

Stadt Rathenow

Bebauungsplan Nr. 069
"Sondergebiet der Erholung - Magazininsel"

Landkreis Havelland, Land Brandenburg

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Satzung

Juli 2023

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	7
2.1.2	Landesentwicklungsplan (LEP HR)	7
2.1.3	Regionaler Entwicklungsplan	8
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	9
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	9
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	10
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	10
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	11
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	11
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	11
3	PLANGEBIET	12
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	12
3.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
3.3	Baulicher Bestand und Nutzungen	12
3.3.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	12
3.3.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	12
3.4	Erschließung	13
3.4.1	Verkehrliche Erschließung	13
3.4.2	Ver- und Entsorgung	13
3.5	Abfallentsorgung	16
II.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	17
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	17
4.1	Städtebauliches Konzept	17
4.2	Art der baulichen Nutzung	17
4.2.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	17
4.3	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3.1	Grundflächenzahl	18
4.3.2	Höhe baulicher Anlagen	19
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	19
4.3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	19

4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	20
4.4.2	Bauweise	20
4.5	Verkehrerschließung	21
4.5.1	Straßenverkehrsflächen	21
4.5.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	21
4.6	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	22
4.7	Brandschutz	22
4.7.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	22
4.7.2	Lösch- und Brauchwasser	22
4.8	Grün- und Freiflächen	23
4.9	Gewässer	24
4.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
4.10.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
4.10.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
4.10.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27
5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	27
5.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	27
5.1.1	Rechtsgrundlagen	27
5.1.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	27
5.2	Eingriffsregelung	28
5.2.1	Rechtsgrundlagen	28
5.2.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	28
5.2.3	Gehölzschutz	28
5.3	Artenschutz	29
5.3.1	Rechtsgrundlagen	29
5.3.2	Bewertung im Plangebiet	30
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	31
6.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	31
6.2	Immissionsschutz	31
6.3	Denkmalschutz	33
6.3.1	Bau- und Kunstdenkmale	33
6.3.2	Archäologische Denkmale	33
6.4	Boden	34
6.5	Altlasten	34
6.6	Kampfmittel	34
7	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	35
8	FLÄCHENBILANZ	35

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Magazininsel befindet sich an der Rathenower Havel im Westen der Stadt Rathenow. Historisch befand sich hier zwischen 1786 und 1790 ein großes Proviantmagazin für das preußische Militär, das als Vorratsspeicher diente, um die Truppen des Standortes Rathenow und die in der Mark Brandenburg untergebrachten Truppen zu versorgen. Bereits zu DDR-Zeiten entstand auf der Insel ein Wochenendhausgebiet, welches der Erholung der Stadtbevölkerung diene.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung – Magazininsel“ soll zukünftig die städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und teilweise genehmigten Nutzung geordnet sowie die rechtsverbindliche Grundlage für die der Freizeit und Erholung dienenden Nutzung im Plangebiet hergestellt werden.

Da sich die Fläche im baurechtlichen Außenbereich befindet, ist zur Baurechtschaffung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 BauGB notwendig.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat daher am 21.08.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung - Magazininsel“ gefasst.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.069 „Sondergebiet der Erholung - Magazininsel“ verfolgt die Stadt Rathenow insbesondere folgende Ziele:

- Schaffung der städtebaulichen Ordnung und Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung des Gebiets
- Sicherung des Bestands
- Ermöglichung einer maßvollen baulichen Entwicklung bei möglichst geringem Eingriff in die Natur
- Schaffung der Grundlage für weitere baurechtliche Entscheidungen

Mit dem Bebauungsplan soll der Bestand gesichert und Baurecht für geringfügige Erweiterungen des bestehenden Wochenendhausgebiets geschaffen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 / Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 / Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

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

1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

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

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

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

Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und teilweise genehmigten Nutzung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für die der Freizeit und Erholung dienenden Nutzung im Plangebiet darstellen.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Die Flächen sind somit den Außenbereich zuzuordnen und die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 35 BauGB. Folglich ist zur Baurechtschaffung ein verbindlicher qualifizierter Bauleitplan gem. § 30 BauGB notwendig.

Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Ziel ist es, den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten. Durch den Bebauungsplan wird weiterhin der Nutzung zum ständigen Wohnen entgegenge wirkt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

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

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 2020) sowie der Vermessung, erstellt von Vermessungsbüro Stefan Kegler, Dipl.-Ing.(FH), Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Gaußstr. 1, 14712 Rathenow (Stand 2020) erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

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

Vervielfältigungserlaubnis

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

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

1.5 Aufstellungsverfahren

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

Wahl des Verfahrens

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

Aufstellungsbeschluss

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 21.08.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung - Magazininsel“ eingeleitet.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf, Mai 2020)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

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

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

Formelle Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf, Mai 2021)

Die Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen zu o.g. frühzeitiger Beteiligung wurden in die Planung eingearbeitet.

Der Entwurf war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

Die Stadtverordneten der Stadt Rathenow haben die hierfür erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Nach Eingang der Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden diese geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander bzw. untereinander sachgerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Im Ergebnis waren keine Änderungen des Plans vorzunehmen, Ergänzungen und Änderungen in der Begründung waren ausschließlich klarstellender oder redaktioneller Art.

Der Abwägungsvorschlag und die Satzung wurden somit den Stadtverordneten der Stadt Rathenow vorgelegt, damit der Abwägungs- und der Satzungsbeschluss gefasst werden können.

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

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		21.08.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		22.08.2019
Vorentwurf (Mai / 2020)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom 13.07.2020 bis 14.08.2020
	frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 06.07.2020
Entwurf (Mai 2021)	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	25.06.2021
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. 10 vom 23.06.2021
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom 12.07.2021 bis 16.08.2021
	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 08.06.2021
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)		

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten zum 01.07.2019

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Für die Beurteilung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Schwerpunkte relevant

Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007:

- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen

Grundsätze aus § 6 Abs. 1 – 3 u. 5 LEPro 2007:

- Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern
- Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

2.1.2 Landesentwicklungsplan (LEP HR)

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) relevant.

Ziel 3.6 LEP HR:

- (1) Im zentralörtlichen System übernimmt die Stadt Rathenow die Funktion eines Mittelzentrums.
(4) In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*

Grundsatz 5.1 LEP HR:

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

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

Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Grundsatz 8.4 LEP HR Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete

In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern, sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet im Randbereich des Freiraumverbunds. Weiterhin befindet sich der nördliche, östliche und westliche Randbereich des Plangebiets im Hochwasserrisikogebiet HQ 100. Das HQ 100 wurde bisher noch nicht rechtlich festgesetzt.

2.1.3 Regionaler Entwicklungsplan

Regionalplanung

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

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

Die Stadt Rathenow gehört zur Planungsregion Havelland-Fläming. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) i.d.F.d.Bek. vom 11.02.2014 (GVBl. I/14 Nr. 7) Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Regionalplan Havelland Fläming 2020 (2014)

Der Regionalplan „Havelland- Fläming 2020“ wurde am 16.12.2014 als Satzung beschlossen, von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigt und ist seit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 am 30.10.2015 in Kraft.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt (vgl. Urteil OVG Berlin-Brandenburg 2 A 2.16). Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (2021)

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese lief bis zum 09.06.2022. Somit gelten die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs, die als Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (2021) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festlegungen.

Angrenzend werden HQ 100-Flächen nachrichtlich dargestellt.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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

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

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

Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Die Stadt Rathenow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Inkraftsetzung durch Bekanntmachung vom 22.02.2017). Inhalte und Ziele dieses Flächennutzungsplans sind für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung - Magazininsel“ zu berücksichtigen.

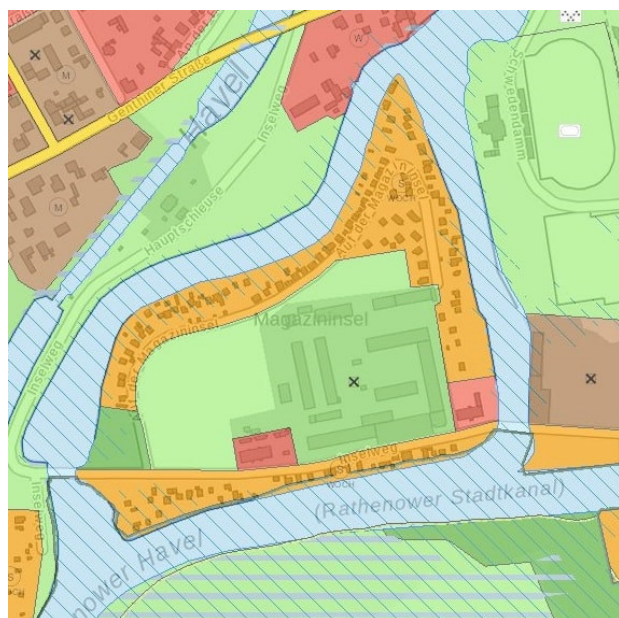


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow, Stand 2016

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Sonderbaufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die Darstellung entspricht der tatsächlichen Nutzung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die gebotene Feinsteuerung der Nutzungen, die geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans rechtfertigt (z.B. Ausweisung von Grünflächen entlang der Gewässerufer und an der Spitze der Magazininsel, angemessene Erweiterung der Sondergebietsflächen im südwestlichen Bereich an der Zufahrt zur Magazininsel – die Gehölzfläche wurde im Zuge der Baufeldfreimachung für den Bau des Archenwehrs bereits überwiegend beseitigt).

Dementsprechend kann der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Rahmen künftiger Fortschreibungen des Flächennutzungsplans ist dieser anzupassen.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans überdeckt. Südlich des Plangebiets grenzt der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 055 „Sondergebiet der Erholung – Inselweg“ an.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebiets der Erholung mit dem Ziel, den baulichen Bestand zu sichern und die städtebauliche Ordnung im Gebiet herzustellen.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Landschaftsplanung

Für das Land Brandenburg wurde im Jahr 2001 nach § 10 Abs. 2 S. 1 BNatSchG das Landschaftsprogramm² als gutachtlicher Fachplan des Naturschutzes aufgestellt, welches aktuell fortgeschrieben wird. Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB zu berücksichtigen.

Für die Stadt Rathenow liegt ein Landschaftsplan vor (Entwurf 2008). Der Landschaftsplan der Stadt Rathenow (2008) beschreibt den Biotoptyp des Geltungsbereichs als Kleingärten, Wochenend- und Ferienhausbebauung. Solche Siedlungsgrünflächen sollen vor baulicher Nachverdichtung bewahrt werden und in ihrer Freiraum- und Erholungsqualität aufgewertet werden.

Entlang der Gewässerufer und im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden die Biotoptypen Frischwiesen / Frischweiden sowie Feldgehölze nasser oder feuchter Standorte kartiert. Letztere sind geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG. Während diese trotz des Bebauungs- und Nutzungsdrucks entlang der Gewässerufer noch teilweise vorhanden sind, wurde das im südwestlichen Bereich der Magazininsel ausgewiesene Gehölz i.V.m. der Baufeldfreimachung für den Bau des Archenwehrs (Planfeststellung) inzwischen überwiegend beseitigt, sodass die Ausprägung an dieser Stelle dem im Landschaftsplan ausgewiesenen Biotoptyp nicht mehr entspricht (sh. Kartierung Biotop- und Nutzungstypen, Anlage zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 069). Das Natur- und Landschaftsbild hat sich dadurch massiv geändert. Der anstehende Bau des Wehrs wird das entsprechend verstärken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ausweisungen des Landschaftsplans dahingehend, dass die Uferbereiche vollständig als Grünflächen ausgewiesen werden. Die Inanspruchnahme von Gehölzflächen im Bereich der Zufahrt zur Magazininsel beschränkt sich auf die eher frischen und ruderalisierten Gehölzbestände, die sich z.T. aus nicht heimischen Arten zusammensetzen. Nässebeeinflusste Flächen befinden sich hier nur außerhalb des Geltungsbereichs.

Planfeststellung „Hintere Arche“

Im Südwesten des Geltungsbereichs grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Umring des Planfeststellungsgebietes „Hintere Arche“. In diesem Verfahren bereitet das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Brandenburg den Neubau des Archenwehres vor. Die Planung wurde insofern berücksichtigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst wurde.

Sonstige Planungen

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fach- und sonstige Planungen sind nicht bekannt.

² Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (§ 5 BbgNatSchG), Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR)

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	innerhalb des Naturparks „Westhavelland“
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	keine Betroffenheit ca. 100 m südlich das FFH-Gebiet „Niederung der Unteren Havel / Gülper See“ sowie das SPA-Gebiet „Niederung der Unteren Havel“.
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiet	Plangebiet innerhalb Überschwemmungsbereich HQ 10/20 und HQ 100
Uferfreihaltezone gem. § 61 (1) BNatSchG	Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der 50 m Gewässerfreihaltezone. Die vorhandene Bebauung innerhalb 50 m Gewässerfreihaltezone ist historisch entstanden und wurde ununterbrochen genutzt. Mit dem vorgelegten Bauleitplan werden diese Bauten auf das bestehende Maß festgesetzt und nur geringfügige Erweiterungen zugelassen.
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	keine Betroffenheit
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver-/Gebote gem. Straßengesetz	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	Nicht bekannt
Grundwasser	Im Bereich des Plangebiets ist mit einem „vorherrschend hohen Grundwasserstand“ zu rechnen ³ .
Altlasten	Gemäß wirksamen Flächennutzungsplan befinden sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.
Gewässer und Hochwassergefahren	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein.
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	Es besteht im nördlichen, östlichen und westlichen Randbereichen des Plangebiets ein Hochwasserrisiko (HQ 10/20 und HQ 100 - zu erwartende Überschwemmungsflächen bei Jahrhunderthochwasser).
Sonstige	
Richtfunkstrecken	Keine Betroffenheit

³ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe: Karten des LBGR, Vernässungsverhältnisse, letzter Aufruf: 30.03.2020

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das zu überplanende Gebiet befindet sich auf der Magazininsel an der Rathenower Havel im westlichen Stadtteil.

Die administrative Lage stellt sich wie folgt dar:

Land: Brandenburg
Landkreis: Havelland
Stadt: Rathenow

Der Geltungsbereich umfasst die im Kap. 3.2 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich im Südwesten des Plangebiets aufgrund der Überschneidungen mit dem Umring der Planfeststellung „Neubau Wehr Hinterarche“ geringfügig reduziert. Die Gesamtfläche beträgt nun ca. 6,1 ha.

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

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

Tab. 1: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich

Flur	Flurst.-Nr.	Eigentümer
8	28/2 (ant.)	Wasser und- Schifffahrtsamt Brandenburg
7	99/10 (ant.)	Wasser und- Schifffahrtsamt Brandenburg
7	100/7	Stadt Rathenow
7	100/9	Stadt Rathenow
7	100/29	Stadt Rathenow

3.3 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.3.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung - Magazininsel“ wurde bereits zu DDR-Zeiten in 85 Parzellen aufgeteilt und zum Zwecke der Erholung verpachtet. Die einzeln genutzten Parzellen weisen eine unterschiedliche Größe und Bebauungsdichte auf.

Die vorhandene Bebauung besteht aus nicht unterkellerten 1-geschossigen Wochenendhäusern, die der Erholung am Wochenende bzw. in den Sommermonaten dienen. Neben jeweils einem Ferienhaus wurden auf fast allen Parzellen weitere Nebengebäude (Carports, Garagen oder Geräteschuppen) errichtet. Im südlichen Planbereich entlang des Inselwegs befindet sich eine Naturwiese mit großkronigen Laubbäumen, welche regelmäßig gemäht wird. Die Größe dieser Grünfläche beträgt ca. 1,8 ha.

3.3.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich ein ehemaliges Betriebsgelände, welches derzeit nicht offiziell genutzt wird. Die Gebäude und Lagerhallen verfallen bereits teilweise. Weiterhin befinden sich im Süden an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans der Inselweg (denkmalgeschützte Pflasterstraße) sowie die denkmalgeschützten Wohngebäude des Inselweges Nr. 1, 6 und 7 (Beamtenhaus des Proviantmagazins).

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Inselweg und weiterführend über den Mühlendamm an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Der Inselweg und der Mühlendamm sind öffentlich gewidmet.

Der „Inselweg“ steht als historische Pflasterstraße unter Denkmalschutz (sh. Kap. 6.3) und weist eine Fahrspurbreite von ca. 5,00 m aus. Teilweise ist der Inselweg durch eine Lindenallee gesäumt.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

Allgemeine Aussagen

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit medientechnisch teilweise und für den Zweck der4 Nutzung (Erholung – Wochenendhausgebiet) ausreichend erschlossen.

Im Geltungsbereich werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen, da sich die vorhandenen Anlagen innerhalb der Verkehrsflächen befinden.

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

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

Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz

Trinkwasserversorger in der Stadt Rathenow ist der Wasser- und Abwasserverband Rathenow. Derzeit befinden sich keine Trinkwasserleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 069.

Parallel zum Inselweg verläuft südlich des Plangebiets eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 80/50 aus PE-HD. Diese Leitung endet auf Höhe der Wohnbebauung Inselwegs 6-7, die die angrenzende Wohnbebauung, den hier befindlichen Industriestandort der Fielmann AG und die vorhandene Wochenendhausbebauung südlich des Inselwegs partiell erschließt. Ein direkter Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet ist zurzeit nicht möglich.

Für den Anschluss der Wochenendsiedlung auf der Magazininsel an das öffentliche Trinkwassernetz ist die ganzjährige, kontinuierliche Entnahme von Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz Voraussetzung. Zur Ermittlung ausreichender Rohrnetzkapazität (Rohrnetzberechnung) ist ein Nachweis über den max. zu erwartenden Bedarf aus dem Sondergebiet zu erbringen.

Da in diesem Sondergebiet ein dauerhaftes Wohnen oder intensive Ferienhausnutzung mit ständigem Personenwechsel unzulässig ist, unterliegt dieses Gebiet nicht dem Anschluss- und Benutzungszwang des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow.⁴

⁴ Wasser- und Abwasserzweckverband Rathenow, Stellungnahme vom 12.05.2020.

Trinkwasserversorgung aus Brunnen

Aktuell erfolgt die Trinkwasserversorgung im Plangebiet über die Wasserentnahme aus privaten Brunnen auf den jeweiligen Grundstücken.

Eine solche Grundwasserentnahme stellt eine Benutzung der Gewässer dar.

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

Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- Das Entnehmen und Ableiten von Wasser aus oberirdischen Gewässern
- Das Aufstauen und Absenken von oberirdischen Gewässern,
- Das Einleiten und Einbringen von Stoffen, insbesondere Abwasser und Niederschlagswasser ins Grundwasser und in oberirdische Gewässer
- **Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser, hier insbesondere die Entnahme von Grundwasser zur Trinkwasserversorgung**

Gemäß § 13 Trinkwasserverordnung sind Trinkwasserbrunnen spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich oder elektronisch beim Gesundheitsamt, Landkreis Havelland, Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow (gesundheitsamt@havelland.de) anzuzeigen.⁵

Schmutzwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung – Magazininsel“ liegen keine öffentlichen Schmutz- und Regenwasseranlagen des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann über abflusslose Sammelgruben erfolgen. Der Anschluss an eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung ist derzeit nicht vorgesehen⁶.

Für die Errichtung und den Betrieb der Abwassersammelgruben sind folgende Vorgaben einzuhalten:⁷

a) Dichtheitsnachweis

Abflusslose Abwassersammelgruben sind inklusive aller Zu- und Ableitungen (Verrohrung) vor Inbetriebnahme, spätestens bis zur Anzeige der Nutzungsaufnahme, entsprechend den Technischen Regeln zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (TRSüw) einer Dichtheitsprüfung durch einen unabhängigen Sachkundigen eines qualifizierten Fachbetriebs zu unterziehen und der unteren Wasserbehörde unaufgefordert vorzulegen (§ 60 Abs. 1 WHG und § 61 Abs. 2 WHG i.V.m. § 75 BbgWG und DIN 1986-30).

Zertifizierte Wartungsfirmen des Landesverbandes Nord-Ost der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) sind unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.dwa-no.de/de/zertifizierte-wartungsfirmen.html>.

Listen zertifizierter Wartungsfirmen anderer Landesverbände der DWA können über die Homepage <https://de.dwa.de/de> eingesehen werden.

b) Standort

Die Abwassersammelgruben inklusive aller Zu- und Ableitungen (Verrohrungen) sind gem. § 78 Abs. 3 Nr. 3 WHG hochwasserangepasst zu errichten und gem. § 101 BbgWG sowie aufgrund geringer Grundwasserflurabstände gem. § 48 WHG gegen Auftrieb zu sichern. Für die Oberkante der Abwassersammelgruben ist eine Höhe von mindestens 28,20 m ü NHN einzuhalten.

(Textfestsetzung 2.7).

Die Abfuhr regelt sich in diesem Bereich nach den Kriterien zur Abfuhr von Gartengrundstücken. Ein turnusmäßiger Rhythmus ist nicht vorgesehen. Die Abfuhr erfolgt auf Abruf.

Es ist auf eine ausreichende Bemessung der Zufahrten zu achten (Fahrbahnbreite von 3,50 m für Fahrzeuge bis 26 t). Insbesondere gilt dies für private Anliegerstraßen. Bei Sackgassen ist auf eine ausreichende Wendemöglichkeit für diese Fahrzeuge zu achten.

⁵ Landkreis Havelland, Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 04.08.2020.

⁶ Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow v. 12.05.2020

⁷ Landkreis Havelland, Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 04.08.2020.

Niederschlagswasser

Auf den Neubaugrundstücken ist die Niederschlagsentwässerung nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) so zu planen, dass der Versickerung auf dem Grundstück der Vorrang zu geben ist.

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

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im Wesentlichen von der Korngröße des Bodens sowie der Korngrößenverteilung abhängig. Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich sandige Böden. Altlasten sind im Plangebiet derzeit gemäß wirksamen Flächennutzungsplan nicht vorhanden. Allerdings ist von entsprechend hohen Grundwasserständen auszugehen. Grundsätzlich kann somit davon ausgegangen werden, dass die Versickerung am Standort stattfinden kann.

Die untere Wasserbehörde gibt hierzu folgende Hinweise ⁵:

„Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Zu befestigende Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten.

Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A 138 der ATV Regelwerke zu berücksichtigen.

Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagsbeseitigung sind mit der § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Abwasserverband zu treffen. Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss.

Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen (z.B. über Mulden, Rigolen) in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird das Niederschlagswasser der Straße angesammelt, frei ablaufend über die Bankette in Mulden versickert, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.“

Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Innerhalb der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE „Auf der Magazininsel“ wurde von der E.DIS Netz GmbH ein Niederspannungskabel (NAYY-J / 185) verlegt. Somit ist das Plangebiet über die vorhandene Leitung bereits an das Stromnetz angeschlossen⁸

Gasversorgung

Im nördlichen Bereich des Inselwegs verläuft eine Gasleitung. Ein Versorgungsbedarf mit Gas im Geltungsbereich wird nicht gesehen.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung – Magazininsel“ befinden sich innerhalb des östlichen Bereichs der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE „An der Magazininsel“ Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH⁹.

⁸ Bestandsplan-Auskunft der EDI Netz GmbH vom 28.04.2020 und Stellungnahme vom 14.07.2021.

⁹ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 27.04.2020

3.5 Abfallentsorgung

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

Die Abholung von Hausmüll durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) wird aufgrund des Gebietscharakters derzeit nur bedingt in Anspruch genommen. Für die Abholung wird der Hausmüll eigenständig durch die einzelnen Wochenendhausnutzer an die Straßenkreuzung „Inselweg“ und „An der Magazininsel“ transportiert und hier ungeordnet abgelegt. Um zukünftig eine geordnete Abholung zu gewährleisten, wird im Mündungsbereich „Inselweg“ – „An der Magazininsel“ ein Müllsammelplatz festgesetzt.

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

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung – Magazininsel“ soll zukünftig die städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und teilweise genehmigten Nutzung geordnet sowie die rechtsverbindliche Grundlage für die der Freizeit und Erholung dienenden Nutzung im Plangebiet hergestellt werden. Das Gebiet auf der Magazininsel in der Stadt Rathenow wurde bereits zu DDR- Zeiten als Wochenendhausgebiet, welches der Erholung der Stadtbevölkerung dient, genutzt.

Somit sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung – Magazininsel“ bereits anthropogen geprägt und mit Wochenendhäusern, Nebenanlagen sowie Zuwegungen bebaut und versiegelt.

Weiterhin ist das Plangebiet bereits infrastrukturell dem Gebietscharakter entsprechend erschlossen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen, ausgewiesen werden. Bei Sondergebieten i.S.d. § 10 Abs. 1 BauNVO handelt es sich um Baugebiete, die ausschließlich unterschiedliche Formen des Freizeitwohnens zulassen. Dazu gehören insbesondere auch Wochenendhausgebiete und die dem Betrieb der Einrichtungen dienenden Versorgungs- und Freizeitanlagen.

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind gem. § 10 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung sowie die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Nutzungen im Bebauungsplan festzusetzen. Gemäß den bestehenden und auch geplanten Nutzungen wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung - Magazininsel“ eine Sondergebietsfläche Erholung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt (Textfestsetzung 1.1.1.), die in die Teilflächen 1 – 5 untergliedert wird. Diese Teilflächen unterscheiden sich in Art und Maß der baulichen Nutzung nicht. Die Nummerierung dient ausschließlich der gezielten Ansprache der Flächen.

Im Sondergebiet SO Erh (Teilflächen 1 -5) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO folgende der Eigenart des Gebiets entsprechende und der Versorgung dienende Anlagen allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.1.2):

- Wochenendhäuser
- Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Zuwegungen

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen am Siedlungsrand erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie von Grundflächen bestimmt werden.

Grundflächenzahl

§ 17 BauNVO regelt die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebiete. Weitere Regelungen trifft § 19 BauNVO. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist für Wochenendhausgebiete eine Grundflächenzahl von max. 0,2 zulässig. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist für Wochenend- und Ferienhausgebiete gem. § 17 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsgebäude im Plangebiet und der geplanten Neuparzellierung kommt es bereits in vielen Bereichen zu einer Überschreitung der GRZ von 0,2. Durch die Ausweisung von Grünflächen entlang der Gewässerufer zu Lasten der Sondergebietsflächen verschärft sich diese Situation allein durch die Flächenreduzierung. Dementsprechend wird im Bebauungsplan unter Bezugnahme auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl in den Sondergebieten durch Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 30 von Hundert überschritten werden darf (Textfestsetzung 2.3). Eine Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit auf 30 % ist der städtebaulichen Bestandssituation und der besonderen landschaftlichen Gegebenheiten geschuldet.

Grundfläche

Aufgrund des Charakters des Vorhabens und der Gewässernähe werden ebenfalls Grundflächen der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt.

Zum Schutz und zur Bewahrung des Landschaftsbilds im Gewässerrandbereich wird eine maximale Grundfläche von 50 m² für Wochenendhäuser festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche unberücksichtigt (Textfestsetzung 2.1).

Weiterhin sind folgende maximale Grundflächen der baulichen Anlagen im Sondergebiet Erh wie folgt zulässig (Textfestsetzung 2.2):

- | | |
|--|--------------------------|
| - Wochenendhaus: | max. 50,0 m ² |
| - Nebenanlagen: | max. 5,0 m ² |
| - Carport: | max. 15,0 m ² |
| - Stellplätze: | max. 12,5 m ² |
| - Terrassen oder überdachter Freisitz: | max. 10,0 m ² |

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Um die maximal zulässige Höhe zu begrenzen, wurden anstelle von Geschossigkeiten die höchstzulässigen Gebäudehöhen über einer definierten Bezugshöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist die maximale vertikale Ausdehnung jeglicher Gebäudeteile in Bezug auf NHN (Normalhöhennull; Höhenbezugs-system im Land Brandenburg: DHHN 92) bis zur Oberkante des Gebäudes.

Für das Plangebiet wird eine mittlere Bezugshöhe von 28 m ü. NHN festgelegt.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes muss die Oberkante der Fundamente (OKF) der Gebäude mindestens 28,30 m ü. NHN liegen.¹⁰ (Textfestsetzung 2.6)

Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds wird die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 4 m festgesetzt.

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Sondergebiet der Erholung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhaus“ sind Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen die der Eigenart des Gebiets entsprechen und der Versorgung dienen zulässig (Textfestsetzung 1.1.2).

Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig (Textfestsetzung 2.4). Damit soll vermieden werden, dass der 5 m breite Straßenraum der Straßenverkehrsflächen optisch und baulich eingengt wird und die Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Um den Gebietscharakter zu wahren, sind folgende Anlagen innerhalb des Sondergebiets der Erholung nicht zulässig (Textfestsetzung 1.1.3):

- Garagen
- Schwimmbecken / -teiche
- Anlagen für Kleintierhaltung
- jegliche Art von Werbeanlagen

4.3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen oder ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanZV voneinander abgegrenzt.

Diese Abgrenzung wird im vorliegenden Plan ausschließlich dafür genutzt, um die Sondergebiets-Teilflächen 1 – 5 voneinander zu unterscheiden und in der Diskussion gezielt ansprechen zu können. Die Sondergebiets-Teilflächen sind einheitlich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

¹⁰ Landkreis Havelland, Stellungnahme untere Wasserehrde, vom 23.08.2021.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen bzw. Linien zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Weiterhin können im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen zugelassen werden (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO).

Baulinien

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis.

Baugrenzen

Innerhalb des Sondergebiets der Erholung „Wochenendhausgebiet“ werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen haben zu den Außengrenzen der Bauflächen einen Mindestabstand von 3 m, wodurch ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken gewährleistet werden.

Des Weiteren werden die Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 2 bzw. 3 m zu den Verkehrsflächen im Plangebiet festgesetzt.

Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig (Textfestsetzung 2.4). Damit soll vermieden werden, dass der 5 m breite Straßenraum der Straßenverkehrsflächen optisch und baulich eingeengt wird und die Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

4.4.2 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird für das Sondergebiet Erholung des vorliegenden Bebauungsplans die offene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der Lage im Außenbereich und direkten Nähe zur freien Landschaft soll die Bebauung des Plangebiets in einer lockeren Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zwischen den Gebäuden errichtet werden, um die Qualität des Landschaftsbilds zu erhalten.

4.5 Verkehrserschließung

4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die bereits vorhandene öffentliche Straße „Auf der Magazininsel“, welche an den Inselweg und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz anschließt, vollständig gesichert.

Die Haupteerschließungsstraße „Auf der Magazininsel“ wird mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Damit kann der Begegnungsverkehr PKW-LKW (bei geringer Fahrgeschwindigkeit) abgesichert werden. Die Zuwegung endet in einem geplanten einseitigen Wendehammer auf der aktuell vorhandenen Wendefläche im Osten des Plangebiets, der für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt ist. Auch an der Spitze der Magazininsel ist eine größere Verkehrsfläche vorgesehen, die das Wenden von derartigen Fahrzeugen ermöglicht.

Im westlichen Abschnitt der Straße werden im Kurvenbereich zusätzlich zwei Ausweichstellen angeordnet.

4.5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Stellplätze PKW

Grundsätzlich findet das Parken im Plangebiet innerhalb der einzelnen Parzellen statt. Nicht auf jeder Parzelle ist die Möglichkeit gegeben, einen Stellplatz für ein Fahrzeug anzuordnen. Zudem wird die Überbaubarkeit auf den Sondergebietsflächen mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt, sodass zusätzliche Versiegelungen auch nicht städtebaulich gewollt sind. Weiterhin soll das ungeordnete Parken entlang der Straße vermieden werden.

Aus diesen Gründen werden im Bebauungsplan Stellplätze für PKW ausgewiesen, welche bei Bedarf durch die Anlieger bzw. Besucher genutzt werden können. Südlich der Straße werden daher 20 Stellplätze festgesetzt. Zusätzliche 25 Stellplätze sind westlich der Zufahrt zur Magazininsel vorgesehen. Im Bereich der geplanten Erweiterung der Sondergebietsflächen (südlicher Teil des SO Erh 1) wird die Stellplatzanlage zwischen je 4 Stellplätzen durch eine Zuwegung zu den neuen Parzellen in diesem Bereich unterbrochen.

Stellplätze Feuerwehr

Zwischen den Sondergebiets-Teilflächen 1 und 2 sowie 3 und 4 werden Zufahrtsmöglichkeiten zu Löschwasserentnahmestellen festgesetzt. In diesen Bereichen wird jeweils unmittelbar an der Erschließungsstraße eine Aufstellfläche für die Feuerwehr ausgewiesen.

Verkehrsberuhigter Bereich

Im Bebauungsplangebiet werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Wochenendhausgebiete auf der Magazininsel sind für den motorisierten Verkehr derzeit nur über eine Zufahrt – die an den Inselweg anbindende öffentliche Verkehrsfläche – erschlossen. Um, ggf. im Notfall, auch eine zweite Ein-/Ausfahrt zu sichern, wird im Osten des Geltungsbereichs der vorhandene Weg in der Breite des vorhandenen Flurstücks von 3 m als Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) mit Anbindung an den Inselweg / Mühlendamm festgesetzt. Zwar kann mit dieser Breite der Begegnungsfall nicht abgesichert werden, aber der Gegenverkehr hat durch die gerade Führung der Fahrbahn den erforderlichen Sichtkontakt und an beiden Enden entsprechende Wartebereiche.

Weiterhin wird die Sondergebiets-Teilfläche 5 durch eine solche Verkehrsfläche gequert, die in der Regel auch nur durch die Anlieger oder im Notfall genutzt werden soll.

4.6 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern.

Da alle Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der Magazininsel öffentlich sind, ist die Festsetzung derartiger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht erforderlich.

Zeichnerisch werden die Zuwegungen zu den beiden Löschwasserentnahmestellen als Geh- und Fahrrecht für die Feuerwehr festgesetzt.

4.7 Brandschutz

4.7.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

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

Die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist über den Inselweg sowie die öffentlichen Verkehrsflächen auf der Magazininsel gewährleistet. Zur Sicherung der Erreichbarkeit der Löschwasserentnahmestellen werden Geh- und Fahrrechte für die Feuerwehr (sh. Kap. 4.6) eingeräumt.

Erschließungsstraßen, Zu- und Durchfahrten (innere Fahrwege, Stichstraßen o.a.) zu den baulichen Anlagen, die von der öffentlichen Straße ausgehen, müssen für die Feuerwehr mindestens 5,50 m breit sein und eine lichte Durchfahrtshöhe (Lichttraumprofil) von mindestens 3,50 m aufweisen. Zu- und Durchfahrten bzw. Flächen für die Feuerwehr (Aufstell- und Bewegungsflächen) sind so zu befestigen, dass diese von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Bild 57) ist bei der Errichtung des Wendehammers / Wendekreises zu beachten und umzusetzen (§ 5 (2) BbgBO i.V.m. der Muster-RL über Flächen für die Feuerwehr; RAST 06).

Für Fahrwege mit vorgeschriebenem Richtungsverkehr und für Stichwege von höchstens 100 m Länge genügt eine Wegbreite von mindestens 3,50 m. Am Ende der Stichwege / Sackgassen sind entsprechende Wendehammer oder ähnliches zu errichten, so dass die zum Einsatz kommenden Fahrzeuge (gilt für Feuerwehr und Rettungsdienst) eine entsprechende Wendemöglichkeit erhalten (§ 5 (2) BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr; § 3 (2) BbgCWPV).¹¹

Mit einer Breite von mindestens 4 m entsprechen alle Zuwegungen den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“. Die zweite Gebietszufahrt im Südosten des Plangebiets ist gemäß der verfügbaren Breite des Flurstücks und angrenzender baulicher Anlagen auf 3 m begrenzt, ist aber im Notfalle dennoch nutzbar.

4.7.2 Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz/ Löschwasser - Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ richtet sich nach der Art des geplanten Baugebiets, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.

Für Sondergebiete ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen. Bei kleinen ländlichen Ansiedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendhausgebieten ist

¹¹ Landkreis Havelland, Ordnungs- u. Verkehrsamt, SG Brandschutz, Stellungnahme vom 04.08.2020.

der Löschwasserbedarf mit 48 m³/h für 2 Stunden anzusetzen und nachzuweisen. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden / Gebäudeteilen darf 300 m nicht überschreiten (§ 14 BbgBO; Arbeitsblatt W 405 des DVGW).¹²

Laut der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow vom 12.05.2020 kann die Sicherung des Löschwasserbedarfs gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht über das Trinkwassernetz erfolgen. Der Verband gestattet im Bedarfsfall die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nur im Rahmen der vorhandenen Rohrnetzkapazitäten unter Aufrechterhaltung der Wasserversorgung der Bevölkerung.

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme des Bauamts, Sachgebiet Brandschutz der Stadt Rathenow vom 23.04.2020 existiert innerhalb des Plangebiets keine öffentliche Löschwasserentnahmestelle. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich zwischen den Grundstücken „Auf der Magazininsel“ 1/19 und 1/20 ein nicht bebauter Streifen, der vom Weg bis an das Gewässer Wehrarm Hinterarche reicht. Dieser stellt den bisher einzigen Zugang für die Feuerwehr zum Wasser dar.

Um die vorgeschriebene Entfernung zwischen der Löschwasserentnahmestelle und dem potenziellen Brandherd von 300 m zu sichern, soll im Osten des Geltungsbereichs am Wehrarm Vorderarche eine weitere Löschwasserentnahmestelle errichtet werden.

Innerhalb der genannten Zufahrt wurde im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr (sh. Kap. 4.6) festgesetzt. Die Zufahrt ist ständig frei zu halten und eine für die Feuerwehr geeignete Befahrbarkeit her zu richten. Gegenüber den beiden Löschwasserentnahmestellen werden Aufstellflächen für die Feuerwehr festgesetzt.

4.8 Grün- und Freiflächen

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und regeln die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Öffentliche Grünflächen

Im Zentrum der Magazininsel wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünfläche ist als solche bereits vorhanden. Sie ist teilweise gehölzbestanden, die gehölzfreien Flächen werden regelmäßig gemäht.

Private Grünflächen

Entlang des Ufers werden Grünflächen ausgewiesen. Diese liegen im Gewässerflurstück, das sich im Eigentum des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes befindet. Die privaten Nutzer haben entsprechende Pachtverträge und Genehmigungen (z. B. für Erholungsnutzungen, Steganlagen etc.), sodass diese als private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Hier sind zum Teil Überbauungen vorhanden, die, sofern sie nicht Bestandsschutz genießen bzw. keine Genehmigung vorgelegt werden kann, zurückzubauen sind.

Die hier befindlichen baulichen Nutzungen (Wochenendhausbebauungen) sollen aufgrund des Verlaufs der HQ-10-Linie in diesem Bereich künftig nicht mehr zulässig sein.

¹² Landkreis Havelland, Ordnungs- u. Verkehrsamt, SG Brandschutz, Stellungnahme vom 04.08.2020.

4.9 Gewässer

Die Magazininsel liegt direkt am Hauptarm der Rathenower Havel und wird von ihr und den beiden Wehrarmen Hinterarche und Vorderarche umflossen. Die Havel zählt zu den Gewässern I. Ordnung. Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet an den Wehrarm Hinterarche und östlich an den Wehrarm Vorderarche an. Die Rathenower Havel mit den beiden Wehrarmen ist Teil der unteren Havel-Wasserstraße (Bundeswasserstraße).

Hochwasserschutz - Überschwemmungsgebiete

Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete für drei Szenarien (häufiges (HQ10), mittleres (HQ100) und seltenes (HQ200) Hochwasserereignisse) ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt. Diese Risikoflächen sind als weitere Information zur Einschätzung der aktuellen Betroffenheit durch Hochwasser zu verstehen.

Die aktuellen Hochwassergefahren- und Risikokarten wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Dementsprechend befinden sich Teile des Planbereichs im Bereich für ein Hochwasserereignis HQ 100 (Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit) sowie für ein Hochwasserereignis HQ 10 und HQ 20 (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit)¹³. Für Risikogebiete gelten die Schutzbestimmungen des § 78b WHG.

Mit der vorliegenden Planung wird eine aktuell vorliegende Bestandsituation überplant und städtebaulich geordnet. Sowohl die HQ-100-Linie als auch die HQ-10/20-Linie wurden als Überschwemmungsflächen gem. § 9 Abs. 6a und § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.¹⁴

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen im Freiraumverbund bzw. Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen, sondern der genehmigte Bestand abgebildet und eine weitere Ausbreitung von Bauflächen und baulichen Anlagen unterbunden.

Insbesondere werden die Baugrenzen soweit vom Gewässer zurückgenommen, dass, unabhängig von vorhandenen baulichen Anlagen, keine Bebauung innerhalb von HQ-10/20-Flächen zulässig ist.

- **HQ 10**

Bei einem 10-jährigen Hochwasserereignis (HQ10 - Wasserstand mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 10 Jahren) sind die Flurstücke im Geltungsbereich zumindest teilweise überflutet. Der HW10-Wert beträgt ca. 27,33 m über NH (Wassertiefen ca. bis zu 0,22 m).

Gemäß §§ 78 und 78a WHG sind die Schutzvorschriften zu beachten.

- **HQ 100**

Der HW100-Wert (Wasserstand mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren) beträgt ca. 28,00 m ü. NHN. Die Wassertiefen im Plangebiet betragen bei einem HQ100 bis zu ca. 0,89 m.

Die Oberkante des Fundamentes (OKF) sollte mindestens auf einer Höhe von + 0,20 m über dem HW100-Wert (28,00 m NHN + 0,20 m entspricht somit 28,20 m NHN) errichtet werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bauliche Anlagen bzw. Erweiterungen sind nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erreichen. Entsprechend wird im Bebauungsplan Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung – Magazininsel“ festgesetzt, dass die Oberkante der Fundamente mindestens 0,20 m über 28 m NHN liegen muss (Textfestsetzung 2.6).

¹³ Die HQ 10-Linie und die HQ 20 Linie verlaufen im Gebiet identisch.

¹⁴ Landesamt für Umwelt Brandenburg, Datenstand 22.12.2019.

Uferschutzzone / Gewässerfreihaltezone

Gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an Bundeswasserstraßen, Gewässern I. Ordnung sowie anstehenden Gewässern mit einer Größe von > 1 ha in einem Abstand bis 50 m von der Uferlinie bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden (Uferschutzzone). Das Verbot gilt gem. § 61 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG nicht für bauliche Anlagen, die rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren. Auf begründeten Antrag kann gem. § 61 Abs. 3 BNatSchG im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot erteilt werden.

Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der 50 m Gewässerfreihaltezone. Die vorhandene Bebauung innerhalb der 50 m Gewässerfreihaltezone ist historisch entstanden und wurde ununterbrochen genutzt. Mit dem vorgelegten Bauleitplan werden diese Bauten auf das bestehende Maß festgesetzt und lediglich geringfügige Erweiterungen zugelassen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans entfällt zudem die rechtliche Voraussetzung zur Anwendung des § 61 Abs. 1 BNatSchG. Damit entfällt zugleich die Notwendigkeit bzw. Möglichkeit der Ausnahme gem. § 61 Abs. 3 BNatSchG.

Gewässerrandstreifen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 069 umfasst Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG. Gewässerrandstreifen im Sinne des § 38 Abs. 1 WHG dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 5 m breit (§ 38 Abs. 3 S. 1 WHG).

Zum Schutz des Gewässerrandstreifens wurde der Uferbereich im vorliegenden Bebauungsplan als Grünfläche und die überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von mind. 2 m zu dieser Grünfläche festgesetzt.

Benutzung der Gewässer – Anlagen in und an Gewässern

Nach § 31 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz bedürfen Benutzungen einer Bundeswasserstraße gem. § 9 WHG einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Brandenburg, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist.

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

Gem. § 87 Abs. 1 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gem. § 36 WHG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Anlagen in Gewässern sind Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern I. Ordnung, hier Rathenower Havel mit den beiden Wehrräumen, sind Anlagen, die sich in einem Abstand bis zu 10 m von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden.

Eine solche Benutzung der Gewässer durch die Errichtung/ Zulassung baulicher Anlagen, z.B. die Errichtung von Steganlagen) ist nicht Gegenstand der Planung.

EU-Wasserrahmenrichtlinie

Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die Planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Das Vorhaben berührt einen Abzweig der Havel im Stadtgebiet von Rathenow, für den keine explizierten Maßnahmen zur Erreichung der Ziele der EU – WRRL vorgesehen sind.

Sofern wie beschrieben ein 5 m breiter Gewässerstreifen von Bebauung und Nutzung freigehalten wird, ist das Zielerreichungsgebot beachtet.¹⁵

¹⁵ LfU – Landesamt für Umwelt, Ref. W26 (Gewässerentwicklung), Stellungnahme vom 20.07.2020.

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

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

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

Minimierung von Versiegelungen

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

- Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) (Textfestsetzung 4.1).

Weitere einschlägige Festsetzungen werden, sofern erforderlich, mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans getroffen.

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

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

Derartige Festsetzungen werden nicht getroffen. Der Gehölz- und Großbaumbestand wurde im Zuge der Vermessung erfasst und ist sowohl in der Plangrundlage des Bebauungsplans als auch in der Biotop- und Nutzungstypenkartierung nachvollziehbar dargestellt und erfasst. Die Bäume mit Angaben zu Art, Stammdurchmesser und Vitalität sowie zum potenziellen Ersatzbedarf sind in der Anlage 1.3 zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgeführt.

Die in Verbindung mit der Ertüchtigung der Verkehrsflächen voraussichtlich zu fällenden Gehölze wurden bilanziert.

Alle weiteren sind auch ohne gesonderte Festsetzung zu erhalten und im Falle des Verlusts entsprechend der o.g. Liste nach dem Verursacherprinzip zu ersetzen.

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

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder im Sinne der Kompensation als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ derartige Maßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzungen sind gleichfalls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Im Planteil B des Bebauungsplans Nr. 069 wurden die textliche Festsetzung 4.1 formuliert, die die Umsetzung von 15 Einzelbäumen als Hochstamm und von 2.940 m² Gehölzfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich festsetzt. Nähere Erläuterungen zur Maßnahmen sind dem Umweltbericht bzw. der Maßnahmenplanung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5 Umwelt, Natur und Landschaft

5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

5.1.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

5.1.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Arten / Biotope sowie Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich für diese Schutzgüter dem Untersuchungsraum im Umweltbericht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können sich aber hinsichtlich der Schutzgüter Klima / Luft, Landschafts- / Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Gemäß den Stellungnahmen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Ergebnis der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden zur Berücksichtigung der Umweltbelange folgende Gutachten erarbeitet:

- Faunistische Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan „Magazininsel“ (zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Herpeten)
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Relevante Ergebnisse und Hinweise wurden in der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

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

5.2 Eingriffsregelung

5.2.1 Rechtsgrundlagen

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

Die Umsetzung der Planinhalte eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG¹⁶ einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG i.V.m. § 6 BbgNatSchAG¹⁷). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Das trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.

5.2.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BNatSchG bzw. BbgNatSchAG. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird nach der „HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (2009) vorgenommen.

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

5.2.3 Gehölzschutz

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

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

¹⁶ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

¹⁷ Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG), vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

5.3 Artenschutz

5.3.1 Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Eine Befreiung von den Verboten des BNatSchG kann beantragt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist und die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Uneingeschränkt sind aber die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherrn des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

5.3.2 Bewertung im Plangebiet

Die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung werden bereits langjährig als Erholungsgebiet genutzt und sind derzeit teilweise mit Wochenendhäusern und dazugehörigen Nebenanlagen überbaut.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung ist eine Abstimmung über den erforderlichen Untersuchungsumfang von Arten / Artengruppen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Da das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich nicht bekannt ist, wurden zur Feststellung des faunistischen Arteninventars wudrei Überblickebegehungen zur Abschätzung des Lebensraumpotenzials für die relevanten Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Herpeten durchgeführt.

Der Ergebnisbericht liegt vor.¹⁸

Der Gutachter schätzt ein, dass aufgrund der vorhandenen Gebietsnutzung zum Zwecke der Erstellung eines Bebauungsplans von weiterführenden Kartierungen abgesehen werden kann. Bei Eingriffen in die Gebäudestruktur oder Baumfällungen ist im Einzelfall eine Nachkontrolle auf Lebensstätten erforderlich. Die Untere Naturschutzbehörde ist der Empfehlung des Gutachters gefolgt.¹⁹

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

¹⁸ Naturschutzgutachten Merops: Faunistische Potenzialabschätzung Bebauungsplan „Magazininsel“ Rathenow, 09/2020.

¹⁹ Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 19.10.2020.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung – Magazininsel“ in Rathenow wird bereits seit vielen Jahren als Wochenendhausgebiet genutzt. Teile des Plangebiets sind somit bereits heute anthropogen geprägt und durch Wochenendhäuser sowie dazugehörige Nebenanlagen versiegelt. Das Gebiet ist verkehrlich und medientechnisch angemessen erschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere der Bestand gesichert und gleichzeitig maßvolle und dem Umfeld angemessene Erweiterungen zugelassen werden. Aufgrund der Lage im Uferbereich der Havel und im Hochwasserrisikogebiet sind lediglich geringe bauliche Erweiterungen zulässig. Die Nutzungen werden innerhalb des Gebiets geordnet. Generell sollen die baulichen Nutzungen von den Uferbereichen zurücktreten.

Mit der Bauleitplanung wird das bestehende Wochenendhausgebiet in seiner Funktion gestärkt, qualitativ aufgewertet und gleichzeitig dem Umgebungsschutz entsprochen. Der Bebauungsplan fungiert als Steuerungsinstrument zur Sicherung der Verträglichkeit zwischen der bestehenden Nutzung und dem Landschaftsschutz.

Nachteilige Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen sind nicht absehbar.

6.2 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Demnach sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld einzuhalten:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)
Wochenendhausgebiete	50 dB (A)	40 dB (A) bzw. 35 dB (A)*

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

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

Vorbelastungen im Planungsraum

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

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

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

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Gewerbefläche mit mehreren großen Lagerhallen, welche derzeit leer stehen bzw. bereits baulich verfallen. Es liegt keine Gewerbeanmeldung vor. Auch zukünftig ist keine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich vorgesehen. Dementsprechend ist die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow als Grünfläche dargestellt.

Der auf das Plangebiet einwirkende Lärm umfasst Verkehrslärm (hier insbes. der Verkehr auf der Genthiner Straße sowie Schiffsverkehr auf der Havel), der Lärm durch das im Zentrum der Magazininsel angesiedelte Transportunternehmen sowie Sportlärm durch die westlich gelegenen Sportanlagen (Fußball, Tennis, Leichtathletik). Auf Grund der Entfernung des Plangebiets von der Genthiner Straße kommt es durch den Verkehrslärm nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, ebenso nicht durch den Schiffsverkehr auf der Havel.

Bei einer Entfernung des Plangebietes von mindestens 90 m zum Rand der nächstgelegene Sportanlage (Hartplatz Fußball) ist eine Überschreitung von Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1 im Trainingsbetrieb während der Tagzeit nicht gegeben, ebenso nicht bei üblichen Punktspielen im Stadion des BSC Rathenow 1994 e.V. (bei Annahme von bis zu 1.000 Zuschauern und damit sehr konservativ gerechnet).²⁰

Auf Grund mangelnder Informationen kann bezüglich der Lärmemissionen der RZK Vermietung & Transport GmbH keine verbindliche Aussage getroffen werden. Eine Bau- oder Nutzungsgenehmigung, aus der die zulässigen Emissionen zu entnehmen wären, ist nicht bekannt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Emission verursachenden Nutzungen und Anlagen, die negativ auf das Plangebiet einwirken könnten. Von den Erholungsnutzungen (Wochenendhäuser) kann Freizeitlärm in der Art entstehen, der im Gegenzug auch von den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgehen kann. Relevante Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu erwarten. Folglich ist davon auszugehen, dass keine unzumutbare oder beeinträchtigende Lärm- oder Geruchsbelastung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 069 vorliegt. Ein Konfliktpotenzial ist nicht erkennbar.

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung - Magazininsel“ werden keine emittierenden baulichen Nutzungen oder Anlagen geplant. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, in umliegenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes können keine Konfliktpunkte oder Betroffenheiten schutzwürdiger Nutzungen durch Emittenten gesehen werden.

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

²⁰ LfU – Landesamt für Umwelt, FB Immissionsschutz, Stellungnahme vom 20.07.2020.

6.3 Denkmalschutz

6.3.1 Bau- und Kunstdenkmale

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

Im Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet der Inselweg an, welcher gemäß Denkmalschutzliste des Landkreises Havelland als Baudenkmal gelistet ist.

Der Inselweg und Teile des Mühlendamms sind zeitliche Geschichtszeugen und spiegeln die Bedeutung von Rathenow als Militärstandort wieder. Der älteste Teilabschnitt der Pflasterstraße gehört nach größter Wahrscheinlichkeit zu den frühesten Pflasterstraßen in der Region. Aber auch der jüngere Abschnitt der Pflasterstraße weist im Zusammenhang mit dem Ausbau der Schleusen und Wehre um 1900 – insbesondere mit dem Bau der neuen Hauptschleuse ortsgeschichtliche Bedeutung auf.

Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals dem Schutz des Gesetzes, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz).

Die Wohnhäuser Inselweg 1, 6 und 7 (Beamtenhäuser des Proviantmagazins), außerhalb des Geltungsbereichs, stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.

Dementsprechend stehen Vorhaben bzw. Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen unter denkmalrechtlichem Erlaubnisvorbehalt (§§ 2-3, 9, 19, 20 BbgDSchG).

6.3.2 Archäologische Denkmale

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan keine Bodendenkmale. Dies wird vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, mit Stellungnahme vom 14.07.2020 bestätigt.

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

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

6.4 Boden

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

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall²¹ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wiederherzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

6.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehen gemäß wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow (2016) keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten.

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

6.6 Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt.

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

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

²¹ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

7 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 069 „Sondergebiet der Erholung - Magazininsel“ übt die Stadt Rathenow aus.

Die Finanzierung des Bauleitplanverfahrens obliegt der Stadt Rathenow.

8 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
Bauflächen	29.488	7.667		48,42
SO Erh 1 (GRZ 0,2 + 0,06)	8.265	2.149	6.116	
SO Erh 2 (GRZ 0,2 + 0,06)	6.987	1.817	5.170	
SO Erh 3 (GRZ 0,2 + 0,06)	5.102	1.327	3.775	
SO Erh 4 (GRZ 0,2 + 0,06)	3.518	915	2.603	
SO Erh 5 (GRZ 0,2 + 0,06)	5.616	1.460	4.156	
Verkehrsflächen	5.605			9,20
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	3.810	3.810	-	
davon Erschließungsstraßen (privat)	-	-	-	
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung "Gehweg" und "Verkehrsberuhigter Bereich" (öffentlich)	645	645	-	
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung "Parkplatz" und "Feuerwehraufstellfläche" (öffentlich)	1.150	1.150		
Ver- und Entsorgungsflächen	42			0,07
Ver- und Entsorgungsflächen	42	42	-	
Grünflächen	25.760			42,30
davon öffentlich	18.550	-	18.550	
davon privat	7.210	-	7.210	
Plangebiet Gesamt [m²]	60.895	13.314	47.581	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	22	78	