

Stadt Rathenow

Bebauungsplan

Nr. 67

„Wohngebiet
Semliner Straße“

Begründung



Oktober 2019

Begründung Bebauungsplan Nr. 67 "Wohngebiet Semliner Straße"

Stand: August Oktober 2019



Stadt Rathenow
Berliner Straße 15
14712 Rathenow



Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe

fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann

Das Titelbild zeigt einen Luftbildausschnitt mit der Darstellung der Lage des Geltungsbereichs.
Grundlage Luftbild 01/2019 (Quelle: Brandenburgviewer 01/2019)

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	- 5 -
1.1	Anlass und Erfordernis	- 5 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	- 5 -
1.3	Geltungsbereich und Abgrenzung	- 6 -
1.4	Eigentumsverhältnisse	- 6 -
1.5	Planunterlage	- 6 -
2	Planungsrelevante Vorgaben	- 7 -
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung	- 7 -
2.1.1	Raumordnung und Landesplanung	- 7 -
2.1.2	Regionalplanung	- 7 -
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen	- 8 -
2.3	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben	- 9 -
2.4	Lage des Plangebietes	- 9 -
2.5	Bebauung und Nutzung	- 11 -
2.6	Landschaftsökologische Situation	- 11 -
2.6.1	Boden	- 11 -
2.6.2	Wasser	- 11 -
2.6.3	Klima	- 11 -
2.6.4	Arten und Lebensgemeinschaften	- 12 -
2.7	Verkehrliche Erschließung	- 12 -
2.8	Ver- und Entsorgung	- 12 -
2.9	Abfallentsorgung	- 12 -
2.10	Denkmalschutz und Denkmalpflege	- 12 -
2.11	Altlasten und Kampfmittelbelastung	- 14 -
3	Begründung des B-Planes - Erläuterung des Planungskonzeptes	- 14 -
3.1	Art der baulichen Nutzung	- 14 -
3.2	Maß der baulichen Nutzung	- 15 -
3.3	Bauweise und Baugrenzen	- 16 -
4	Erschließung	- 17 -
4.1	Verkehr	- 17 -
4.2	Ver- und Entsorgung	- 17 -
4.3	Trinkwasser	- 17 -
4.4	Abwasser	- 17 -
4.5	Elektroenergie	- 17 -
4.6	Telekommunikation	- 18 -

4.7	Hinweise zum Schutz von unterirdischen Leitungen und Anlagen	- 18 -
4.8	Abfallentsorgung	- 18 -
5	Grünflächen	- 19 -
6	Immissionsschutz	- 20 -
7	Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete	- 24 -
8	Begründung der textlichen Festsetzungen und sonstige Planinhalte.....	- 25 -
9	Grünordnung.....	- 25 -
10	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 25 -
11	Umweltbericht.....	- 26 -
12	Rechtsgrundlagen, Quellen	- 27 -
	Anhang I Immissionsgutachten	- 28 -
	Anhang II Artenschutz	- 28 -

Abbildungen

Abbildung 1:	Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67 „Wohngebiet Semliner Straße“; Basis Luftbild Brandenburgviewer 01/2019 (ohne Maßstab)	- 6 -
Abbildung 2:	Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Rathenow mit der Kennzeichnung des Änderungsbereiches, Stand Februar 2017; (ohne Maßstab)	- 8 -
Abbildung 3:	Lage des Plangebietes in der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 01/2019	- 10 -
Abbildung 4:	Lage des Plangebietes im nördlichen Teil der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 01/2019	- 10 -
Abbildung 5:	Lage Bodendenkmal in Bearbeitung 51.202; Grundlage BLDAM 03/2019.....	- 13 -
Abbildung 6:	Darstellung Maßgeblicher Außenlärmpegel; Schalltechnische Beurteilung uppenkamp und partner 08/2019	- 23 -

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis

Das zu betrachtende Gebiet befindet sich innerhalb des nördlichen Stadtgebietes von Rathenow. Die Fläche an der Semliner Straße im Westen wird derzeit überwiegend als Kleingarten genutzt bzw. steht in größerem Umfang leer. Teile der Anlage zeigen bereits einen stark verwahrlosten Zustand. Teile der Anlagen befinden sich im Rückbau. Ein Teil der Flächen die bereits durch die Lage an der Semliner Straße und an der Marie-Currie-Straße eine hervorragenden verkehrstechnische und medientechnische Erschließung besitzen, sollen aufgrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen nachlassenden Nachfrage nach Kleingartenparzellen und dem zunehmenden Leerstand in der Anlage zu einem Wohnbaustandort entwickelt werden.

Der restliche Teil des Plangebietes soll als Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Bundeskleingartengesetzes langfristig gesichert werden.

Die Entwicklung ist mit dem Vorstand der Kleingartenanlage abgestimmt. Die Interessen von Eigentümer und Kleingartennutzern konnte in Einklang gebracht werden.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

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

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, aufgestellt.

Das Planverfahren wird aufgrund der Merkmale:

- Lage des Plangebietes vollständig innerhalb der bebauten Siedlungsstruktur der Stadt Rathenow
- Grundfläche < 20.000 m² (7.100 m² Wohnbaufläche x 0,45 (GRZ 0,3 + Überschreitung) = 3.195 m²;
- Nachnutzung von stark baulich vorgeprägten Flächen;
die Kleingartenanlage ist weitgehend von Wohnbauflächen umgeben und weist insbesondere aufgrund des demografischen Wandels einen hohen Leerstand auf, Teile der Flächen liegen schon lange brach
- keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten;

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) wird beachtet.

1.3 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67 "Wohngebiet Semliner Straße" befindet sich innerhalb der in der Planskizze eingezeichneten Abgrenzungslinie und umfasst eine Fläche von ca. 3,73 ha.

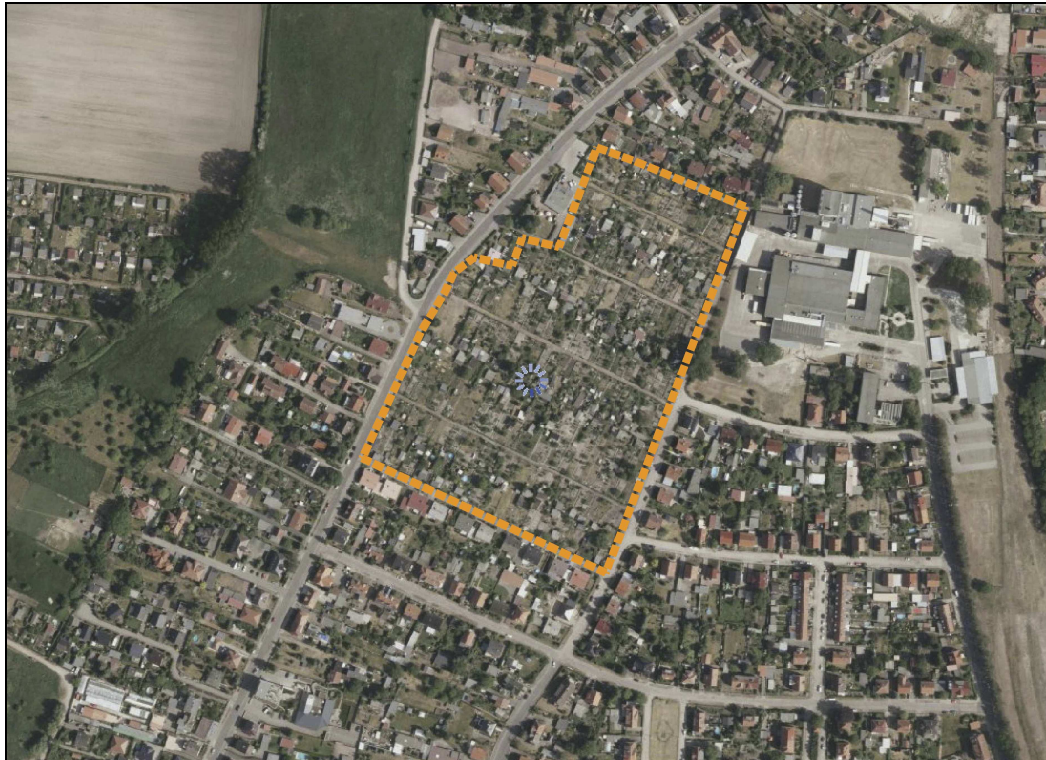


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67 „Wohngebiet Semliner Straße“; Basis Luftbild Brandenburgviewer 01/2019 (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vollständig im Eigentum eines privaten Besitzers. Öffentliche Flächen umfassen nur die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Marie-Currie-Straße.

1.5 Planunterlage

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S.389)

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01/2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt.

Mit Schreiben vom 21.01.2019 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung mit:

Es ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen

Mit der vorliegenden Planung soll auf dem Gebiet einer bestehenden Kleingartenanlage zum einen eine Wohnbaufläche entwickelt und dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Zum anderen soll die im Geltungsbereich befindliche Kleingartenanlage planungsrechtlich gesichert werden. Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele der Raumordnung relevant:

- *Ziel 2.9 LEP B-B: Rathenow ist Mittelzentrum.*
- *Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 1 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten, die keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung haben.*
- *Ziel 4.5 Abs. 3 LEP B-B: Zulässigkeit einer Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsgebiete, wenn siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandene Siedlungsgebiete sowie die Erschließung gesichert ist.*

Im Mittelzentrum Rathenow ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 1 LEP B-B ohne quantitative Beschränkung möglich. Das gesamte Planungsgebiet ist weitgehend von Wohnbebauung umgeben und als Innenentwicklung anzusehen. Die Kleingartenflächen, die in Wohnsiedlungsflächen umgewandelt werden sollen, grenzen an die bestehende Wohnbebauung auf den gegenüberliegenden Straßenseiten an. Das Gebiet ist nach eigenen Angaben bereits erschlossen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- *Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. IS. 235),*
- *Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009,*
- *Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.)*

2.1.2 Regionalplanung

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

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Der Regionalplan Havelland-Fläming ist am 05.07.2018 vom OVG (2A216) als unwirksam erklärt worden.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow liegt als genehmigte Planung vor. Der FNP erlangte durch die Bekanntmachung im Februar 2017 Rechtskraft. In der nachfolgenden Abbildung ist ein Ausschnitt dieser rechtskräftigen Planung dargestellt.

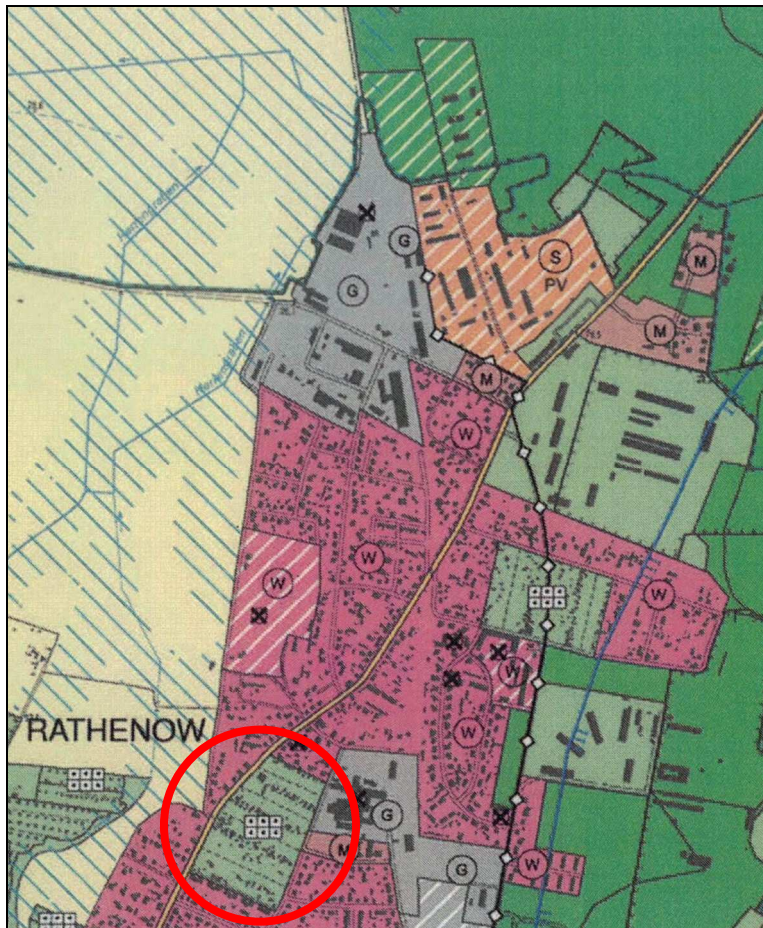


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Rathenow mit der Kennzeichnung des Änderungsbereiches, Stand Februar 2017; (ohne Maßstab)

Im weiteren Verfahren soll der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67 "Wohngebiet Semliner Straße" teilweise als Wohnbaufläche berichtigt werden.

2.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

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

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten und Europäischen Schutzgebieten.

Biotopstrukturen mit Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Wegen der Nutzung des gesamten Geltungsbereiches als Kleingartenanlage ist Baumbestand mit Schutzstatus nach der Baumschutzverordnung des LK Havelland nicht vorhanden.

2.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums der Stadt Rathenow. Die Fläche des Geltungsbereichs ist von der Semliner Straße und über die Marie-Curie-Straße aus zu erreichen. Im Osten bildet die nur teilbefestigte Humboldtstraße die Grenze des Geltungsbereiches.

Die Umgebung des Geltungsbereichs wird durch Wohnbebauung geprägt. Im Nordosten grenzt an der Humboldtstraße auch eine Gewerbefläche an.

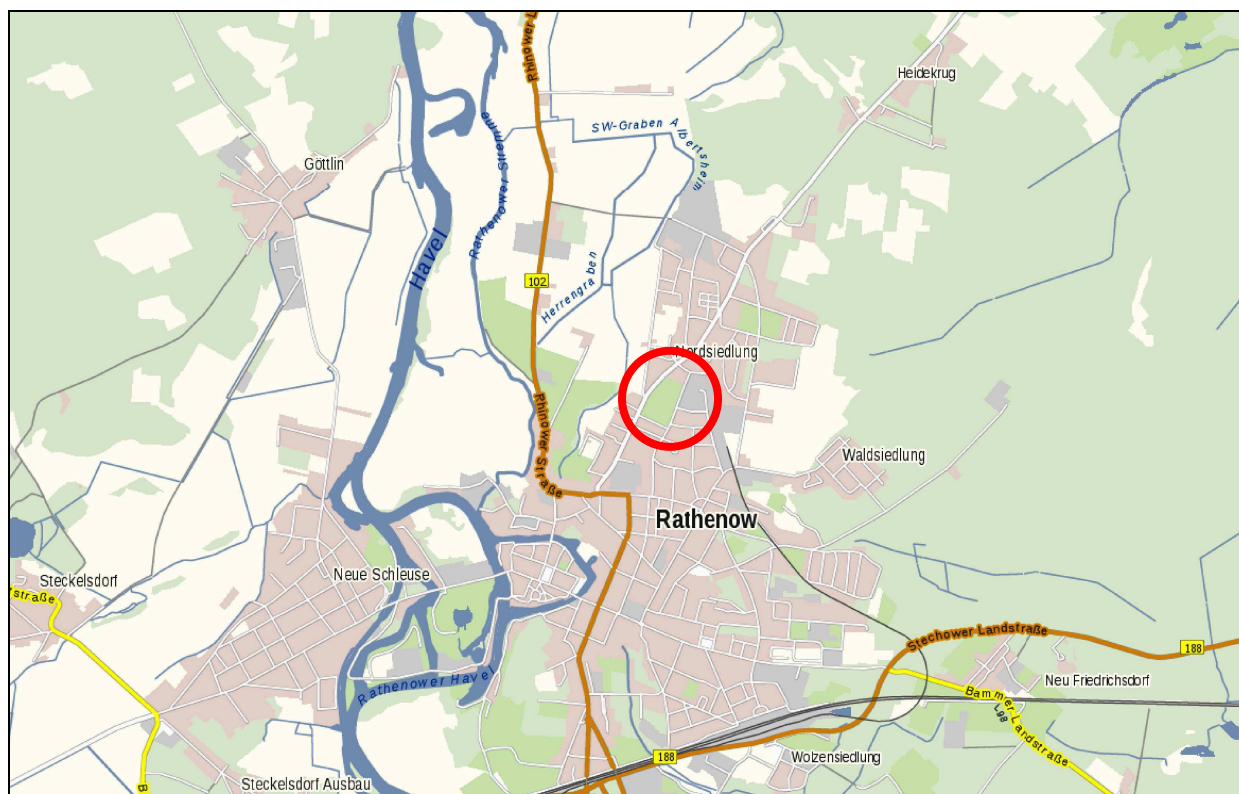


Abbildung 3: Lage des Plangebietes in der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 01/2019

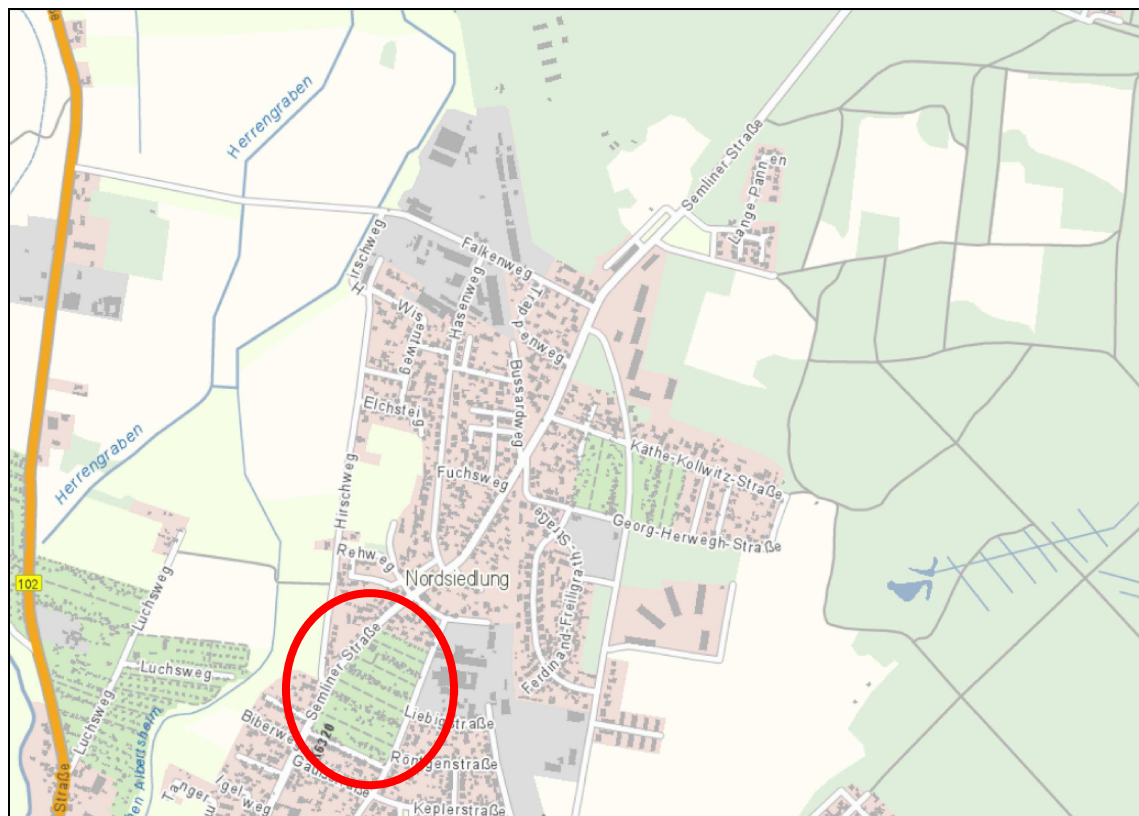


Abbildung 4: Lage des Plangebietes im nördlichen Teil der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 01/2019

2.5 Bebauung und Nutzung

Teile des Plangebietes sind derzeit mit diversen Gebäuden bebaut. Die Bebauung resultiert ausschließlich aus der ehemaligen Nutzung aller Flächen als Kleingartenanlage. Die Bebauung entspricht auf vielen Parzellen nicht den Regelungen des § 1 Bundeskleingartengesetzes. Einzelne Parzellen sind aufgelassen, Nutzer sind ihrer Rückbauverpflichtung nicht nachgekommen, die Parzellen verwahrlosen zusehends. Ungenutzte Parzellen wurden sukzessive in den letzten Monaten durch den Eigentümer der Flächen beräumt.

2.6 Landschaftsökologische Situation

2.6.1 Boden

Nach Auswertung der Geologischen Karte gehört der Planungsraum zur Unteren Havelniederung. Das B-Plangebiet befindet sich am Rande einer stark erodierten Grundmoräneninsel. Die Fläche liegt leicht erhöht zur westlich angrenzenden Havelniederung. Das flache Gebiet liegt etwa auf einer Höhe von 27.50 bis ca. 29.00 m über NN.

Auf den Flächen sind Sandstandorte mit durchlässigem Sanduntergrund zu finden. Im Liegenden der Talsande schließen sich kompakte Mergel der weichseleiszeitlichen Grundmoräne an. Die mittlere Wasserdurchlässigkeit ist sehr hoch. Der natürliche Untergrund ist in weiten Teilen von einem anthropogenen Auffüllungshorizont überlagert, der teilweise bis zu 2,5 m Mächtigkeit erreicht. Die Auffüllungen werden im Wesentlichen von Humus, Sand, Schlacke, Bauschutt und ähnlichem gebildet. Unterhalb dieser Deckschicht befinden sich fein bis mittelsandige Talsande, die teilweise durch bis in die Endteufe von 5 m reichende holozäne Ablagerungen (Faulschlamm) im Bereich der Havelniederung überlagert werden (westlicher Teil des Geltungsbereiches).

2.6.2 Wasser

Die lokale hydrogeologische Situation ist durch gut durchlässige Talsande geprägt. Der Flurabstand des obersten nicht geschützten Grundwasserleiters wird in der Hydrogeologischen Karte der DDR (Hyka 50) mit 3 m angegeben. Aufgrund des geringen Anteils an bindigen Bildungen in der Versickerungszone ist der Grundwasserleiter gegenüber eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Der Grundwasserleiter hat eine Mächtigkeit von etwa 60 m. Das Grundwasser fließt mit sehr geringem Gefälle in Richtung Nordwesten zum Havelverlauf.

2.6.3 Klima

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima Brandenburgs einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen ca. 8 und 9°C, die mittlere Summe der Niederschläge zwischen ca. 520 und 560 mm pro Jahr. Die Hauptwindrichtung kann mit West / Südwest angegeben werden. Lokalklimatische Besonderheiten ergeben sich im Bearbeitungsgebiet durch seine Lage an der Havel (geringfügig erhöhte Luftfeuchte, Nebelhäufigkeit).

2.6.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich Kleingartenparzellen vorhanden. Durch die Nutzungsauffassung verwildern einzelne Flächen zunehmend. Hier sind auch diverse Vermüllungen vorhanden.

Faunistische und botanische Besonderheiten im Plangebiet sind nicht bekannt. Es ist hier aufgrund der vorhandenen Habitate nur mit siedlungsbewohnenden Tierarten zu rechnen. Insbesondere die typischen Gartenvögel können in den intensiver genutzte Flächen Rückzugsbereiche haben.

2.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Semliner Straße im Westen verkehrlich erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt von hier aus. Die Marie-Currie-Straße erschließt den südlichen Teil des Geltungsbereichs. Über die Humboldtstraße werden die Kleingartenflächen im Osten erschlossen.

2.8 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Rathenow.

Die Schmutzwasserleitungen befinden sich innerhalb der Verkehrsflächen. Damit sind bereits viele Bauflächen an das kommunale Entsorgungsnetz angeschlossen, die weitere Erschließung ist technisch realisierbar.

Elektroleitungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs. Eine weitere Erschließung ist grundsätzlich möglich.

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich flächendeckend möglich.

2.9 Abfallentsorgung

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

2.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach dem Verzeichnis der Baudenkmale des Landkreises Havelland sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Gebäude oder Objekte als Baudenkmale verzeichnet.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, in seiner Eigenschaft als Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale nimmt als Träger öffentlicher Belange (§ 17 Abs. 4 BbgDSchG) zum Schutzgut Bodendenkmale unter Hinweis auf § 1 im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24. Mai 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg - Teil I, Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215ff.) zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

Im Bereich des o.g. Vorhabens befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Das Bodendenkmal ist unter der Nummer 51.202 im Stadium der Bearbeitung. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen Siedlungsplatz ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, der sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand über Teile des Vorhabengebiet und darüber hinaus erstreckt. Die derzeit bekannte Ausdehnung des Bodendenkmals ist in der

2.11 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Altlasten

Altlasten sind am Vorhabensstandort nicht bekannt.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt.

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

3 Begründung des B-Planes - Erläuterung des Planungskonzeptes

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Rathenow prädestiniert die Ausweisung und Beplanung von bereits hervorragend gelegenen und erschlossenen Flächen als Wohnbauflächen.

Die rückläufige Nachfrage bei Kleingärten mit den daraus einhergehenden Problemen des Leerstandes und der zunehmenden Verwahrlosung und auch Vermüllung von Flächen ist in der Stadt Rathenow vielfach in den Anlagen zu beobachten. Auch in der Kleingartenanlage an der Semliner Straße stehen Parzellen leer, der Rückbau und die Beräumung erfolgen nicht. Die Flächen werden damit unansehnlich und überprägen des Ortsbild erheblich. Es ist deshalb ein sinnvolles städtebauliches Instrument, Teile der Flächen zu Gunsten von Wohnnutzung aufzugeben und andererseits die verkleinerten Flächen im Herzen der Stadt auch planerisch zu sichern.

In der Stadt Rathenow sollen zukünftig möglichst keine neuen Flächen "auf der grünen Wiese", also auf Flächen ohne bauliche Vorprägung ausgewiesen werden, sondern die Entwicklung innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes konzentriert werden. Lückenschluss und Brachflächenaktivierung sind ein wichtiger kommunaler Beitrag zum Ressourcenschutz.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entspricht dem breiten Anwendungsspektrum dieser Baugebietskategorie, die gleichermaßen für Einfamilienhausgebiete wie für innerörtlicher Wohnquartiere mit Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetrieben verwendet werden kann. Die unterschiedlichen Ausprägungen der unter dem Baugebietstyp WA fallenden Wohngebiete bzw. Wohngebietsteile verdeutlicht zugleich, dass eine Anpassung des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO an die jeweilige Örtlichkeit und die hierfür ggf. teilräumlich differenziert verfolgten Planungsziele erforderlich ist.

Gemäß § 4 BauNVO gilt grundsätzlich:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie

nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen. Die Erhaltung eines vorhandenen und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes bestimmen im Fall des B-Planes die beschränkte Zulässigkeit einzelner Nutzungen. Es wird aufgrund der städtebaulichen Ordnung und dem angestrebten Entwicklungsziel im Plangebiet im Kontext zu dessen bebauter und unbebauter Umgebung ein Ausschluss ausnahmsweise gemäß BauNVO zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) werden ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

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

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

Die GRZ des Allgemeinen Wohngebietes wird mit 0,3 festgesetzt. Damit wird die Höchstgrenze des § 17 (1) BauNVO eingehalten. Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptgebäude, sowie Garagen und Stellplätze. Die nach BauNVO mögliche Überschreitung durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von 50% wird nicht ausgeschlossen. Damit könnten bis zu 45 % der Grundstücksflächen überbaut und befestigt werden.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse. Es soll innerhalb des Gebietes eine weitgehend freie Wahl der Bauformen möglich

sein. Deshalb gilt für die Baugebiete WA 1 und WA 2 eine Geschossflächenzahl von 0,6. Diese Festsetzung ermöglicht eine weitgehend freie Wahl von Bauformen und Kubaturen.

Geschosszahl

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

Mit Ein- bis Zweigeschossern lässt sich das Gebiet sehr gut baulich ausnutzen. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse dient auch der Bewahrung des Ortsbildes in Bezug auf die angrenzende und umgebenden Wohnbebauung sowie die Kleingartennutzung.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

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

Für die Gebäude im Wohngebiet gilt eine Beschränkung der Firsthöhe. Diese liegt bei 38,00 m üNNH.

Mit den allgemeinen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung soll der Rahmen für die zukünftige Bebauung am Stadtrand im Übergang zur freien Landschaft gesetzt werden.

Baugrenze

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

4 Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Semliner Straße im Westen und die Marie-Currie-Straße im Süden. Für die Kleingartenflächen erfolgt auch ein Zugang von Osten über die Humboldtstraße. Die Marie-Currie-Straße hat aktuell eine Erschließungsfunktion für die Wohnbebauung südlich der Straße. Aufgrund des räumlichen Zuschnitts der Straße ist die Verkehrsregelung als Einbahnstraße festgesetzt.

Damit langfristig die Chance besteht, den Einmündungsbereich der Marie-Currie-Straße zur Semliner Straße bedarfsgerecht zu ertüchtigen wird der Geltungsbereich des B-Planes hier 2,00 m von der Grundstücksgrenze nach Norden eingerückt. Damit eröffnet sich die Möglichkeit diese Flächen eventuell später für einen Straßenbau zu nutzen.

Der Stellplatzbedarf im Plangebiet ist für jedes einzelne Bauvorhaben gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 52 BbgBO (Nr. 52 VvBbgBO) zu ermitteln. Erforderliche Stellplätze sind im Bauantragsverfahren auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Flächen für Stellplätze werden im Plangebiet nicht festgesetzt.

Die Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt zukünftig nur über die bereits vorhandenen Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer über die Humboldtstraße von Osten aus. Ertüchtigungen der Erschließungswege und eine Flächenbefestigung / Versiegelung sind nicht vorgesehen.

4.2 Ver- und Entsorgung

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

4.3 Trinkwasser

Die Versorgungsleitungen befinden sich bereits in den vorhandenen Straßen am Rand des Geltungsbereiches. Von dort ist nach Aussage des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow ein Anschluss des zukünftigen Wohngebietes realisierbar. Die Versorgungsleitungen sollen weitgehend in den Verkehrsflächen untergebracht werden. Die Hinweise des Wasser- und Abwasserverbandes zur Erschließung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

4.4 Abwasser

Die Entsorgungsleitungen befinden sich bereits in den vorhandenen Straßen am Rand des Geltungsbereiches. Von dort ist nach Aussage des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow ein Anschluss des zukünftigen Wohngebietes realisierbar. Die Entsorgungsleitungen sollen weitgehend in den Verkehrsflächen untergebracht werden. Die Hinweise des Wasser- und Abwasserverbandes zur Erschließung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

4.5 Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet kann durch die e.dis Energie Nord AG abgesichert werden. Eine grundsätzliche Zusage zur Erschließung des Gebietes liegt dazu bereits vor. Erforderliche Flächen für technische Anlagen stehen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung.

4.6 Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen. Es befinden sich bereits Anlagen der Deutsche Telekom AG am Rand des Plangebietes. Weitere Erschließungen sind möglich.

4.7 Hinweise zum Schutz von unterirdischen Leitungen und Anlagen

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

4.8 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll und die Erfassung von Wertstoffen werden durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) sichergestellt. Die Befahrung des Gebietes über die Semliner Straße und der Marie-Currie-Straße ist grundsätzlich sichergestellt.

5 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend der Entwicklungsziele für die zukünftige Bebauung ein sehr hoher Grünanteil angestrebt. Dafür werden private Grünflächen festgesetzt.

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich einerseits um Erholungsgärten und Flächen für Kleingärten.

Dauerkleingärten

Große Flächen des Geltungsbereiches werden als Dauerkleingärten im Sinne des § 11 Bundeskleingartengesetz festgesetzt.

Gemäß Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist gilt:

§ 1 Begriffsbestimmungen

(1) Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

(2) Kein Kleingarten ist

- 1. ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt wird (Eigentümergearten);*
- 2. ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist (Wohnungsgarten);*
- 3. ein Garten, der einem Arbeitnehmer im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag überlassen ist (Arbeitnehmergearten);*
- 4. ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;*
- 5. ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).*

(3) Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

§ 2 Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit

Eine Kleingärtnerorganisation wird von der zuständigen Landesbehörde als gemeinnützig anerkannt, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und wenn die Satzung bestimmt, dass

- 1. die Organisation ausschließlich oder überwiegend die Förderung des Kleingartenwesens sowie die fachliche Betreuung ihrer Mitglieder bezweckt,*
- 2. erzielte Einnahmen kleingärtnerischen Zwecken zugeführt werden und*
- 3. bei der Auflösung der Organisation deren Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet wird.*

§ 3 Kleingarten und Gartenlaube

(1) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 Quadratmeter sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.

(2) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergeärten.

In den Flächen für Dauerkleingärten sind ausschließlich Nutzungen und Bebauungen zulässig, die im Bundeskleingartengesetz geregelt sind.

In einem Streifen nördlich der Marie-Curie-Straße findet aktuell nur noch begrenzt eine kleingärtnerische Nutzung statt. Teile der Flächen stehen leer. Hier sollen mittelfristig nach

vollständiger Nutzungsaufgabe die Baulichkeiten abgerissen werden. Die Flächen werden dann als private Gartenfläche genutzt.

6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

In der direkten Umgebung des Geltungsbereiches sind ausschließlich Wohnbauflächen vorhanden. Es sind hier keine Anhaltspunkte vorhanden, aus denen eine erhöhte Immissionsbelastung aus dieser Umgebung abgeleitet werden könnte. Die Ausweisung und Festsetzung von Wohnbauflächen selbst führt nicht zu erhöhten Immissionsbelastungen für die bestehende Bebauung in der Ortslage.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der Gewerbebetrieb Milcafe. Erhöhte Lärmbelastung sind durch den Produktionsprozess im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Produktionsbedingt können allerdings zeitweise Gerüche auftreten, die auch im Geltungsbereich wahrnehmbar sind.

Der aufgrund der forst- und landwirtschaftlichen Nutzung sporadisch auftretende Lärm von Maschinen und Fahrzeugen die die Semliner Straße nutzen sowie auch typische zeitweise auftretende Gerüche der Landwirtschaft sind aufgrund der relativen Ortsrandlage hinzunehmen.

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

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

Im Wesentlichen ist erklärt worden, dass das Afl nach Abwägung aller Erkenntnisse und im Wissen um das fehlen Rechtssicherheit gebender Regelwerke für geraten hält, innerhalb der 50 dB(C)-Isophone auf Planungen schutzwürdiger Baugebiete zu verzichten, da bei > 50 dB(C) Schießlärmbeurteilungspegeln aller Voraussicht nach mit >50 % erheblich belastigter Personen – auch im Inneren der Gebäude – zu rechnen ist. Tatsächlich wirksame und zugleich praktisch realisierbare Maßnahmen aktiven bzw. passiven Schallschutzes sind für diese Geräuschart generalisierend nicht bekannt. Allerdings ist es möglich, im konkreten Einzelfall auch akustisch versierte Bausachverständige mit der Aufgabe zu betrauen, Schallwege zu untersuchen, Resonanz- und Koinzidenzfrequenzen zu erkennen und Gebäudehüllen auch unter diesem Gesichtspunkt zu optimieren. Ein Verkehrslärm adäquater Schallschutz im Inneren wird aber nicht herstellbar sein. Es gibt seit Darstellung aller Erkenntnisse des Afl in einer Vielzahl von Stellungnahmen aus den Jahren 1999, 2000 weder neue fachliche Aussagen noch für die Planung verwertbare Mitteilungen der Bundeswehr und auch keine neue (bzw. überhaupt eine einschlägige) Rechtsgrundlage – insofern gelten die früheren Stellungnahmen des Afl im Wesentlichen fort.

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

Verkehrslärmeinwirkungen

In der gutachterlichen Stellungnahme zur Schallimmissionsschutz (Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz GmbH Niederlassung Berlin; 08/2019) werden Ausführungen zum Immissionsschutz dargelegt:

"Wie aus den Schallimmissionsplänen im Anhang C zu ersehen ist, ergibt sich bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne bestehende oder geplante Nutzung, für das Plangebiet in Bezug auf die gebietsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, dass insbesondere der Nahbereich der Semliner Straße durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt ist.

Maßnahmen zur Lärminderung

Dass die mit der Eigenart eines Baugebietes oder einer Baufläche verbundenen Erwartungen an den Schallschutz erfüllt» sind, wird durch die Einhaltung der Orientierungswerte in der Norm DIN 18005 ausgedrückt. In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Sind Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen gesichert werden. Im Allgemeinen ist dabei der aktive Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Grundsätzlich sollte jedoch in Abhängigkeit der Bauweise die Einhaltung der Mischgebietswerte in den Außenbereichen (Terrassen/Balkone) sichergestellt sein.

Aufgrund der Gebäudehöhen und Erschließungssituation erscheint es an diesem Standort aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend, den Immissionsschutz durch Lärmschutzwände oder Wälle, den sogenannten aktiven Lärmschutz, umzusetzen. Im vorliegenden Fall sollte daher der Fokus auf die Sicherung des Innenraumes gelegt werden. Diese kann ohne Aufwand durch passive Maßnahmen am Gebäude, z. B. in Form von Schallschutzfenstern in Kombination mit Lüftungseinrichtungen für Schlafräume sowie einer günstigen Wohnungsgrundrissgestaltung, sichergestellt werden.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden unterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109-17 zuzuordnen sind.

Die Art und der Umfang der passiven Maßnahmen am Gebäude werden durch den maßgeblichen Außenlärmpegel vorgegeben. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109-1 der um 3 dB erhöhte Tagesbeurteilungspegel. Beträgt die Differenz wie im vorliegenden Fall zwischen dem Beurteilungspegel Tag und Nacht weniger als 10 dB, so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB erhöhten Nachtbeurteilungspegel und einem Zuschlag von 10 dB.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gelten für die gesamte Außenfassade eines schutzbedürftigen Raumes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes bzw. hinsichtlich ihrer Ausrichtung zur maßgeblichen Lärmquelle nach DIN 4109-28 zu korrigieren."

Es erfolgte durch Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz GmbH Niederlassung Berlin eine Betrachtung zu Festsetzungsmöglichkeiten:

"Da die Schalldämmung von Außenbauteilen nur voll wirksam ist, solange Fenster geschlossen sind, sollte der Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern besondere

Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei A-bewerteten Außengeräuschpegeln L_m von mehr als 50 dB(A) ist eine Raumlüftung über Fenster in Spaltlüftungsstellung in Hinblick auf den Schallschutz ungeeignet, sodass dann schalldämmende, ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig sind. Es wird empfohlen, zumindest für zum Schlafen genutzte Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Eine geeignete Schallschutzmaßnahme stellen schalltechnisch günstige Baukörperanordnungen und eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung dar. Hierbei sollen schutzbedürftige Aufenthaltsräume so angeordnet werden, dass die Belüftung der Räume über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringer Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sollten nach Möglichkeit an Fassaden liegen, an denen in der Nachtzeit ein Beurteilungspegel L von nicht mehr als 50dB(A) vorliegt. Zusätzliche Fenster dieser Räume sind dann auch in Fassaden mit höherer Lärmbelastung möglich.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen können Festsetzungen in der Art getroffen werden, dass bei Satteldächern eine Ausrichtung der Firstrichtung von Norden nach Süden (d. h. parallel

zum Emittenten) vorgenommen wird. Hierdurch ergibt sich aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes auf der lärmabgewandten Seite ein Bereich, in dem die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden. Auf dieser Seite können dann Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden."

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80
Für maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a > 80$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

"Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel $L_m > 50$ dB(A) überschritten wird, d. h. ab dem Lärmpegelbereich III, sollten zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 ermittelt wird, dass durch günstige Wohnungsgrundrissgestaltung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren."

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches an der Semliner Straße wird nach gutachterlicher Einschätzung dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

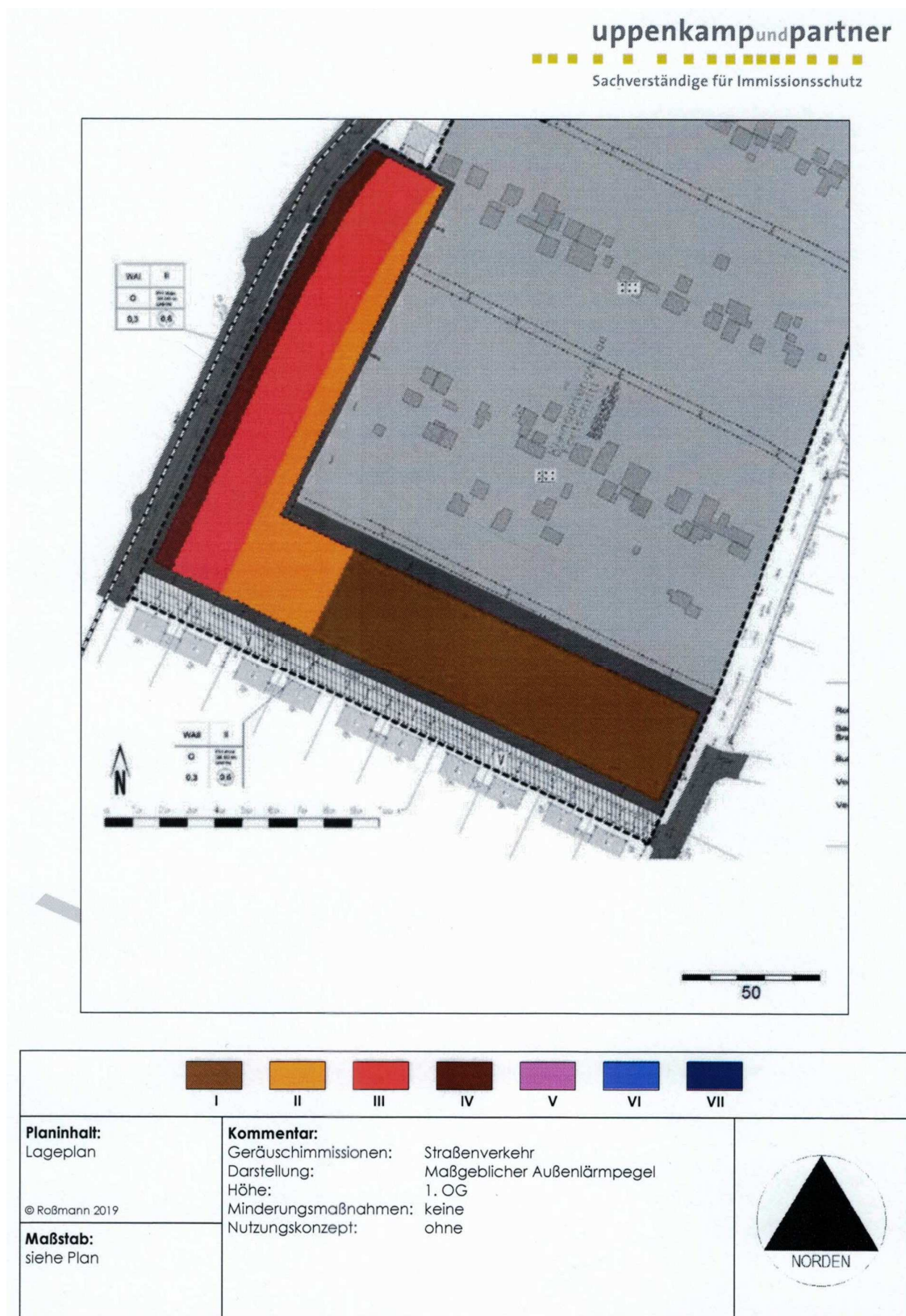


Abbildung 6: Darstellung Maßgeblicher Außenlärmpegel; Schalltechnische Beurteilung uppenkamp und partner 08/2019

Ausführliche Darlegungen sind im Anhang Immissionsgutachten dokumentiert.

Es erfolgen in Abstimmung und Empfehlung mit dem Lärmschutzgutachter und dem Landesamt für Umwelt Brandenburg Festsetzungen zum Immissionsschutz.

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Semliner Straße orientierten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet, bis zu einem Abstand von 10m von der Straßenbegrenzungslinie müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erforderliches $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 40 dB (Lärmpegelbereich IV) aufweisen.
- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Semliner Straße orientierten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet, in einem Abstand zwischen 10 m und 30 m von der Straßenbegrenzungslinie müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erforderliches $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 35 dB {Lärmpegelbereich III} aufweisen.
- Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind Fenster von zum Schlafen genutzten Räumen der Wohngebäude an der Semliner Straße, auf der dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Nur wenn das nicht möglich sein sollte, sind für Schlafräume von Wohngebäuden, die vom Straßenrand <15m entfernt stehen und deren Fenster ausschließlich auf der straßenzugewandten Seite liegen, alternativ (fensterlüftungsunabhängige) schallgedämmte mechanische / motorisch angetriebene Lüfter einzubauen. Diese Lüfter müssen eine ausreichende Frischluftmenge ($20\text{m}^3//\text{Std} \times \text{Person}$) kontinuierlich bereitstellen können. Von der Semliner Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

7 Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete

Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes und in der direkten Umgebung befinden sich keine Wasserflächen.

Wasserwirtschaft, Hydrologie

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

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

Hochwasserschutz und Gewässerunterhaltung

Die Belange des Hochwasserschutzes und Überschwemmungsgebiete werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

8 Begründung der textlichen Festsetzungen und sonstige Planinhalte

- *In den allgemeinen Wohngebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.*

Die Ausnahmen zur Errichtung von Tankstellen sollen beschränkt werden, weil durch deren Etablierung in der Regel höherer Besucherverkehr vor allem auch teilweise während der Nachtstunden zu erwarten ist. Damit gehen meist erhöhte Geräuschemissionen einher. Zudem ist die gewählte Erschließungsstruktur für das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt.

- *Es sind in allen WA nur Wohngebäude mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² je Baugrundstück zulässig.*

Es werden damit bauliche Extreme vermieden.

- *Die Nutzung der Dauerkleingartenanlagen sind ausschließlich gemäß der Regelungen des § 1 Bundeskleingartengesetz zulässig.*
- *Die Bebauungsmöglichkeiten der Dauerkleingartenanlage sind ausschließlich im Rahmen der Regelungen des § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz zulässig.*

Mit den Festsetzungen soll sicher gestellt werden, dass in den Flächen nur Dauerkleingärten erhalten und entwickelt werden dürfen.

9 Grünordnung

Gemäß der Regelungen des § 13a BauGB ist bei Planvorhaben der Innenentwicklung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

10 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung wurden auf das allgemeine faunistische Potenzial betrachtet. Schwerpunkt lag dabei auf Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen.

Horste oder standorttreue Vogelarten sowie Rastvögel sind weder im Plangebiet noch der unmittelbaren Umgebung bekannt.

Für Fledermäuse können eventuell Gebäude oder Gebäudeteile von Bedeutung sein. Der Gebäudebestand ist vor Abriss, Umbau oder Nutzungsaufnahme auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren.

Der gesamte Teil des Plangebietes weist erhebliche Störwirkungen durch die typischen kleingärtnerische Nutzung auf, die sich negativ auf die Habitatfunktion auswirken. Nur angepasste Vogelarten der Siedlungen können hier Habitate finden.

Weitere geschützte Tierartengruppen finden im Plangebiet keine geeigneten Habitate.

Andere Tierarten gemäß § 44 BNatSchG können im Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.

Es ist aktuell nicht erkennbar, dass bei europäisch geschützten Arten mit der Flächennutzungsplanänderung gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Aufgrund der möglicherweise langen Entwicklungszeit für die Bebauung sollten vorsorglich die Baugrundstücke vor der Bebauung noch einmal auf das Vorkommen von Tierarten nach § 44 BNatSchG kontrolliert werden.

Es wurde im Frühjahr 2019 eine gutachterliche Kontrolle des Plangebietes vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Anhang dargelegt. Nach Vorlage der gutachterlichen Einschätzung und Bewertung durch die Fachbehörde sind im Geltungsbereich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.

11 Umweltbericht

Gemäß der Regelungen des § 13a BauGB ist bei Planvorhaben der Innentwicklung kein Umweltbericht erforderlich.

12 Rechtsgrundlagen, Quellen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist"

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

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

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

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

Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, S.9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 08], S.96, 99)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

Anhang I Immissionsgutachten

Gutachterliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz (Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz GmbH Niederlassung Berlin; 08/2019)

Anhang II Artenschutz

Landschaftspflegerisches Fachgutachten; artenschutzrechtliche Prüfung; Phillip Koßmann, Rathenow