

Stadt Rathenow



Bebauungsplan Nr. 34 „Wolzensee“

Begründung

Dezember 2006

Impressum

Begründung zum Bebauungsplan;
Nr. 34 "Wolzensee"

Stand: Dezember 2006

Stadt Rathenow
Berliner Straße 15
14712 Rathenow



Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung;
Dr. Herberg, Dr. Uehlein, Dr. Gruehn

14712 Rathenow, Puschkinstraße 77,
Fon: 03385/ 50 97 50, Fax: 50 46 34
e-mail: mail@gfu-net.de
<http://www.gfu-net.de>

Bearbeitung: Dr.-Ing. Ulrich Uehlein, Freier Landschaftsarchitekt (BDLA)
Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
1.3	Geltungsbereich und Abgrenzung	4
1.4	Eigentumsverhältnisse	4
1.5	Planunterlage	4
2	Planungsrelevante Vorgaben	5
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung	5
2.1.1	Regionalplanung	5
2.1.2	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen	5
2.3	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen	6
2.3.1	Rahmenpläne und Gestaltungssatzungen	6
2.3.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
3	Ausgangssituation	6
3.1	Lage des Plangebietes	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Landschaftsökologische Situation	7
3.3.1	Boden	7
3.3.2	Wasser	8
3.3.3	Klima	8
3.3.4	Arten und Lebensgemeinschaften	8
3.4	Verkehrliche Erschließung	8
3.5	Ver- und Entsorgung	9
3.6	Altlasten	9
4	Erläuterung des Planungskonzeptes	10
5	Begründung der Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.1	Sondergebiet „Erholung“	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.2	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	11
5.1.3	Geschosszahl	11
5.2	Bauweise und Baugrenzen	11
5.2.1	Bauweise	11
5.2.2	Baugrenze	12
5.3	Erschließung	12
5.3.1	Straßenverkehr	12
5.3.2	Ver- und Entsorgung	12

5.4	Grünflächen.....	13
5.5	Wasserflächen	14
5.6	Pflanzbindungen.....	14
5.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	15
5.8	Immissionsschutz.....	16
6	Grünordnung.....	17
7	Textliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte	18
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	18
8	Umweltbericht	19
8.1	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts.....	19
8.2	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	19
8.3	Szenarienaufstellung.....	19
8.3.1	Szenario I - Nullvariante	19
8.3.2	Szenario II - Planaufstellung.....	20
8.4	Derzeitiger Umweltzustand	20
8.4.1	Schutzgut Boden	20
8.4.2	Schutzgut Wasser	20
8.4.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume	21
8.4.4	Schutzgut Klima / Luft	22
8.4.5	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft	22
8.4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)	22
8.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	22
8.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	23
8.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	23
8.8	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.....	23
8.9	Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere	24
8.10	Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	24
8.11	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)	24
8.12	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
8.13	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
8.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
9	Verfahrensverlauf	26
10	Fotodokumentation	27
11	Rechtsgrundlagen, Quellen	28

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Am Rande der Ortslage Rathenow befindet sich das traditionelle Naherholungsgebiet am Wolzensee. Über Jahrzehnte war das Gebiet Ausflugsziel der Rathenow Bevölkerung. Der Badesee, das Haus am See mit der Benachbarung zu den Sportstätten am Vogelgesang und die fußläufige Erreichbarkeit aus der Stadt und insbesondere die reizvolle landschaftliche Umgebung trugen zur Attraktivität bei. Mit der politischen Wende ging auch ein Wechsel der Eigentumsverhältnisse einher die auch das Haus am See betrafen. Das Grundstück und die Gebäude wurden an einen privaten Investor verkauft, mit der Hoffnung, dass dort Ausflugsrestaurants betrieben wird. Investitionen wurde aber nicht getätigt, das Gebäude verfiel zusehends und das gesamte Gelände machte einen verwahrlosten Eindruck. Erst vor etwa einem Jahr konnte das Grundstück von der Rathenower Wärmeversorgung zurück erworben werden, mit dem Ziel der Verwahrlosung ein Ende zu bereiten, eine Flächengestaltung vorzunehmen und Voraussetzung für eine Ausflugsrestaurants zu schaffen. Dazu wurde 2005 das nicht mehr sanierungsfähige Haus am See und die dazugehörigen Nebenanlagen vollständig abgerissen und die Freiflächen wieder in einen akzeptablen Zustand versetzt.

In einem weiteren Schritt soll auf dem Gelände ein Gaststättengebäude und eine Sanitäreinrichtung für die Ausstattung des Badeplatzes errichtet werden. Da sich die Flächen außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Rathenow im baurechtlichen Außenbereich befinden, ist als eine wesentliche Voraussetzung für eine Neubebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Bebauung wurde deshalb durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

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

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) aufgestellt.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow im Bereich des Vorhabens geändert. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass die Festsetzungen des B-Planes aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden können.

1.3 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eingezeichneten Abgrenzungslinie und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Plangebietes:

Flurstücke 28/1; 28/2; 28/3; 28/4; 27/23; 27/24; 27/25; 35/8 (teilweise); Flur 37 und Flurstück 39 (teilweise) Flur 39; Gemarkung Rathenow.



Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34 „Wolzensee“; Basis amtlicher Lageplan (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Eigentum der Rathenower Wärmeversorgung GmbH oder der Stadt Rathenow. Der Wolzensee ist Eigentum des Landes Brandenburg (Landesforstverwaltung).

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters der Stadt Rathenow mit Stand März 2006 und ein amtlicher Lageplan mit Stand Juli 2006.

Die Planunterlage entspricht damit den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne-, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Runderlass MSWV/MdI vom 03.09.1997; Abl. Bbg. S. 846).

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Regionalplanung

Die Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung einer Region gemäß § 1 BbgLPIG. Sie vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Regionalplan Havelland-Fläming ist seit Februar 1998 genehmigt. Die genehmigte Fassung hatte bis Oktober 2002 Gültigkeit. Mit Beschluss vom 9. Oktober 2002 hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Brandenburg Nr. 37 vom 17. September 2003 veröffentlicht.

2.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt. Mit Schreiben vom 15.03.06 wurde mitgeteilt:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Wolzensee - ist eine bereits durch Bebauung und Erholungsnutzung (wie Badestelle und Spielplatz) vorgeprägte Fläche am Wolzensee in unmittelbarer Nähe zur Ortslage Rathenow. Der Erhalt und der Ausbau der Erholungsnutzung am vorgesehenen Standort ist vereinbar mit § 31 LEP (Erholung, Freizeit und Sport) wonach u.a. den zunehmenden Bedürfnissen nach Erholung, Freizeit und Sport durch Gestaltung und Sicherung der siedlungsbezogenen Freiräume und der vorhandenen Erholungsgebiete zu entsprechen ist. Gemäß Festlegungskarte des LEP GR stehen keine Festlegungen der Planungsabsicht entgegen.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow liegt als genehmigte Planung vor. Der FNP erlangte durch die Veröffentlichung am 21.12. 2001 Rechtskraft. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der erkennbaren Entwicklungstendenzen in der Stadt fortgeschrieben werden. Ebenso sollen die 2001 erfolgten Eingemeindungen der umliegenden Dörfer dokumentiert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat dazu einen Beschluss gefasst. In der Flächennutzungsplanung soll insbesondere durch Darstellungsänderungen auf den Rückgang der Bevölkerung reagiert werden. So sollen ursprüngliche Bauflächen auf der so genannten „grünen Wiese“ also zur Ergänzung oder Erweiterung des Siedlungsgebietes zu Gunsten der Innenentwicklung zurückgenommen werden. Weitere Konkretisierungen der Bauflächenentwicklung sollen dokumentiert werden. Für das B-Plangebiet erfolgt ein eigenständiges Änderungsverfahren, für das im März/April 2006 die Behördenbeteiligung erfolgt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wird. Die Änderungen des FNP laufen somit im Wesentlichen parallel zu den Gebietsentwicklungsabsichten für das Plangebiet „Wolzensee“.

Im gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Zukünftig sollen Teile des Gebietes als Sondergebiet „Erholung“ dargestellt werden.

2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.3.1 Rahmenpläne und Gestaltungssatzungen

Für das Plangebiet ist keine städtebauliche Rahmenplanung vorhanden. Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen liegen für die Stadt Rathenow nicht vor. Eine Gestaltungssatzung berührt das Plangebiet nicht.

2.3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach dem Verzeichnis der Baudenkmale des Landkreises Havelland¹ sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Baudenkmale verzeichnet. Nach Änderung des BbgDSchG 2004 werden bekannte Denkmale in die Denkmalliste des Landes eingetragen. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunden gemacht werden, sind die Regelungen des § 11 BbgDSchG beachtet werden.

3 Ausgangssituation

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Rathenow. Die Fläche des Geltungsbereichs ist nordöstlich von der Bammer Landstraße über eine asphaltierte Zufahrtsstraße zu erreichen. Diese Zufahrtsstraße durch ein Forstgebiet dient auch der Erschließung des Stadions am Vogelgesang. Weiterhin kann die Fläche auch über den Viertellandsweg und den Birkenweg von Westen her über die Sportanlagen am Vogelgesang angefahren werden.

Die Umgebung des Geltungsbereichs wird durch den Wolzensee sowie durch Wald- und Forstflächen geprägt. In ca. 500 m Entfernung befinden sich die Sportanlagen Vogelgesang. Bebauung ist auf den Flächen des Geltungsbereichs nicht mehr zu finden. Es sind allerdings noch Uferbefestigungen des ehemaligen Freibades erkennbar. Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein Kinderspielplatz und im südöstlichen Teil am Nordufer des Wolzensees gibt es eine sandige Zugangsstelle zum Wasser.

¹ Amtsblatt für den Landkreis Havelland / Sonderausgabe1: Verzeichnis der Denkmale mit Stand vom 21.10. 1996

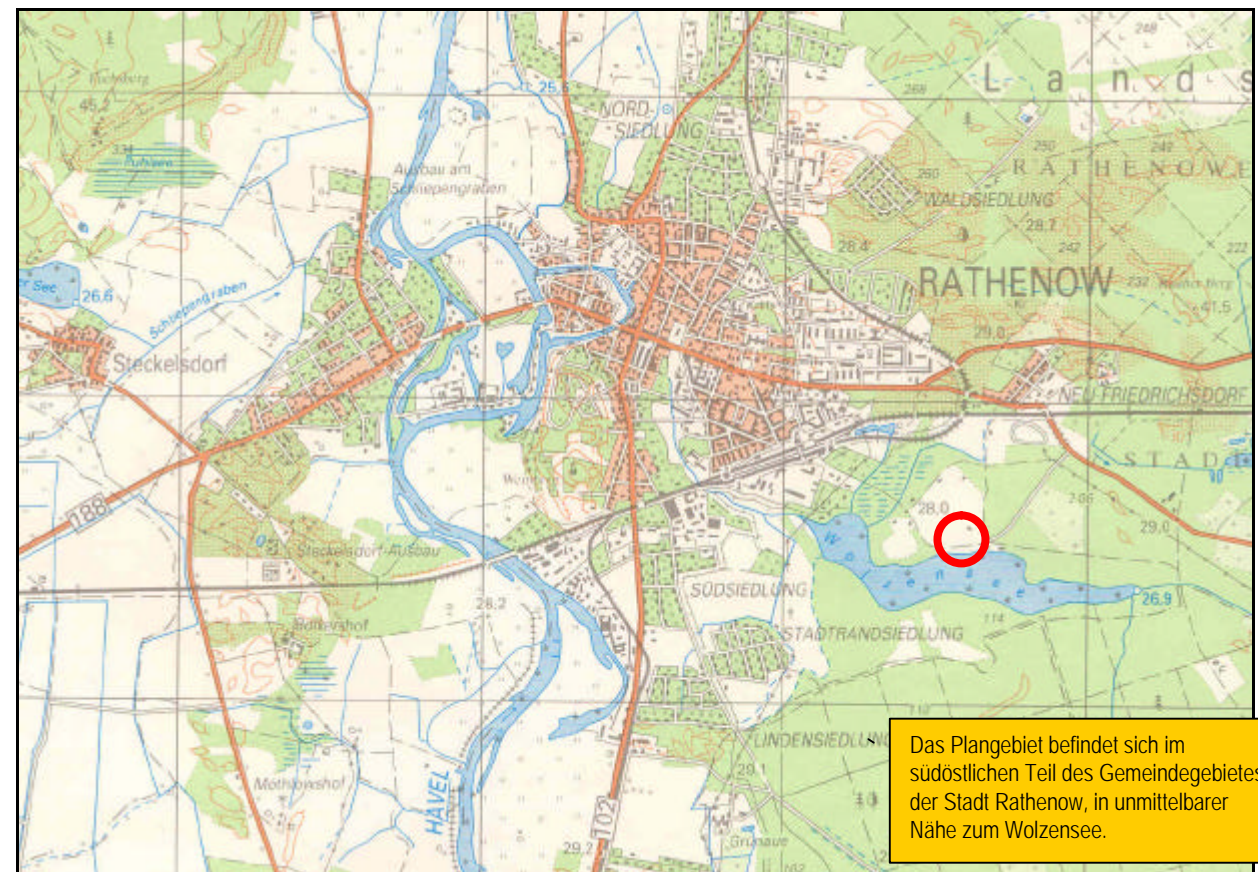


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Rathenow; Grundlage TK 50

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist bis auf einen Kinderspielplatz nicht bebaut. Am Ufer des Wolzensees sind bauliche Reste der ehemaligen Badeanstalt zu erkennen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches sind gemähte Wiesen- oder Rasenflächen mit Einzelbaumbestand oder Baumgruppen. Die ehemaligen Gaststättenanlagen sowie die Nebengebäude sind vollständig abgerissen.

3.3 Landschaftsökologische Situation

3.3.1 Boden

Der Wolzensee ist Teil einer größeren Niederungsrinne, die sich mit dem Körgraben und den angrenzenden Grünflächen bis weit in das Stadtgebiet von Rathenow fortsetzt. Die Seehöhe wird mit 26,9 m ü. NN angegeben. Die grundwasserbeeinflussten Bereiche im Uferbereich werden von nacheiszeitlichen, anmoorigen Böden bestimmt, sind aber durch den raschen Höhenanstieg im unmittelbaren Uferbereich nur sehr schmal ausgeprägt. Die Fläche hinter dem eigentlichen Badebereich liegt etwa 1 m höher und wird von Unteren Dilluvialsand (Sand mit durchlässigem Sanduntergrund) geprägt. Im unmittelbaren Uferbereich ist die bereits natürlich vorgeprägte Badestelle vermutlich auch durch ältere Sand-Aufschüttungen überprägt. Im Bereich der alten Bebauung sind die Böden sehr stark anthropogen überprägt.

3.3.2 Wasser

Die lokale hydrogeologische Situation ist durch gut durchlässige Talsande geprägt. Der Flurabstand des obersten nicht geschützten Grundwasserleiters wird in der Hydrogeologischen Karte der DDR (Hyka 50) mit < 2 m angegeben. Aufgrund des geringen Anteils an bindigen Bildungen in der Versickerungszone ist der Grundwasserleiter gegenüber eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Das Grundwasser fließt mit geringem Gefälle in Richtung Westen zum Havelverlauf.

Das Plangebiet befindet sich in Benachbarung mit dem Fließgewässersystem der Havel. Das östlich der Stadt Rathenow gelegene Waldgebiet mit einem hohen Anteil an Sumpf- und Feuchtwäldern entwässert über den Wolzensee und weiter über den Körgraben, der das Stadtgebiet zum Teil verrohrt durchzieht in die Havel. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Retentionsraumes der Havel.

3.3.3 Klima

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

3.3.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan erfolgte eine Biotop-typenkartierung und es wurde der erhaltenswerte Baumbestand erfasst.

Neben dem Großbaumbestand aus Laubbäumen haben vor allem die Ruderalflächen mit höheren krautigen Pflanzen im Übergang zur Uferzone mit Seggen und Röhrichten eine größere Bedeutung für die Fauna. An den Uferbereichen des Wolzensees sind stellenweise Röhrichte oder Seggen mit vorgelagerten Schwimmblattbereichen zu finden. Durch die intensive Flächennutzung in der Vergangenheit sind die Uferbereiche in weiten Teilen des Geltungsbereiches stark überprägt (Betonierungen). Bedeutsam ist hier vor allem der Baumbestand aus Schwarzerle. Gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet entlang der Uferbereiche am Wolzensee zu finden.

Faunistische Besonderheiten im Plangebiet sind nicht bekannt. Durch die Nutzungsauffassung können Tierarten der Wälder und des Waldrandes günstige Lebensbedingungen finden. Die Uferbereiche sind als Teil- oder Dauerlebensraum für verschiedene wassergebundene Tierarten von Bedeutung. Hier sind insbesondere die abgelegeneren ruhigen Buchten von Bedeutung, im Vorhabensgebiet ist häufig mit den siedlungstypischen Störungen zu rechnen, so dass hier kaum geschützte Reproduktionsstätten vorhanden sind. Für aquatisch gebundene Tierarten ist der Wolzensee mit den benachbarten Waldflächen und Feuchtgebieten Habitat von sehr hoher Bedeutung. So sind zumindest zeitweise auch seltene oder bestandsbedrohte Tierarten zu erwarten.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Osten von der Bammer Landstraße über einen asphaltierten Waldweg und von Westen über den Viertellandsweg und den Birkenweg und die Sportstätten Vogelgesang. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Verkehrsflächen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow über die Erschließung der Sportanlagen Vogelgesang sichergestellt werden. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 500 m. Auch die Errichtung einer Eigenwasserversorgung ist technisch machbar.

An den Sportanlagen Vogelgesang ist ebenfalls die Anschlussmöglichkeit an die örtliche Schmutzwasserkanalisation gegeben. Die Errichtung einer Abflusslosen Sammelgrube ist eine Alternative.

Elektroleitungen befinden sich bereits bis im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Eine weitere Erschließung zukünftiger Bauflächen ist grundsätzlich möglich.

3.6 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebiets bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet nicht bekannt und im Verzeichnis des Altlastenkatasters verzeichnet.

Eine spezielle Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

In dem neuen Sondergebiet sollen die grundlegenden Voraussetzungen für eine gastronomische Entwicklung geschaffen werden. Die Naturbadestelle soll dauerhaft als Badeplatz gesichert werden. Die Freiflächen sollen als Liegewiese festgesetzt werden. Teile der Freiflächen sollen für einen temporären Zeltplatz genutzt werden können. Darüber hinaus soll die Ver- und Entsorgung des Badeplatzes und des episodischen Zeltplatzes durch ein Sanitär- und Wirtschaftsgebäude sichergestellt werden.

Damit die Interessen des Landschafts- und Naturschutzes in Bezug auf den Gewässer- und Lebensraumschutz berücksichtigt werden, sollen sich die Neubauten am Rahmen der alten nun bereits abgerissenen Bebauung orientieren. Es sollen ausschließlich bereits durch frühere Bebauung oder Bewirtschaftung geprägte Flächen in Anspruch genommen werden.

Durch Flächenzuschnitte, Erschließungsstruktur und Festsetzungen wird die zukünftige bauliche Entwicklung nur rahmenartig geordnet. Unabhängig von den Festsetzungen des B-Planes gelten die Regelungen des § 8 BbgBO:

(1) Bauliche Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzubilden und so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken.

(2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet „Erholung“

Innerhalb des Plangebietes sollen die Voraussetzung für eine landschaftsbezogene Naherholung geschaffen werden. Es soll ermöglicht werden, ein Gaststättengebäude inklusive der für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Nebenanlagen zu errichten. Weiterhin soll zur Bewirtschaftung und Unterhaltung des Badeplatzes und des temporären Zeltplatzes die Errichtung eines Sanitär- und Wirtschaftsgebäudes ermöglicht werden.

Aufgrund der landschaftlichen Umgebung des Plangebietes und der Zielstellung zur Entwicklung des Gebietes soll das Baugebiet als Sondergebiet "Erholung" festgesetzt werden. Die Einstufung des Gebietes orientiert sich an den Regelungen des § 10 BauNVO.

Innerhalb des Gebietes finden Differenzierungen im Bezug auf die mögliche Bebauungsdichte und die Bebauungsart durch Festsetzungen statt. Allgemein gilt, dass die gemäß BauNVO möglichen Obergrenzen insbesondere der Überschreitungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes an dem Standort überwiegend nicht ausgeschöpft werden sollen. Vielmehr soll ein durchgrünter Charakter erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Insbesondere wird der Bezug zum Wasser deutlich bei der Gebietserschließung und der Anordnung der Bauflächen herausgearbeitet.

Zur eindeutigen und nachvollziehbaren Zuordnung der Festsetzungen wurden die Baugebiete in Sondergebiet "Erholung" 1 und Sondergebiet "Erholung" 2 bezeichnet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die nach BauNVO zulässigen Höchstgrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen für Wochenendhausgebiete werden als Orientierungswert für das festgesetzte Sondergebiet "Erholung" herangezogen.

Für die Baugebiete der Bezeichnung Sondergebiet "Erholung" 1 und Sondergebiet "Erholung" 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Weiterhin wird durch den Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch textliche Festsetzung eine langfristige lockere Bebauung mit hohem Grünanteil sichergestellt. Ein Baugrundstück darf demnach in diesen Flächen nur bis zu 20% überbaut werden. Dies entspricht den üblichen Bebauungsstrukturen einer landschaftsbezogenen Bebauung. Die Beschränkung der GRZ und der Ausschluss von Überschreitungsmöglichkeiten dienen vor allem dem Schutz des Landschaftsbildes in der herausragenden Lage am Wolzensee.

Mit der Grundstücksfläche ist hier das dargestellte Sondergebiet auf dem Flurstück 28/4 bezeichnet. Die Sondergebietsfläche umfasst ca. 2.000 m².

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse. Es soll innerhalb des Gebietes eine weitgehend freie Wahl der Bauformen möglich sein. Deshalb gilt für das Sondergebiet "Erholung" 1 eine Geschossflächenzahl von 0,4.

Für das Sondergebiet "Erholung" 2 wird unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,2 als Höchstgrenze festgesetzt.

5.1.3 Geschosszahl

Ein Kriterium des Entwurfes ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung des landschaftlichen Bezuges und der früher am Wolzensee befindlichen Bebauung (Haus am See) erfolgt die generelle Festsetzung für das Sondergebiet "Erholung" 1 von maximal zwei Vollgeschossen. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse dient auch der Bewahrung des Landschaftsbildes in Bezug auf die Eigenart des Landschaftsraums.

Die Festsetzung der Geschosszahl im Sondergebiet "Erholung" 2 orientiert sich an der beabsichtigten Nutzung des Gebäudes, das in jedem Fall einen untergeordneten Charakter bekommen soll.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

5.2.1 Bauweise

Für alle Bauflächen wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß den Regelungen des § 22 Abs. 2 BauNVO können in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Häuser und Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Durch die offene Bauweise ist eine weitgehend freie bauliche Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet. Zukünftige bisher nicht absehbare Entwicklungen im gastronomischen Bereich bleiben somit im überschaubaren Rahmen gesichert. Eine Beschränkung auf bestimmte Hausformen innerhalb der Baugebiete wird nicht vorgenommen und ist auch nicht zwingend erforderlich.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Regelungen der BbgBO anzuwenden.

5.2.2 Baugrenze

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. In der zu entwickelnden Bebauungsstruktur soll der vorhandene Baumbestand auf den Freiflächen weitgehend geschont werden. Weiterhin bleibt durch den Abstand zu der Uferkante des Wolzensees der charakteristische landschaftliche Bezug gewahrt. Die Festsetzungen dienen auch dem Ziel, das eigentliche Gastronomiegebäude vom Wirtschafts- und Sanitärgebäude räumlich zu trennen.

Durch einen relativ großzügigen Zuschnitt, soll vor allem eine mögliche gastronomische Nutzung und Entwicklung ermöglicht werden.

Die Ausgestaltung der Baugrundstücke sollte aber auch in Anbetracht der Baufreiheit dem zukünftigen Grundstückseigentümer überlassen bleiben. Den Bauherren bleibt somit ein ausreichender Spielraum zur Verwirklichung der gewünschten Bebauung.

5.3 Erschließung

5.3.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher aus nordöstlicher Richtung von der Bammer Landstraße über eine asphaltierte bzw. betonierte Zufahrtsstraße. Diese Zufahrtsstraße durch ein Forstgebiet dient auch der Erschließung des Stadions am Vogelgesang. Weiterhin kann die Fläche auch über den Viertellandweg und den Birkenweg von Westen her über die Sportanlagen am Vogelgesang angefahren werden. Im Plangebiet sind nur Verkehrsflächen für die Zufahrt vorgesehen. Das Baugebiet grenzt direkt an die vorhandenen Zufahrtsstraßen.

Der Stellplatzbedarf im Plangebiet ist für jedes einzelne Bauvorhaben gemäß § 43 BbgBO nachzuweisen. Erforderliche Stellplätze sind im Bauantragsverfahren auf den Baugrundstücken bzw. in zumutbarer Entfernung nachzuweisen. Flächen für Stellplätze werden im Plangebiet nicht festgesetzt. Die vorhandene Parkplatzfläche in der nördlichen Benachbarung des Plangebietes wird seit jeher für die Nutzung der Flächen am Wolzensee genutzt. Es handelt sich dabei um stadteneigene, teilbefestigte Stellplätze. Weitere Stellplätze insbesondere für die Nutzung des Gebäudes können auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach Bedarf hergestellt werden. Die Dimensionen der Flächen sind dazu ausreichend.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Voraussetzung für die Bebauung ist die vollständige leitungsgebundene Erschließung des Gebietes für Trinkwasser. Die Trinkwassererschließung kann über das Stadion Vogelgesang erfolgen oder über eine Eigenwasserversorgungsanlage sichergestellt werden. Die Abwassererfassung und Entsorgung kann an mittels abflussloser Sammelgrube mit regelmäßiger Entleerung über den Verband erfolgen. Ein Anschluss am Stadion Vogelgesang ist ebenfalls technisch zu realisieren.

Die fachlichen Hinweise des Wasser- und Abwasserverbandes zur Erschließung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten und hinsichtlich der Alternativen zu konkretisieren.

Die grundsätzliche Zustimmung des Verbandes zur Art und Durchführung der Erschließung liegt vor.

Die Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet kann durch die EON-e.dis AG abgesichert werden. Eine grundsätzliche Zusage zur Erschließung des Gebietes liegt dazu bereits vor. Eventuell erforderliche Flächen für technische Anlagen stehen im Plangebiet zur Verfügung.

Das Plangebiet kann grundsätzlich an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen werden.

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

Die Entsorgung von Hausmüll und die Erfassung von Wertstoffen werden durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) sichergestellt. Die Bewirtschaftung der Liegewiese und des Badestrand es kann durch die Rathenower Wärmeversorgungs GmbH oder den städtischen Bauhof sichergestellt werden. Die Befahrung des Gebietes über Zufahrten ist sichergestellt.

5.4 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend der Entwicklungsziele für die zukünftige Bebauung ein hoher Grünanteil angestrebt. Dafür wird der überwiegende Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet sind öffentliche Grünflächen. Der Grundstückseigentümer hat die Freiheit der eigenen Freiflächengestaltung. Dazu sind aber die Regeln der BbgBO zu beachten, darin heißt es im § 7 zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke:

(1) Die Bebauung und die Versiegelung des Grundstücks ist nur zulässig, soweit dies für die zulässige Nutzung oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Weiterhin sind die festgesetzten Pflanzbindungen und der Baumerhalt zu berücksichtigen. Der erhaltungswürdige Bestand an Bäumen und Sträuchern im Plangebiet ist weitgehend als zu erhaltender Bestand festgesetzt. Stellplätze für PKW und sonstige Fahrzeuge sollen auf den Grünflächen nicht errichtet werden.

Kinderspielplatz

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich derzeit schon ein Kinderspielplatz. Dieser soll langfristig gesichert werden. Weiterhin soll die Kinderspielfläche als integraler Bestandteil des Gesamtgebietes entwicklungsfähig bleiben.

Badeplatz und Liegewiese

Der Badeplatz bleibt auf die bereits bestehende Zugangsstelle zum Wolzensee beschränkt. Der Badeplatz soll eine ca. 40 m breite Naturbadestelle mit sandigem Strandbereich bleiben. Eine Ausdehnung der Flächen in West- oder Ostrichtung ist nicht beabsichtigt. Erneuerung oder Ergänzung des Sandes sind in diesen Bereichen bei Bedarf zulässig. Der Schwimmbereich im Wasser ist durch geeignete Bojen zu begrenzen und zu markieren. Insbesondere die angrenzenden Flächen des alten Freibades sind wirksam gegen unbeabsichtigtes Einschwimmen zu sichern um Gefahren für Leib und Leben auszuschließen. Weiterhin sind auch die wertvollen Schwimtblattbestände und Röhrichtbereiche die dem Schutz gemäß § 32 BbgNatSchG unterliegen gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Die zugeordnete Liegewiese ist als periodisch gemähte Wiese zu gestalten und erstreckt sich über die gesamten Flächen bis zum Spielplatz, Waldrand und zum Nahbereich des Sanitärgebäudes. Eine Abgrenzung oder Einzäunung des

Liegewiesenbereiches ist nicht beabsichtigt, diese ergibt sich aus dem Mähen der Flächen. Die feuchteren Bereiche an der Uferzone sind nicht mehr als Liegewiese zu gestalten. In der Darstellung wird der Bereich der Liegewiese durch die Linie "Grenze von Nutzungsarten" markiert.

Zeltplatz (temporär)

Der Zeltplatz ist für das temporäre Aufstellen von ausschließlich Zelten gedacht. Caravans und Wohnmobile sowie sonstige Fahrzeuge sind auf der Zeltplatzfläche nicht zulässig. Eine Versorgung mit Strom oder Wasser ist nicht vorgesehen. Das Zelten soll sich auf episodische Ereignisse wie Schulferien, Feiertage u.ä. beziehen und keine Dauereinrichtung darstellen. Jahreszeitliche Beschränkungen bestehen nicht.

5.5 Wasserflächen

Das Plangebiet zeichnet sich durch die Lage am Wasser aus. Dieser besondere Standortvorteil soll für die zukünftige Gebietsentwicklung aufgegriffen und thematisiert werden. Es ist beabsichtigt, den Uferbereich des Wolzensees weitgehend im natürlichen Zustand zu belassen. Der Baumbestand und die Ufervegetation sollen erhalten bleiben. Nur der Bereich des Badeplatzes soll langfristig als Zugangsmöglichkeit mit sandigem Ufer erhalten und entwickelt werden. Die Bebauung soll nur in einem Abstand von > 25 m zur sensiblen Uferkante errichtet werden. Der Abstand orientiert sich an den ehemals vorhandenen Gebäuden des "Hauses am See". Der im § 48 BbgNatSchG geforderte Mindestabstand von 50 m zu Uferkante kann objektiv nicht eingehalten werden. Es ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung entsprechend der Regelungen des § 48 Abs. 3 a) und b) BbgNatSchG erforderlich. Ein Antrag dazu wurde gestellt, mit Schreiben vom 22.09.06 wird die Ausnahmegenehmigung gem. § 48 Abs. 3 BbgNatSchG durch den Landkreis Havelland erteilt.

Im Bereich der Wasserflächen, westlich des neuen, in der Planzeichnung festgesetzten Badeplatzes befindet sich das alte Freibad. Teile der Anlagen, insbesondere ein Stahlbetonsteg wurde abgebrochen und befindet sich unterhalb der Wasseroberfläche. Die Flächen wurden nach dem Abbruch nicht beräumt. Die Wasserflächen sind in diesem Bereich nicht zum Baden geeignet. Durch Hinweisschilder am Ufer wird auf die Gefahren aufmerksam gemacht. Die neue Badestelle ist durch Bojen deutlich gekennzeichnet. Nur in diesem Bereich ist die Benutzung der Wasserfläche gefahrlos möglich. Die Beräumung der Reste des alten Freibades sollte zur langfristigen Sicherheit des gesamten Gebietes insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzungsintensivierung und der Gefahrenabwehr vollständig erfolgen.

5.6 Pflanzbindungen

In den Bebauungsplan wurden vom Grünordnungsplan vorgeschlagene Begrünungsmöglichkeiten als Festsetzungen aufgenommen. Die Festsetzungen sollen den Bestand sichern und die Entwicklung einer gebietstypischen, durchgängigen Begrünung gewährleisten.

Die Festsetzungen beschränken sich auf die Pflicht zum Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine Grünstruktur im Gebiet zu entwickeln, die der besonderen Lage am Rand der Stadt entspricht.

Die Beschränkung der Bepflanzung mit Laubbäumen auf die Arten der Pflanzenliste ist erforderlich, weil die Pflanzmaßnahmen neben ihrer gestalterischen Funktion auch als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert werden. Die Beschränkung der Baum- und Straucharten auf standortheimische Arten ist auf deren naturschutzfachlich-ökologische Bedeutung zurückzuführen und

ergibt sich aus den Regelungen des BbgNatSchG zu Pflanzungen in der freien Landschaft, hier insbesondere innerhalb des LSG Westhavelland. Standortheimische Laubgehölze haben neben ihrer das Orts- und Landschaftsbild verbessernden Wirkung (Einbindung und Durchgrünung) positive Auswirkungen auf verschiedene Funktionen des Naturhaushaltes. Sie bewirken über nachhaltige Bodenlockerungen, die Erhöhung des Gasaustausches und Anregung der Bodenfauna eine Verbesserung der Bodenfunktionen und damit des Grundwasserschutzes. Sie tragen zur Minderung des Oberflächenabflusses und damit positiv zur Abflussregulation bei. Aufgrund ihrer hohen Oberflächenrauigkeit erhöhen sie die örtlichen Verdunstungsmengen und dienen damit der Verbesserung des Lokalklimas. Nicht zuletzt verbessern artenreiche Gehölzstrukturen standortheimischer Gehölze das Lebensraum- und Nahrungsangebot für zahlreiche Tierarten. Weiterhin wirken die Bäume als wichtige Gestaltungselemente im Bereich des Erholungsraumes.

Bestimmte Begrünungsvorschläge des Grünordnungsplanes werden nach Abwägung im Bebauungsplan nicht festgesetzt. So wird auf die Festsetzung zur Anlage von Gehölz- und Staudenflächen im Umfeld von Gastronomiegebäuden und Terrassen verzichtet. Ebenso findet die Empfehlung zur Begrünung von Dächern keinen Niederschlag im B-Plan. Diese Festsetzungen könnten von den Bauherren als unzumutbare Einschränkung der Grundstücksnutzung angesehen werden. Darüber hinaus wäre die Durchführung dieser Maßnahmen als Kompensationsmaßnahmen nur schwer kontrollier- und „abrechenbar.“ Für die beabsichtigte qualitätvolle Gebietsentwicklung wären derartige Gestaltungsmaßnahmen aber durchaus sinnvoll und wünschenswert.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs werden vor allem am Uferbereich des Wolzensees die Baumbestände als Flächen zum Erhalt von Bäumen gemäß den Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Der Baumbestand soll damit langfristig zur Strukturierung des Gebietes gesichert werden. Die Festsetzung als Grünfläche unterstützt die Erhaltungsabsichten. Erhaltungswürdige Bäume innerhalb des Geltungsbereichs werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese Bäume sollen auch zukünftig gerüstbildend für die Durchgrünung des Gebietes sorgen. Hier sind insbesondere sämtliche Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs innerhalb des Kronentraufbereichs zu vermeiden.

Im Geltungsbereich sind Lebensräume zu finden, die nach § 32 BbgNatSchG einen gesetzlichen Schutz genießen. Es handelt sich hierbei um Uferabschnitte am Wolzensee mit Röhrichtbeständen und Seggen, sowie teilweise vorgelagerten Schwimmblattbeständen im Südwesten des Geltungsbereiches. Die Wasserflächen selbst genießen gem. § 32 (1) Ziff. 1 BbgNatSchG Schutzstatus. Die geschützten Biotope wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen und durch Planzeichen verortet.

Das Plangebiet umfasst auch Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“. Die Flurstücke 28/1, 28/2, 28/3 und 28/4 gehören nicht zum LSG "Westhavelland". Die Grenzen des LSG wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen und durch Liniensignatur sowie Planzeichen verortet.

Die Planungen innerhalb des LSG müssen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Festlegungen der LSG-Verordnung überprüft werden. Die Planung wurde deshalb dem Ordnungsgeber zur Beurteilung übergeben. Mit Schreiben vom 30.08.06 wurde durch den Ordnungsgeber die Vereinbarkeit der Planungen mit den Festsetzungen in der Schutzgebietsverordnung erklärt. Für Handlungen nach Maßgabe der Rechtsverordnung zum LSG "Westhavelland", soweit sie mit der städtebaulichen Satzung vereinbar sind, sind lediglich naturschutzrechtliche Genehmigungen gem. § 19 BbgNatSchG erforderlich.

5.8 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen oder Einrichtungen bzw. Nutzungen vorhanden, die Belastungen emittieren, die die festgelegten Richtwerte der Brandenburger Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL-Bbg) überschreiten.

Durch die Nutzung der Flächen in der Umgebung des Gebietes sind erhöhte Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Im B-Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhöhten Lärmbelastungen aus dem straßen- oder schienengebundenen Verkehr zu erwarten. Die nächste Straße mit höheren Verkehrslasten ist die Bammer Landstraße Straße etwa 800 m östlich des Geltungsbereichs, die durch ein dichtes Forstgebiet abgeschirmt ist.

Die Schnellbahnstrecke Hannover – Berlin führt teilweise zu Lärmbelastungen im Stadtgebiet Rathenows. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich in etwa 700 m Entfernung zur Schnellbahnstrecke. Diese ist zum Geltungsbereich ebenfalls durch ein Waldgebiet abgeschirmt.

Belastungen aus den umgebenden Gebieten

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Sportanlage Stadion Vogelgesang. Durch den Spielbetrieb sind zeitweise erhöhte Geräusche zu erwarten (z.B. Punktspiele), die sich aber in Bezug auf die angestrebte Nutzung im Geltungsbereich nicht erheblich negativ auswirken, da diese Ereignisse zeitlich beschränkt bleiben.

6 Grünordnung

Nach § 245 c (Überleitungsvorschrift) des am 03.08.2001 durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.01“ geänderten BauGB sind für das Änderungsverfahren die neuen Vorschriften anzuwenden, da das Aufstellungsverfahren nach dem 14.03.1999 eingeleitet wurde.

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVG keine UVP-Pflicht gegeben. Nach Regelungen des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg vom 10. Juli 2002 besteht für das Vorhaben keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP.

Gemäß § 7 (1) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ist für das Plangebiet ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden. Die Darstellungen werden nach Abwägung gemäß § 7 (2) BbgNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen des Grünordnungsplans wird das im § 10 BbgNatSchG vorgeschriebene Verfahren zur Eingriffsregelung abgearbeitet. Durch die Nutzung eines bereits in Teilen bebauten und befestigten Gebietes mit erheblicher Vorprägung konnten insgesamt die Eingriffe in Natur und Landschaft gering gehalten werden. Der Grünordnungsplan unterstützt das Ziel der Bebauungsplanung, größere zusammenhängende Freiflächen mit Baumbestand zu sichern und zu entwickeln. Die Versiegelung ist möglichst gering zu halten und durch unvermeidbare Eingriffe hervorgerufene Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Der Grünordnungsplan macht hierfür differenzierte Festsetzungsvorschläge. Durch die im Vorfeld bereits großflächig durchgeführten Rückbaumaßnahmen an Gebäuden aber auch Flächenentsiegelungen sind bereits positive Effekte insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Boden zu verzeichnen.

Mit der Festsetzung geringer baulicher Dichten und der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Bebauungsplan den Belangen von Natur und Landschaft in besonderer Weise Rechnung getragen, da damit Eingriffe in den Naturhaushalt gering gehalten werden können. Ebenso kommt dem Schutz der Uferzone eine besondere Bedeutung bei.

Die im Grünordnungsplan enthaltenen Darstellungen zu Anpflanzungen und den Erhalt von Vegetationsstrukturen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

7 Textliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

- *In dem Sondergebiet "Erholung" 1 sind ausschließlich Gaststätten, Ausflugslokale und Terrassengastronomie sowie die für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Nebenanlagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs.1 u. 2 BauNVO)*
- *In dem Sondergebiet "Erholung" 2 sind ausschließlich Sanitärgebäude und Wirtschaftsbauten zulässig, die zur Versorgung und Bewirtschaftung des Badeplatzes, der Liegewiese, des Kinderspielplatzes und des temporären Zeltplatzes erforderlich sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs.1 u. 2 BauNVO)*
- *Innerhalb des Sondergebietes "Erholung" 1 ist eine Betriebsleiterwohnung innerhalb des Hauptgebäudes zulässig.*

Die Beschränkungen sind erforderlich, um den gewünschten Gebietscharakter und die beabsichtigte Nutzung langfristig zu wahren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

- *Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für die Sondergebiete "Erholung" 1 und 2 ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)*

Die Grundstücke sollen langfristig mit hohen unbebauten Flächenanteilen erhalten bleiben. Die Einschränkung dient auch dem Landschaftsschutz, da langfristig der hohe unbebaute Grünanteil gesichert bleibt.

- *Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Errichtung von Zäunen und Mauern sowie sonstigen künstlichen Abgrenzungen untersagt. Die Anpflanzung von Hecken bleibt zulässig.*

Das Bauverbot zur Errichtung von Zäunen und Mauern dient dem langfristig zu gewährleistenden freien Zugang des Landschaftsraumes, wie sie bei Ausflugslokalen in der Regel üblich ist.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Festsetzungen sind für den Schutz der Natur und Landschaft erforderlich. Mit der Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert oder die Maßnahmen wirken als Kompensation für Eingriff die durch Neubebauung bzw. Versiegelungen entstehen.

- *Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken sowie die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke). Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.*
- *Je angefangene 50 m² Neubebauung oder Flächenversiegelung bzw. dauerhafter Befestigung der Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum innerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste "Laubbäume" zu verwenden.*

- *Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. Abs. 6 BauGB)*

Mit der Festsetzung von Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches wird den Regelungen des BbgNatSchG Rechnung getragen. Die Beschränkung der festgesetzten Pflanzungen auf bestimmte Pflanzenarten ergibt sich aus der beabsichtigten ökologischen und gestalterischen Funktionserfüllung der Grünordnungsplanung.

8 Umweltbericht

8.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethode und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Die jeweiligen EU-Mitgliedsstaaten können eine Kopie vom Umweltbericht anfordern und ihn gegebenenfalls auch auf Qualität prüfen, wenn Zweifel hinsichtlich des betreffenden Plans oder Programms sowie des Umweltberichts bestehen.

8.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Das Gelände am Nordufer des Wolzensees soll mit einem Gaststättengebäude und einer Sanitäreinrichtung für die Ausstattung des Badeplatzes ausgestattet werden. Da sich die Flächen außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Rathenow im baurechtlichen Außenbereich befinden, ist als eine wesentliche Voraussetzung für eine Neubebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

8.3 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan der wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharrt. Ein weiteres Szenario behandelt die Umsetzung der Bauleitplanung auf der Ebene der Objektplanung.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

8.3.1 Szenario I - Nullvariante

„Nach der SUP- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für die vorliegende rechtswirksame Bauleitplanung wird davon ausgegangen, dass im FNP keine Bauflächen ausgewiesen werden. Folglich werden auch keine Bebauungspläne aufgestellt, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln wären (BauGB § 8 Abs. 2).

Das Verharren auf dem Status Quo führt dazu, dass bauliche Entwicklungen in dem Gebiet nicht möglich werden. Durch die Begrenzung einer baulichen Entwicklung können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden. Es ist allerdings auch davon auszugehen, dass der Abriss der Gebäuderuinen ohne Aussicht einer Neubebauung nicht zu Stande gekommen wären. Die Folgen für das Landschaftsbild wären verheerend.

8.3.2 Szenario II - Planaufstellung

Im Szenario II wird von der Aufstellung und der Umsetzung der Planungen am Standort ausgegangen. Durch die Aufstellung des B-Planes wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf den Flächen eine beschränkte zweckgebundene Bebauung zu verwirklichen. Die Gebietskategorie trägt dem Standortcharakter Rechnung da sich am Nordufer bereits schon seit Jahrzehnten eine Ausflugsgastronomie befand, die erst vor kurzem wegen Baufälligkeit abgerissen wurde. Durch die Umsetzung der Planung wären stärkere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, da Versiegelungen und Überbauungen möglich wären. Zu berücksichtigen ist dabei aber die Vorbelastung des Gebietes, das schon sehr lange als Naherholungsgebiet der Stadt Rathenow fungiert und auch Bebauung vorhanden war, die nur auf Inaussichtnahme einer Neubebauung beseitigt wurde.

8.4 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Nichtdurchführung des Planes ableitet, dargestellt. Die ermittelten Ergebnisse sind im Wesentlichen aus dem Landschaftsplan der Stadt Rathenow und dem Entwurf des GOP für den B-Plan "Wolzensee" entnommen.

8.4.1 Schutzgut Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb der Havelniederung. Die Flächen sind im wesentlichen Talsandflächen. Die Rinnenlage des Wolzensees wird durch vermoorte Ablagerungen gekennzeichnet. Durch die bereits vormals erfolgte Bebauung und Flächenbefestigung ist der natürliche Bodenaufbau in Teilen des Nordufers bereits stark gestört.

Im Bereich des Untersuchungsraumes können somit folgende Bodenarten unterschieden werden:

1. grundwasserbeeinflusste Sandböden (Fein- und Mittelsande, schwach lehmige bis humose Sande),
2. humose Böden (Anmoor- und Niedermoorböden im Rinnen am Uferbereich Wolzensee),
3. stark anthropogen veränderte Substrate mit verschiedenen Beimischungen (am Standort des ehemaligen Hauses am See).

8.4.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser steht im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse und in Abhängigkeit von der Wasserführung der Havel sehr oberflächennah an. Das Grundwasser fließt in Richtung Westen zur Havel. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft

eindringenden Schadstoffen überwiegend nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist.²

Oberflächengewässer

Der Wolzensee befindet sich südlich des Änderungsbereiches als rinneartiges Gewässer in Ost-West-Ausdehnung. Der Wolzensee ist ein sehr naturnahes Gewässer mit Verlandungszonen, Schwimmblattbereichen und Röhrichtbeständen. Fas der gesamte Uferbereich ist mit Bäumen bestanden, überwiegend grenzen Waldflächen direkt an das Gewässer. Nur im nördlichen Teil im Bereich der ehemaligen Badeanstalt ist eine stärkere anthropogene Überprägung vorhanden. Hier sind mit Beton befestigte Uferabschnitte und künstlich geschaffene Zugangsstellen zum Gewässer (Badestrand) vorhanden.

8.4.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Die „potenziell natürliche Vegetation“ stellt das theoretische Artengefüge der Vegetation dar, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ohne anthropogene Einflüsse einstellen würde (vgl. Ellenberg 1986). Die Verbreitung der potenziell natürlichen Vegetation in der Region folgt im Wesentlichen den Feuchteverhältnissen der Böden.

Entsprechend den geologischen, edaphischen und klimatischen Bedingungen würden sich unterschiedliche Vegetationsgesellschaften im Planungsgebiet einstellen. Die trockenen und sandigen Bereiche des Plangebietes würden von einem Kiefern-Stieleichen-Birkenwald bedeckt sein. Die angrenzenden Feuchtflächen und Niederungen am Wolzensee wären von Erlenbruchwäldern bedeckt.

Reale Vegetation und Flächennutzung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein traditionelles Naherholungsgebiet, das durch langjährige Nutzung stärker anthropogen überprägt wurde. Die ehemals vorhandenen Waldflächen sind stark aufgelichtet und es sind Laubbaumgruppen und Einzelbäume auf gemähten wiesenartigen Flächen zu finden. Die genutzten und regelmäßig gemähten Flächen reichen oft bis an den Ufersaum heran und verzahnen sich dort mit naturnahen Vegetationsbeständen (Erlen, Seggen und Röhrichte).

Das Gelände wird über eine asphaltierte Zufahrtsstraße erschlossen und wird im Norden von Kiefernforsten eingebunden. In ca. 600 m Entfernung befindet sich nordwestliche der Sportkomplex Vogelgesang.

Fauna

Spezielle faunistische Untersuchungen fanden im Plangebiet nicht statt. Aufgrund der Biotopstruktur ist überwiegend mit Tierarten des Waldes und des Waldrandes zu rechnen. Weiterhin haben eine Vielzahl von wassergebundenen Tierarten Habitate oder Teilhabitat im oder am Wolzensee. Darunter befinden sich auch seltenere und bestandsbedrohte Tierarten. Die Flächen des Wolzensees bieten vielen Tierarten günstige Lebensbedingungen. Insbesondere die ruhigeren, abgelegenen Buchten haben eine hervorragende Lebensraumausstattung. Am Vorhabensstandort hingegen ist durch die langjährige Nutzung und Geländegestaltung zumindest zeitweise mit den typischen anthropogenen Störungen zu rechnen, die nur angepassten Tierarten dauerhafte Habitate bietet.

² HYKA 50 Karte der Grundwassergefährdung Blatt Schönhausen (Elbe)/ Rathenow Nr. 0806-1/2, Stand 1984.

8.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Für das Bearbeitungsgebiet sind nach dem DEUTSCHEN WETTERDIENST POTSDAM 1992 (agrarmeteorologischer Dienst) die Messwerte der nächstgelegenen Wetterstation Brandenburg Görden (ca. 35 km südlich des Bearbeitungsgebietes) übertragbar. Zur Veranschaulichung der Windverhältnisse werden die Messungen am Standort Rhinow verwendet, der sich ca. 20 km nordwestlich des Standortes befindet.

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

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

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

8.4.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadt Rathenow und stellt ein typisches Naherholungsgebiet dar. Die äußerst attraktive Naturraumausstattung mit Wasserflächen, Freiflächen und Waldgebieten bietet Raum für verschiedenste freiraumbezogene Freizeitaktivitäten.

Das Landschaftsbild ist kaum überprägt und durch die Vielfalt als äußerst wertvoll einzuordnen.

8.4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler vorhanden. Sonstige Kultur- oder Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

8.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die im Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von LOUIS, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

... " sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

8.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe durch Flächenversiegelung können durch bereits erfolgte Rückbaumaßnahmen (Abriss des Hauses am See) und Flächensanierungen sowie Pflanzmaßnahmen am Standort selbst ausgeglichen werden.

8.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf Grundwasser

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Allerdings weist die Versickerung des Abflusses von befestigten Flächen (z.B. Terrassen) einen hohen Wirkungsgrad auf, so dass die Grundwasserspeisung letztlich nicht wesentlich gemindert wird. Eine Abführung der anfallenden Niederschläge in eine Kanalisation ist nicht beabsichtigt. Die Dachflächenentwässerung ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Änderungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Rathenow. Bei der Entwicklung von B-Plänen sind alle Nutzungsbeschränkungen oder Verbote gemäß Schutzzonenbeschluss 0109/74 vom 14.03.1974 zu berücksichtigen, die dem Schutz des Grundwassers dienen.

Die Verdunstungsverluste auf den befestigten Flächen sind aufgrund der geringen Größe zu vernachlässigen. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in abflusslosen Sammelgruben gesammelt oder in die Kanalisation eingeleitet.

Auswirkungen auf die Oberflächengewässer

Durch das Vorhaben wird das Gewässer Wolzensee nicht beeinträchtigt. Der Badestrand ist bereits vorhanden und wird nicht vergrößert. Die Pflege der Flächen stellt keine Beeinträchtigung dar. Auswirkungen auf Gewässer werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen.

8.8 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich vor allem auf den Verlust verschiedener Vegetationsflächen und die Zunahme von Flächenversiegelungen und Überbauungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen wird die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse liegen alle Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Der Vegetationsverlust im Bereich des Plangebietes erfolgt nur punktuell und in verhältnismäßig kleinen Umfängen. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist daraus nicht abzuleiten.

8.9 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere

Auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme
- Entfernen und Überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Der Verlust von Vegetationsflächen durch die Baumaßnahme ist erheblich. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Der Lebensraum im Bereich der Bebauung steht nur noch eingeschränkt zur Verfügung. So ist davon auszugehen, dass die Flächen als Nahrungshabitat für viele Tierarten nur wenig genutzt werden können. Durch die Überprägung mit größeren baulichen Anlagen, die für viele Tierarten störend wirken wird, werden die Flächen zukünftig nicht angenommen werden. Für manche Tiere wird die Bebauung aber auch zukünftig kein Hindernis darstellen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen um bereits siedlungstypisch überprägte Flächen mit den entsprechenden, zeitweise auftretenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen durchaus gut zu Recht kommen.

8.10 Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Auf das Schutzgut Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung,
- Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Die zukünftige erweiterte Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zur der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach sind unter Berücksichtigung der geplanten Art der Bebauung und der Strukturierung des Geländes keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die Bebauung und beabsichtigte Nutzung kann die Erholungseignung des Gebietes in Teilen gesteigert werden.

8.11 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Durch die geplanten Bauungen sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

8.12 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Überprägung der Flächen durch die baulichen Anlagen bestehen und einen Teilverlust des Lebensraumes darstellen. Versiegelungen können vollständig am Vorhabensstandort selbst ausgeglichen werden. Durch umfangreichen Rückbau von versiegelten Flächen und Gebäudeabriss wird mehr Baussubstanz beseitigt als Neubaumöglichkeiten bestehen. Durch Festsetzungen zu Bepflanzungen in einem nachfolgenden Bebauungsplan kann eine gute Eingrünung des Gebietes erreicht werden. Es ist zu empfehlen, die Flächen zusätzlich mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mit dem Rückbau und den zukünftigen Pflanzmaßnahmen können sämtliche zu erwartenden Beeinträchtigungen kompensiert werden.

8.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Die Nutzung eines bereits vorgeprägten Standortes zur Neuetablierung einer Ausflugsgastronomie ist ein wichtiger Beitrag zum Ressourcenschutz. Die Verwirklichung ähnlicher Planungsabsichten an einem anderen Standort würde in der Regel zu stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen und zur weiteren Zersiedlung der Landschaft beitragen.

8.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Gemeinde ist es, auf den bisher im baurechtlichen Außenbereich gelegenen Flächen die Bebauung mit einem Gaststättengebäude und einer Sanitäreinrichtung zur Bewirtschaftung des Badeplatzes zu ermöglichen. Dafür ist die Aufstellung eines B-Planes zwingend erforderlich.

Durch die Aufstellung des Planes werden bisherige Grünflächen für eine zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Die Bebauung bleibt ausschließlich auf die Ausflugsgastronomie beschränkt. Mit der Bebauung der Flächen finden auch Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts statt. Im Wesentlichen sind Beeinträchtigungen des Lebensraumes zu erwarten, die durch die Neubebauung und Erschließung verursacht werden. Versiegelungen und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktionen finden in größerem Umfang statt, kann aber durch umfangreiche Rückbau und Begrünungen am Standort selbst vollständig ausgeglichen werden. Klimatische Veränderungen rufen das Planverfahren und die daraus resultierende Bebauung nicht hervor. Die Planungen haben relativ geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Zur Planung bestehen im Gemeindegebiet keine Alternativlösungen oder Standorte zur Verwirklichung der gewünschten Entwicklungsziele. Die dargestellte Nullvariante ist für die Gemeinde kein ernsthafter Lösungsansatz.

9 Verfahrensverlauf

In der nachfolgenden Tabelle wird der Verfahrensverlauf zur Aufstellung des B-Planes als zusammenfassende Kurzübersicht wiedergegeben³.

Verfahren zur 1. Auslegung	
Aufstellungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Planungsanzeige und Anfrage gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde	
Landesplanerische Stellungnahme	
frühzeitige Bürgerbeteiligung	
Planentwurf mit Erläuterungen und Festsetzungen	
Grünordnungsplan	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch SVV	
ortsübliche Bekanntmachung	
öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Planentwurf und Erläuterungsbericht / Begründung	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB Abstimmung mit den Nachbargemeinden 1. Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde 2. Beteiligung des Liegenschaftskatasters	
Abwägungsbeschluss und Erklärung über Ausschließungsgründe	
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
Vorlage zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	
Genehmigung mit Auflagen und Maßgaben	
Beitrittsbeschluss	
öffentliche Bekanntgabe der Genehmigung / Inkrafttreten	
Anzeige bei der unteren und höheren Verwaltungsbehörde mit Übersendung einer Verfahrensakte	

³ Die Daten werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt und sukzessive vervollständigt.

10 Fotodokumentation

Die nachfolgenden Abbildungen geben den Charakter des Plangebietes wieder.



Abbildung: Freiflächen im Bereich des Bebauungsplans



Abbildung: Badestrand am Wolzensee



Abbildung: Bestehender Spielplatz am Waldrand

11 Rechtsgrundlagen, Quellen

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

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. BBI S. 210), geändert durch das Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. BBI S. 273)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. 2005 BBI S. 50)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. BBI S. 350)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBI S. 215)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001, BGBl. I S. 2350, geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15. Dezember 2001, BGBl. I S. 3762
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I /02 S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I 2005 S. 186)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 10. Juli 2002