoptypen wurden ebenfalls im Rahmen der Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebietes entsprechend der Kartierungsanleitung zur Biotopkartierung Brandenburg erfasst. Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden von unbefestigten Sandwegen umgeben und wird über diese erschlossen. Die Flächen westlich des Bearbeitungsgebietes sind dem Biotoptyp Gärten, Gartenbrachen und Grabeland (10110) zuzuordnen. Östlich und südlich sind Wochenend- und Ferienhausbebauung zu finden, im östlichen Bereich befindet sich diese Bebauung innerhalb eines überhälterartigen, dichten Kiefernbestandes. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt ein Kiefernforst (08480) an.
Vorbelastet auf das Schutzgut „Biotope / Pflanzen und Tiere" wirkt die menschliche Überprägung aller Flächen im Bearbeitungsgebiet. Durch die Flächennutzung sind erhebliche Störungen (Fahrzeugverkehr, Licht, Lärm, Bewegung) der natürlichen Voraussetzungen gegeben.

Fauna

Eine spezielle faunistische Untersuchung des Bearbeitungsgebietes wurde nicht vorgenommen. Die Ausbildung der Lebensräume läßt den Rückschluß zu, daß anspruchsvollere Arten hier keinen dauerhaften Lebensraum finden können. Es ist überwiegend mit siedlungs- und siedlungsrandbewohnenden Tierarten aber auch mit Bewohnern des Waldes und des Waldrandes zu rechnen. Der überwiegende Teil der Arten wird aufgrund fehlender Fortpflanzungshabitaten die Flächen nur zur Nahrungssuche oder beim Durchwandern nutzen. In den zum Teil verfallenden Gebäuden konnten keine Brut- oder Lebensstätten höherer Arten lokalisiert werden.

7.4.6. Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Das ehemalige Ferienlagergebiet macht überwiegend einen verwahrlosten Eindruck. Die Anlagen sind kaum gepflegt, einzelne Leichtbauhütten mit einer Firsthöhe von ca. 3,50m sind dem Verfall preisgegeben. Insgesamt scheint die Anlage zu stark bebaut bzw. viel zu wenig durch Großgrün (Bäume und Sträucher) strukturiert. Es fehlt vor allem der in einem Teil der angrenzenden Flächen zu findende überhälterartige Baumbestand. Die vorhandene Bauweise kann keinesfalls als gebietstypisch bezeichnet werden. Die massiven eingeschossigen Gebäude hinterlassen den Eindruck von Zweckbauten mit DDR-Charme. Eine baugebietstypische Gestaltung oder Einbindung der gesamten Anlage fehlt.

Das Bearbeitungsgebiet gehört zu einem traditionellen Naherholungsgebiet am Hohennauener / Ferchesarer See. Hier werden vielfältige landschaftsbezogene Erholungsformen praktiziert.

7.5. DARSTELLUNG DES EINGRIFFS IN DEN NATURHAUSHALT

7.5.1. Schutzgutbezogene Darstellung

Sowohl die einzelnen Funktionen des Naturhaushaltes, als auch die Wirkaspekte des Vorhabens selbst sind komplexer Natur. So gibt es ein enges Wirkgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Boden

Eine Bodenversiegelung oder Überbauung von bisher nicht versiegelten Flächen verursacht erhebliche und nachhaltige unvermeidbare Beeinträchtigungen der verschiedenen Bodenfunktionen. Durch eine Überbauung tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens ein. Im nahen Bereich der Bauflächen unterliegt der Boden Veränderungen der einzelnen Bodenschichten durch Verdichtung infolge des Befahrens mit Baumaschinen. Zusätzlich besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in tiefere Bodenschichten während der Bautätigkeit durch Baumaschinen.

Die Leistungsfähigkeit dieser Naturhaushaltsfunktionen wird somit durch Versiegelung und Überbauung stark eingeschränkt. Das Maß der Beeinträchtigung durch den Eingriff wird dabei auch von bereits bestehenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die vorhergehende Nutzungen bestimmt. Die bereits vorhandene Bebauung kann als erhebliche Vorbelastung des Gebietes bezeichnet werden.

Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bauarbeiten selbst liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen keinen Eingriff dar. Zur Baustelleneinrichtung können bereits bestehenden befestigte oder teilbefestigte Flächen genutzt werden. Durch Überbauung und Befestigung können bisher unversiegelte Flächen dauerhaft vollständig versiegelt werden. Die ursprünglichen Standortverhältnisse werden durch Flächenbefestigungen überprägt. Überbauungen und Flächenversiegelungen bisher unversiegelter Flächen sind erheblich und nachhaltig. Durch den Entwurf des Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit einer effektiven Neuversiegelung von ca. 190 m². Diese Neuversiegelung resultiert ausschließlich aus der Anlage von befestigten Stellflächen. Insgesamt werden 10 Hütten je 40 m² Grundfläche sowie 20 m² Betonweg vom Pirolweg aus kommend zurückgebaut. Gleichzeitig ergibt sich durch die Anordnung und Dimensionierung der Baufelder eine mögliche Neubaufläche von ca. 420 m². Abbruch und Neubau halten sich also die Waage, verbleibt die Neuversiegelung durch Stellflächen.

Aus den erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen ergibt sich folgender Konflikt:

KV Neuversiegelung
(Umfang: ca. 190 m²)

Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser)

Oberflächengewässer befinden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet. Beeinträchtigungen finden nicht statt.

Durch Überbauung und Versiegelung kann die Grundwasserneubildungsrate beeinflußt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird. Im Plangebiet wird sämtliches anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung der Grundwasserneubildung zugeführt. Die leicht erhöhte Verdunstung auf den überbauten Flächen kann in der Gesamtbilanz vernachlässigt werden und ist damit unerheblich. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Während der Bauarbeiten besteht die Gefahr eines möglichen Schadstoffeintrages durch Baumaschinen. Von gelagerten wassergefährdenden Stoffen geht potentiell eine Gefährdung des Grundwassers aus. Durch sorgsamen Umgang mit Maschinen und Baumaterialien können Beeinträchtigungen vermieden werden. Von der Bebauung selbst gehen keine Gefährdungen des Grundwassers aus.

Klima / Luft

Durch den Vegetationsverlust infolge der Flächeninanspruchnahme für Bebauung, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen werden Beeinträchtigungen des Mikroklimas und der Luftqualität verursacht. Diese liegen aber aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der zu erwartenden kleinflächigen Überbauung weit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Schutzbezogene Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Verlust von Vegetationsflächen durch mögliche Baumaßnahmen ist erheblich und nachhaltig. Die dauerhaft überbauten und versiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Bäume und Sträucher müssen durch die Bebauungsmöglichkeiten nicht beseitigt werden. Kleinflächig können grasige Vegetationsbestände überbaut werden. Damit gehen Habitate oder Teilhabitate von Tierarten in Siedlungen und des Siedlungsrandes aber auch von waldbewohnenden Arten verloren. Die Beeinträchtigungen sind erheblich und nachhaltig.

Aus den erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen ergibt sich folgender Konflikt:

K 1 Verlust von Abstandsgrünflächen und Ruderalfluren
(Umfang: ca. 190 m²)

Landschaftsbild/ Erholung- Lebensqualität des Menschen

Die Möglichkeiten zur Neubebauung des Geländes führen nicht zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die Erholungsfunktionen des Planungsgebietes werden nicht beeinträchtigt. Durch eine orts- und landschaftsbildangepasste Neubebauung eröffnet sich die Möglichkeit das Plangebiet mittelfristig harmonisch in den Landschaftsraum einzubinden.

Eingriffe, bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Erholungswert der Landschaft finden durch das Vorhaben nicht statt, die Bebauung des Geländes wird aber durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan auf Dauer festgelegt.

7.5.2. 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.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner räumlichen Lage und der Art und dem Umfang der Maßnahmen nicht geeignet, Beeinträchtigungen auf FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete auszulösen. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

7.6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG – AUSSAGEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG

7.6.1. METHODIK, KONZEPTION UND ZIELSETZUNG DER MASSNAHMEN-PLANUNG

Nach der Darstellung der einzelnen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und der Ermittlung und Bewertung der Eingriffe wird im folgenden das Konzept beschrieben, durch das die vorhabensbedingten Eingriffe kompensiert werden sollen.

Die Bemessung der Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen, des Ausgleichs- bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG (§§ 1,2 und 19) und des BbgNatSchG (§§ 1,10 und 12).

Als Ziel wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d.h. die qualitativ – funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes richtet sich im Zusammenhang mit quantitativen Gesichtspunkten nach der ökologischen Bedeutung der betroffenen Flächen oder Strukturen. Allgemein gilt, daß reife, bestehende Lebensraumstrukturen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als neu geschaffene. Deshalb hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen, also der Erhalt des vorhandenen Biotop- und Arteninventars, absoluten Vorrang (vgl. § 18 BNatSchG und § 12 BbgNatSchG). Nur wenn nach der Abwägung aller Belange der Erhalt des Bestandes nicht möglich ist, werden Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigung nötig.

Ein grundsätzlicher Gedanke des Kompensationskonzeptes ist die Verbesserung bzw. die Herstellung von Strukturen, die dem Biotopverbund dienen. Vegetationsstrukturen dienen vor allem als Leitstrukturen für die Fauna z.B. für Migration und Emigration, aber auch für Arten mit kleinen Aktionsradien. Im Siedlungsbereich bieten sie der Fauna wertvollen Rückzugsraum und Deckung bei Störungen. Weiterhin steht die landschaftsgerechte Einbindung der Anlagen im Vordergrund.

Die Kompensation der erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen, die auf die Schutzgüter wirken, können nicht losgelöst voneinander betrachtet werden. So tragen z.B. neugepflanzte Bäume und Sträucher zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität bei, werden als Lebensräume genutzt und werten als Strukturelemente das Landschaftsbild auf.

Als Entwicklungsmaßstab werden vor allem folgende Zielsetzungen festgelegt:

- gestalterische Einbindung von baulichen Anlagen,
- Entwicklung von Großgrün innerhalb am Siedlungsrand,
- Entwicklung vielfältiger Habitatsstrukturen in der Siedlung und am Siedlungsrand.

Die formulierten Zielvorstellungen für das Plangebiet bilden die Grundlage zur Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese entsprechen den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege. Daher müssen die Maßnahmen darauf gerichtet sein, in die derzeitige Raumstruktur eingepasst eine naturhaushaltswirksame Verbesserung der Bestandssituation zu erzielen. Gleichzeitig sollen sie für künftig angestrebte Entwicklungstendenzen eine in Lage und Funktion in den Naturraum eingefügte Entwicklungsfähigkeit besitzen.

7.6.2. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG, GESTALTUNGS- UND SCHUTZMASSNAHMEN

Eine Aufgabenstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist die Prüfung der Bauleitplanung hinsichtlich möglicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Im Vorfeld der Planungen wurden bereits mögliche Alternativen auf ihre Wirkung auf Natur und Landschaft beurteilt. So wurde vor allem durch die Anordnung der neuen Baufenster der vorhandene Gehölzbestand des Geländes berücksichtigt. Auch die Art der Baufensteranordnung und die Bestimmung des möglichen Gebäudevolumens in Verbindung mit der umgebenden Bebauung und dem Landschaftsraum wurde möglichst verträglich gewählt. Mit der möglichen Neubebauung sollte keine Zunahme von bebauten Flächen stattfinden, die Gebäudeflächen betreffend ist dies auch möglich, die dazu erforderlichen Stellflächen sind aber mit zusätzlicher Versiegelung verbunden.

7.6.2.1. Schutzmaßnahmen

Die vorhandenen Gehölzbestände im Nahbereich von Baustellen in denen mit Maschinen gearbeitet werden soll, müssen vor Beeinträchtigungen durch mechanische Verletzungen und Überfahren des Wurzeltellers geschützt werden. Die Bäume sind am wirkungsvollsten mit Schutzzäunen zu sichern. Mindestens jedoch sind fachgerechte Ummantelungen an den Stämmen vorzunehmen um Beeinträchtigungen im Stammbereich und Kronensatz zu vermeiden. Deren Ausführung erfolgt gemäß den Regelungen des RAS-LP 4.

7.6.2.2. Gestaltungsmaßnahmen

Im Rahmen der Grünordnungsplanung ist die Einbindung von Bauwerken und Anlagen in den Landschaftsraum und die Ausgestaltung des Geländes als gestalterische Aufgabe vom Grundsatz her zu regeln.

Insgesamt soll das Plangebiet zukünftig den Charakter einer Waldsiedlung bekommen. Die vorhandene dichte Bebauung wird ersetzt durch eine lockere Bebauung, die sehr stark durchgrünt ist. Die Freiflächen haben zukünftig einen heideartigen Vegetationsbestand. Die Gebäude sind eingebunden in den für den Landschaftsraum typischen Kiefern- Stieleichen - Birken – Bestand. Die Bäume sollen mittelfristig überhälterartig die Gebäude überschirmen. Entwicklungsmaßstab sind die mit Ferienhäusern bestandenen Flächen nördlich des Plangebietes. Hier befindet sich die Bebauung unter zum Teil dichten, waldartigen Flächen. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan, soll der zukünftige Gebietscharakter bestimmt werden.

7.6.3. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Sind durch einen Eingriff verursachte Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, so hat der Verursacher diese

„... innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen...;...Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“
(vgl. § 12 BbgNatSchG)

7.6.3.1. Kompensation der Einzelkonflikte

Neuversiegelung KV

Die Neugestaltung des Geländes ist mit der Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Durch die geplante Anlage von Stellflächen wird Boden vollständig überbaut. Mit der Neuversiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen auf Dauer nachhaltig verloren.

Die Beeinträchtigungen durch den Konflikt „Neuversiegelung“ sind als erheblich und nachhaltig einzustufen.
Eingriffsumfang: ca. 190 m²

Eine Vermeidung der Neuversiegelung ist nicht möglich. Der Versiegelungsgrad kann allerdings durch die Wahl der Bauweise reduziert werden.

Kompensation des Eingriffs KV

Folgende Maßnahmen sind geeignet den Eingriff zu kompensieren.
Um neue versickerungsfähige Bodenflächen zu erhalten und die Funktionen des Naturhaushaltes zu stärken sind vorwiegend Entsiegelungen oder bodenverbessernde Maßnahme zu nutzen. Der verbleibende Kompensationsbedarf muß über Ersatzmaßnahmen erfolgen. Dafür können Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen werden.
Entsiegelte Flächen werden mittelfristig die Qualität von bisher unversiegelten Flächen erreichen. Aus diesem Grunde ist das Verhältnis der Versiegelungsfläche zur Entsiegelungsfläche mindestens mit 1 : 1 anzusetzen. Werden andere Maßnahmen zur Stärkung der Bodenfunktionen oder der Regenerierung von Böden (z.B. Bepflanzungen oder Extensivierungen) als Kompensation genutzt, muß ein Verhältnis von mindestens 1 : 2 herangezogen werden, damit eine möglichst vollständige Kompensation erreicht werden kann.

Kompensationsbedarf Entsiegelung: ca. 190 m²
oder
Maßnahmen zur Bodenverbesserung im Flächenumfang ca. 380 m²

Baumpflanzung E 1

Geeignete Entsiegelungsflächen sind im Nahbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Das Entsiegelungspotenzial innerhalb des Geltungsbereiches wird durch den Abriß der entbehrlichen baulichen Anlagen vollständig ausgeschöpft. Dem Abriss von Gebäuden steht aber eine Neubebau-

ungsmöglichkeit im gleichen Flächenumfang gegenüber. Zusätzliche Versiegelungen finden nur durch die Anlage von Stellflächen statt. Eine Möglichkeit den Versiegelungsumfang zu reduzieren ist eine Festsetzung im Bebauungsplan zur Art der Flächenbefestigung für Stellflächen. Die Ausführung als Schotterrasenflächen, erhalten gegenüber voll versiegelten Flächen noch einen Teil der Bodenfunktionen[2].

Aufgrund fehlender Entsiegelungsmöglichkeiten müssen Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe genutzt werden. Dazu sollen innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 20 Bäume gepflanzt werden. Je Baum kann überschlägig eine Kronentraufläche von etwa 20 m² angenommen werden. Diese wiederum kann als Herleitungsmaßstab für die Bestimmung des Umfangs der Ersatzmaßnahmen herangezogen werden.
Umfang der Maßnahme: ca. 20 Bäume

Der Eingriff gilt bei Realisierung der Maßnahme als kompensiert.

Verlust von Abstandsgrünflächen und Ruderalfluren K 1

Das Neubauvorhaben ist mit dem Verlust von Abstandsgrünflächen und Ruderalfluren verbunden.
Der naturschutzfachliche Wert der beanspruchten Biotope ist aufgrund der Ausprägung und der Strukturarmut nur von geringer Bedeutung.

Die Beeinträchtigungen durch den Konflikt „Verlust von Abstandsgrünflächen und Ruderalflächen“ ist erheblich und nachhaltig einzustufen.
Eingriffsumfang: ca. 190 m²

Der Verlust von Lebensraum lässt sich nicht vermeiden.

<u>Kompensation des Eingriffs K 1</u>

Um neue Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln, werden bisher unbestockte oder nur mit wenigen Gehölzen bestandene Flächen mit standortgerechten Straucharten bepflanzt[3]. Die Gehölzpflanzungen auf bisher strukturarmen Flächen stellt eine Maßnahme zur Steigerung des Biotopwertes dar.
Das Kompensationsverhältnis wird mit ca. 1:1 angesetzt.
Kompensationsbedarf: ca. 190 m²

Strauchpflanzung E 2

Als Ersatz für den Verlust von Lebensraum werden bisher unbestockte Flächen mit Sträuchern bepflanzt. Der Schwerpunkt der Maßnahme liegt in der Entwicklung von dichten Baumbeständen, um mittelfristig günstige Ersatzhabitate insbesondere für die Avifauna zu entwickeln. Die Strauchpflanzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen.
Gesamtumfang der Maßnahme: ca. 200 m²

Der Eingriff gilt bei der Realisierung der Maßnahme als kompensiert.

7.6.4. MASSNAHMENBESCHREIBUNG UND ZUSAMMENFASSUNG

Alle Schutzmaßnahmen für den Baumbestand und die Vegetationsbestände gemäß RAS-LP 4 sind vor dem Beginn aller Bauarbeiten durchzuführen und bis zu deren Abschluß wirksam aufrecht zu erhalten. Mit den Pflanzarbeiten sollte möglichst in der den Baumaßnahmen folgenden Vegetationsruhe begonnen werden, damit die neuen Strukturen reifen können und ihre Funktion als Ersatzlebensraum ausreichend erfüllen zu können.

Nachfolgend ist eine Zusammenfassung aller landschaftsplanerischen Maßnahmen dargestellt.

Tabelle: Zusammenfassende Übersicht zu den grünordnerischen Maßnahmen

Maßnahmen -Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt der Durchführung
S 1	**Baumschutz / Vegetationsschutz** Die vorhandenen Vegetationsbestände im Nahbereich der Baustelle und im Bereich der Lagerflächen sollen vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb geschützt werden. Die Bäume sind am wirkungsvollsten mit Schutzzäunen im Kronentraufbereich zu sichern. Mindestens sind fachgerechte Bretterummantelungen an den Stämmen vorzunehmen um mechanischen Verletzungen im Stammbereich zu vermeiden. Die Ausführung erfolgt gemäß den Regelungen der RAS-LP 4.	Wird im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt!	Vor Beginn der Bauarbeiten mit wirksamer Aufrechterhaltung bis zum Abschluss der Bauarbeiten.
E 1	**Baumpflanzung** Im gesamten Plangebiet werden Bäume gepflanzt. Die neugepflanzten Bäume sind ein wichtiger Beitrag zur Orts- und Landschaftsbildgestaltung. Sie bieten neuen Lebensraum und wirken unterstützend innerhalb des Biotopverbundes. Als Baumarten werden standortheimische und für das Siedlungsgebiet typische Baumarten empfohlen. Demnach sollten vorwiegend Kiefern (*Pinus sylvestris*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Stieleiche (*Quercus robur*) gepflanzt werden. Unter gestalterischen Gesichtspunkten sollte die Pflanzqualität der Bäume relativ hoch gewählt werden, empfohlen wird Baumschulware in der Pflanzqualität StU 18-20 cm bzw. bei Kiefern Solitäre 3xv. Alle Bäume sind an einen fachgerecht gesetzten Dreibock fest anzubinden.	20 Stück	während der Vegetationsruhe nach der Durchführung von Eingriffen
E 2	**Strauchpflanzungen** Als Ersatz für den Lebensraumverlust durch Neuversiegelung im Plangebiet werden Gehölzpflanzungen durchgeführt. Die Pflanzungen werden zur Erhöhung der Strukturvielfalt angelegt. Die Pflanzungen schaffen neuen Lebensraum und erfüllen eine wichtige gestalterische Funktion. Es werden ausschließlich standortheimische Gehölze mit hohem Habitatwert gepflanzt. Es sollten möglichst dichte Heckenstrukturen geschaffen werden, um vor allem der Avifauna günstige Lebensräume zu entwickeln.	200 m²	während der Vegetationsruhe nach der Durchführung von Eingriffen

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Sonderbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schneidemühle" werden als Sondergebiet, daß der Erholung dient (SO_{ER}) ausgewiesen.

In diesem Gebietstyp sind neben Ferienhäusern und Ferienwohnungen auch der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig, um die Attraktivität des Gebietes für die Erholungssuchenden zu erhöhen.
Die zulässige Wohnnutzung für die zwei Grundstückseigentümer innerhalb der Sonderbauflächen resultiert aus dem Eigentümerinteresse und bietet ein vor Ort sicheres Betreiben der Anlagen und Einrichtungen. Das Grundstück ist somit auch in den Wintermonaten, in denen Urlaubsinteressenten kaum vorhanden sein werden, ständig bewohnt und beaufsichtigt und wirkt einem Vandalismus entgegen. Die Möglichkeit der Wohnnutzung wird jedoch auf 2 Wohnungen und einer maximalen Wohnfläche von 180 m² beschränkt, um hier eine Unterordnung gegenüber der Erholungsnutzung zu erzielen.

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 GRZ des Sondergebietes, daß der Erholung dient, wird mit 0,2 festgesetzt. Damit werden die Höchstgrenze des § 17 (1) BauNVO eingehalten.
Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptgebäude. Diese darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50% überschritten werden (§ 19 Abs.4 BauNVO), d.h. z.B. einer GRZ von 0,2 entspricht eine Gesamtversiegelung von 0,30.
Die Geschoßflächenzahl wird mit GFZ 0,2 festgesetzt, so daß auch hier die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung eingehalten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt, um einen einheitlichen Siedlungscharakter im Gebiet zu erreichen und der vorhandenen Umgebungsbebauung zu entsprechen.

8.2. BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, womit dem vorhandenen Charakter der Umgebungsbebauung und dem Gebietstyp: Sondergebiet, dass der Erholung dient, entsprochen wird.
Soweit keine weitere Einschränkung erfolgt, dürfen Einzelgebäude bis 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Längenausdehnung wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu insgesamt 1,50 m je Objekt der Anlage ist zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlage wird durch die Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtungen geregelt. Durch die zugelassenen zwei Hauptfirstrichtungen werden die ortstypischen Gebäudestellungen angestrebt und die vielfältigen Möglichkeiten der Bebauung offen gelassen. Nebengiebel und Dachgauben dürfen eine andere Firstrichtung aufweisen.

8.3. MASSNAHMEN, SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in den Landschaftshaushalt vorbereitet. Die Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen in Verbindung mit den auf ihnen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie mit den Pflanzfestsetzungen ein Flächenpotential zur Verfügung stellen, um einen Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Das auf den Dach- und Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder direkt auf den Grundstücken zu versickern oder über Gräben und Mulden den zentralen Flächen der Rückhaltung und Versickerung zuzuführen.

Die Festsetzung des Ausschlußes vollständig bodenversiegelnder Beläge für die neu zu errichtenden Stellplätze trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

Die Festsetzung der Mindestbepflanzung des Grundstückes dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild.

Die Festsetzungen zur Beplanzung der Flächen dient der Schaffung harmonischer Übergänge von den Bauflächen zu den angrenzenden Landschaftsflächen. Dabei sind aus Gründen des Landschaftsbildes sowie des Biotop- und Artenschutzes ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer für bestehende und neu zu pflanzender Gehölze dient der langfristigen Sicherung des grünordnerischen Konzeptes.

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 Abs.1 Nr.1 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002 (BGBl.I S. 1250), Inkrafttreten: 12.04.2002 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO, § 10 BauNVO)

Sondergebiet, dass der Erholung dient (SO_{ER})
- Ferienhausgebiet

1.1 Im Sondergebiet sind die von den nach § 10 Abs.2 und 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen zulässig.

1.2 Im Sondergebiet sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
- Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und bestimmt sind
- Wohnnutzungen (max. 2 Wohnungen mit insgesamt höchstens 180 m²), als Grundstückseigentümerwohnungen und in Verbindung mit dem Betreiben der Anlagen und Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs, 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

2.2 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu insgesamt 1.50 m je Objekt ist zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse

2.3 Im Sondergebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise

Offen (o)
Im Sondergebiet ist die offene Bauweise bindend.
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind 20 Stück für das Waldsiedlungsgebiet typische Bäume zu pflanzen. Es sind Arten der empfohlenen Pflanzliste zu verwenden.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchst. a und b BauGB)

4.2 Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Laubgehölzhecke in geschichtetem Aufbau aus blühenden Bäumen und Sträuchern für insgesamt 200 m² anzulegen. Es ist je 1,5 Quadratmeter eine Pflanze anzupflanzen. Es sind Arten der empfohlenen Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Verwendung von Zucht- und Zierformen ist auszuschließen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

4.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle neu anzulegenden Stellplätze wasser- und luftdurchlässig entsprechend dem Waldsiedlungscharakter herzustellen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG und § 12 BbgNatSchG)

4.4 Pflanzliste empfohlener heimischer Arten:

Acer campestre	Feld - Ahorn
Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Comus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Crataegus levigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europea	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris agg.	Wild - Apfel
Rhamnus catartica	Schwarzdorn, Schlehe
Prunus spinosa	Wild - Birne
Pyrus pyraster agg.	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Artengruppe Hundsrose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Heckenrose
Rosa inodora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Weinrose
Rosa tomentosa agg	Artengruppe Filzrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter - Linde
Ulmus minor	Feld - Ulme

III PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SO$_{ER}$ Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

(0,2) Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

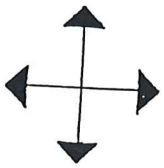
I Geschoßzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der Baulichen Anlage (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o - offene Bauweise

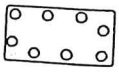
5° - 45° - Dachneigung von 5° - 45°

Baugrenze



zulässige Hauptfirstrichtung

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume zu erhalten

Anhang Pflanzarbeiten und Pflanzenlisten

Die Gehölzpflanzungen bilden wichtige Maßnahmen im Kompensationskonzept. Die Gehölze sollen je nach ihren Standorten verschiedene Funktionen übernehmen. Auch hier ist die Artenwahl von den jeweiligen Standortverhältnissen abhängig. Für die Pflanzungen sind die technischen Regelwerke zu beachten.

Alle Bäume und Sträucher sollten möglichst aus regionalen, klimatisch und edaphisch angepassten Beständen kommen, um ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten. Insbesondere die kontinentale Sommertrockenheit, macht den Gehölzen in der Anwuchsphase zu schaffen. Aus diesem Grund ist eine Herbstpflanzung der Frühjahrspflanzung vorzuziehen. Die Pflanzstandorte sind mit geeigneten Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzubereiten. Insbesondere sind Substrate mit gutem Wasserhaltevermögen einzubringen.

Pflanzungen

Im folgenden sind für die geplanten Gehölzpflanzungen empfehlenswerte Arten zusammengestellt. Zur Pflanzung kommen ausschließlich einheimische Gehölze, die bezüglich ihrer Ansprüche den teilweise extremen Standortbedingungen vor Ort, z.B. nährstoffarme Böden und Trockenlagen und Staubbelastungen angepasst sind. Durch Anordnung der Pflanzen mit gestaffelten Höhenstrukturänderungen werden Durchblasbarkeit sowie optimale Filterwirkungen der Pflanzungen erreicht. Die Gehölze sollten in Gruppen gemischt gepflanzt werden.

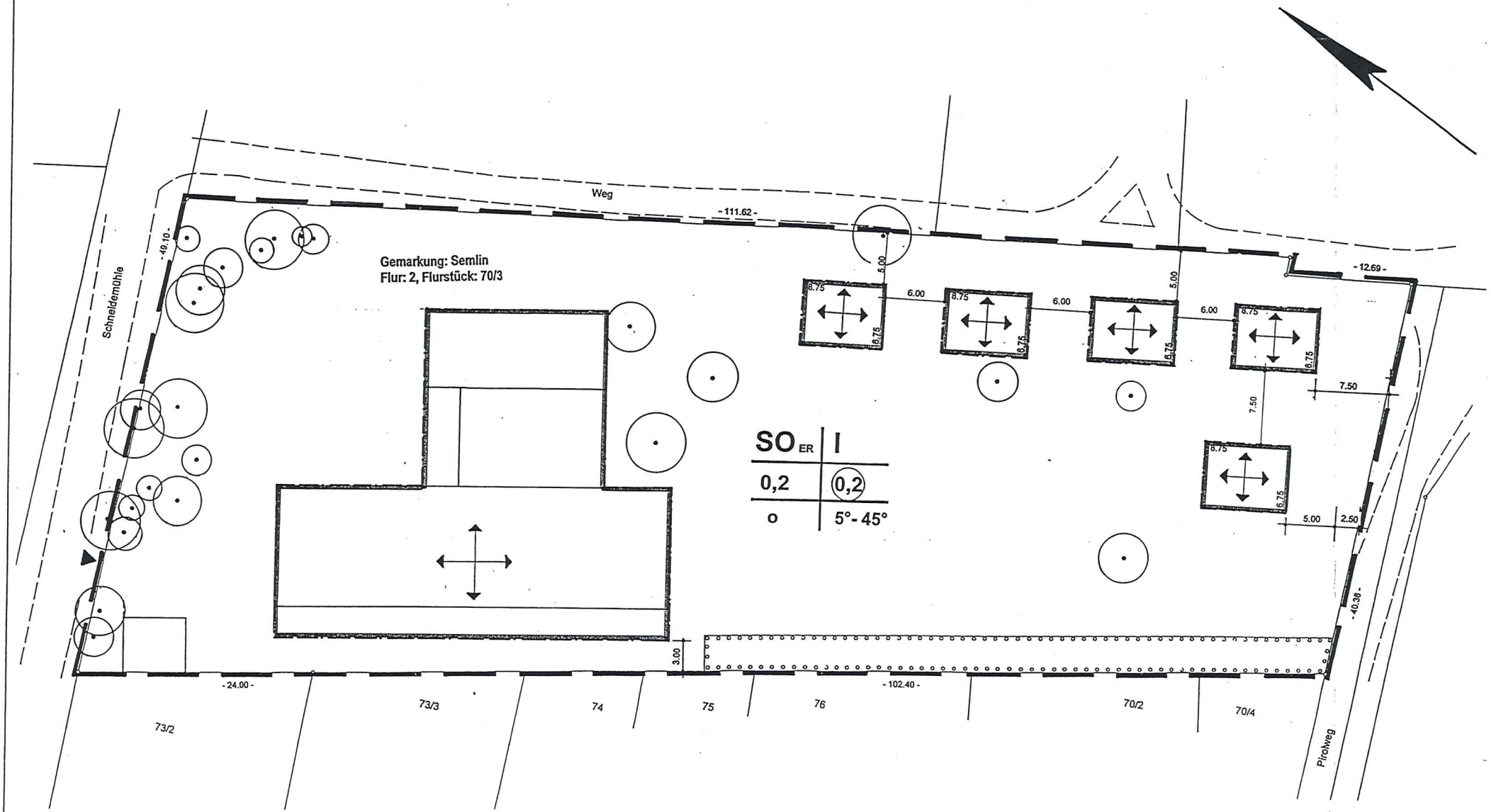
Tabelle: Zusammenstellung empfohlener Pflanzen heimischer Arten[4]

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge Birke
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraster agg.	Wild Birne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken Rose
Rosa inodora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein Rose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz Rose
Salix caprea	Sal Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Die Pflanzqualität der neugepflanzten Bäume sollte mindestens bei der Baumschulware Hochstamm mit Ballen im Stammumfang 18 – 20 cm liegen. Diese Pflanzqualität bildet schon nach kurzer Standzeit ein Strukturelement im Baugebiet, gleichzeitig ist eine deutlich erhöhte Akzeptanz des neuen Gehölzes gewährleistet. Um die Standsicherheit und das Anwuchsergebnis der Bäume zu gewährleisten, sind diese jeweils fachgerecht an einen Dreibock fest anzubinden.

Mit den Pflanzmaßnahmen der Solitärbäume ist ein in Fragen der Verpflanzung großer Bäume kundiger Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu beauftragen. Das gleiche gilt für die Ausführung von Pflege- und Schnittmaßnahmen, um eine fachgerechte Durchführung dieser Arbeiten gewährleisten zu können.

[4] Gemäß veröffentlichte Liste Einheimische Baum- und Straucharten des Landesumweltamtes Brandenburg 03/2003



Stadt Rathenow
Bebauungsplan "Schneidemühle"
Entwurf