



Stadt Rathenow
Bebauungsplan Nr. 055
„Sondergebiet der Erholung - Inselweg“

B E G R Ü N D U N G



Stadtverwaltung Rathenow
Bauamt Rathenow
Sachgebiet: Stadtentwicklung
Bearbeitungsstand: Juli 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen.....	5
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	5
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	5
1.3	Lage und Größe des Plangebietes.....	6
1.4	Grundstücks,- und Eigentümerverhältnisse	6
1.5	Planunterlage.....	6
2.	Planungsrechtliche Situation.....	7
2.1	Regional- und Landesentwicklungsplan.....	7
2.2	Flächennutzungsplanung.....	8
2.3	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen.....	8
2.3.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	8
2.3.2	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	9
3.	Ausgangssituation.....	10
3.1	Nutzung des Gebäudebestandes.....	10
3.2	Angrenzende Nutzung und Gebäude.....	11
3.3	Erschließung.....	11
3.3.1	Verkehrerschließung.....	11
3.3.2	Ver- und Entversorgung.....	12
3.4	Immissionsschutz.....	12
3.5	Altlasten.....	13
3.6	Kampfmittel.....	13
3.7	Gewässerschutz.....	13
3.7.1	Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz.....	13
3.7.2	Gewässerrandstreifen.....	14
4.	Planungskonzept.....	15
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.2.1	Festsetzung zur Grundfläche von Gebäuden.....	15
4.2.1.1	Wochenendhäuser.....	15
4.2.1.2	Nebenanlagen, Carports und nicht überdachte Terrassen.....	16
4.2.2	Festsetzung der Grundflächenzahl.....	16
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	17
4.2.4	Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche.....	17
4.3	Bauweise.....	17
4.4	Bauordnerische Vorschriften.....	18
4.4.1	Dächer.....	18
4.4.2	Einfriedungen.....	18
4.5	Erschließung.....	18
4.5.1	Verkehrsfläche.....	18
4.5.2	ruhender Verkehr.....	18
4.5.3	Ver- und Entsorgung.....	19

4.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und.....	19
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und	
	Entwicklung von Natur und Landschaft	
4.6.1	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen,.....	20
	Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
4.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich	21
4.7	Textliche Festsetzungen.....	22
4.8	Flächenbilanz.....	25
5.	Hinweise zur Durchführung zum Bebauungsplan.....	26
6.	Umweltbericht.....	27
6.1.	Einleitung.....	27
6.1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	27
6.1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	28
	der Planung	
6.1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung.....	31
6.1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet	32
6.1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände.....	35
6.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen	36
	Umweltauswirkungen	
6.2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der.....	37
	Voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der	
	Planung	
6.2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	37
6.2.1.2	Fläche und Boden.....	38
6.2.1.3	Wasser.....	39
6.2.1.4	Klima und Luft.....	39
6.2.1.5	Landschaft.....	40
6.2.1.6	Mensch.....	40
6.2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	40
6.2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	41
6.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der.....	41
	Planung	
6.2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt....	42
6.2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	43
6.2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	43
6.2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	43
6.2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	43
6.2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	43
6.2.2.7	Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter.....	44
6.2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen	44
	den Umweltschutzgütern	

6.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und	44
	Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	
6.2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und.....	44
	Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	
6.2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen...	46
6.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	49
6.2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	49
6.3.	Zusätzliche Angaben.....	50
6.3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	50
6.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	51
6.4.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	51
6.4.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	52
Rechtsvorschriften	58

1. Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) als Satzung aufgestellt.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan ist die verbindliche Stufe der 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.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Übersicht über den Ablauf des Planverfahrens

Aufstellungsbeschluss	09.12.2015
Plananzeige/Mitteilung der Landesplanung	11.12.2015/10.02.2016
Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung 07/15	18.12.2015 Amtsbl.
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	19.01.2016
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	08.03.2018 – 13.04.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	28.10.2019 – 29.11. 2019
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.01.2020 – 07.02.2020

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Das Erholungsgebiet am Inselweg entstand bereits ab dem Jahr 1959 zum Zwecke der Erholung für die Bevölkerung. Zurzeit werden die einzelnen Parzellen von der Stadt Rathenow und dem Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg verpachtet. Es erfolgte eine Aufteilung in 39 Erholungsparzellen. Durch die unterschiedlichen Parzellengrößen, die zwischen 183 m² und 778 m² liegen, ist die Bebauungsdichte auf den Parzellen sehr ungleich verteilt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow wurde die Fläche des Geltungsbereiches als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes am Inselweg. Hierzu setzt der Bebauungsplan die zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich rechtsverbindlich als Ortsrecht fest.

Die städtebauliche Absicht ist es, den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten. Dadurch wird der aktuelle legal errichtete Bestand gesichert und geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung sind gelegentlich möglich. Durch die Anpassung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche bleibt eine städtebauliche Verträglichkeit in Bezug auf die Landschaft gewahrt.

Des Weiteren sollen durch entsprechende Festsetzungen nicht nur die Hauptanlagen, sondern auch die Nebenanlagen für die Nutzer rechtssicher gestaltet werden. Durch die Festsetzung der Art der Nutzung wird dem ständigen Wohnen entgegengewirkt.

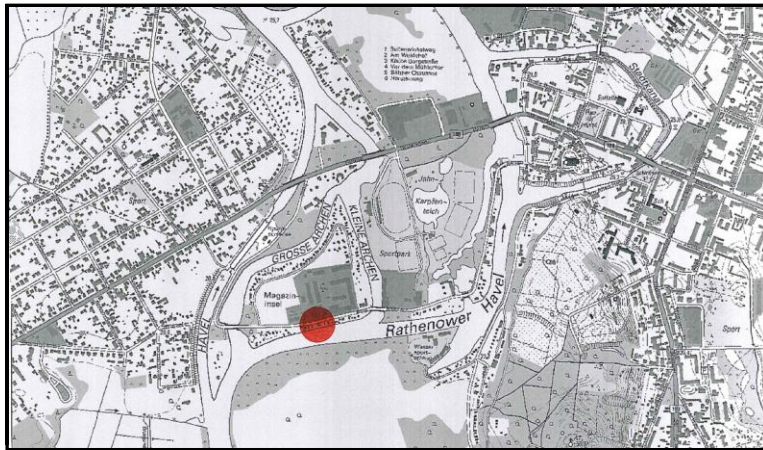
Bis zum Jahre 2022 möchte die Stadt Rathenow die bestehenden Pachtverhältnisse in Erbbaupacht ändern. Das heißt, im Umkehrschluss, dass eigenständige Grundstücke gebildet werden müssen. Diese können die jetzigen Parzellen oder eine Neuordnung der Parzellen/Grundstücke bedeuten.

Die Darstellung des Geltungsbereiches erfolgt als Sondergebiet „Wochenendhäuser“. Während des Planverfahrens zum Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich um die Fläche der Planfeststellung zum Ersatzbau der Vorder,- und Hinterarchen reduziert. Planfestgestellt wurde das Bauvorhaben im Jahre 2008 mit Beschluss der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost.



1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Erholungsgebiet liegt an der Rathenower Havel im westlichen Stadtteil Rathenows. Das Gelände befindet sich gemäß § 35 BauGB (Baugesetzbuch) im Außenbereich der Stadt. Der Geltungsbereich umfasst teilweise das Flurstück 100/5 in der Flur 7 der Gemarkung Rathenow mit einer Flächengröße von 10.265 m², teilweise das Flurstück 102/1 in der Flur 8 der Gemarkung Rathenow mit einer Flächengröße von 1.540 m² sowie das Flurstück 99/10 teilweise in der Flur 8 mit einer Fläche von 155 m². Insgesamt bildet der Geltungsbereich eine Fläche von 11.960 m².



Auszug aus der topographischen Karte TK 10 Maßstab 1:10.000,
 Amt für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg

1.4 Grundstücks- und Eigentümerverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich Flurstücke von verschiedenen Eigentümern.

Flur	Flurstück	Eigentümer
7	100/5	Stadt Rathenow
8	102/1	Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg
8	99/10	Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg

1.5 Planunterlage

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Zu den Inhalten eines amtlichen Lageplanes gehören die Topografie mit Höhen sowie oberirdische Anlagen, größere Bepflanzungen als auch das Kataster.

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet ein amtlicher Lageplan der vom öffentlich bestellten Vermesser Andreas Kochmann An der Statschleuse 7, 14776 Brandenburg erstellt wurde. Die Planunterlage wird 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/Mdl vom 03.09.1997, ABl. Bbg. S. 846) gerecht.

Der Bebauungsplan enthält

- Planzeichnung, Maßstab 1:500
- textliche Festsetzungen mit Hinweisen
- Verfahrensvermerke
- Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1:10.000
 TK 10; Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regional- und Landesplanung

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

¹ Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG ergeben sich insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S: 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl.II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie
- dem Regionalplan „Havelland – Fläming 2020“ (RegPl H-F 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff).

Für die Bewertung der beabsichtigten Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- **Ziel 2.9 LEP B-B:** Rathenow ist Mittelzentrum
- **Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007:** Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freiraumanspruchnahme
- **Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B:** Erhalt des bestehenden Freiraumes.
- **Ziel 5.2 LEP B-B:** Sicherung und Entwicklung des festgelegten Freiraumverbundes, Inanspruchnahme nur in Ausnahmefällen.

Gemäß der Festlegungskarte 1 des LEP B-B: Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Freiraumverbundes gemäß Ziel 5.2.LEP B-B.

Der Freiraumverbund soll gesichert und in seiner Funktionsfähigkeit entwickelt werden. Da sich die Planungsabsicht im Rahmen des Bestands- und Entwicklungsschutzes für die bestehende Wochenendsiedlung befindet, steht das Ziel 5.2 LEP B-B hier nicht entgegen.

¹ Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 01.02.2016

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow liegt als genehmigte Planung vor. Durch die öffentliche Bekanntmachung vom 22.02.2017 erlangte der Flächennutzungsplan seine Rechtskraft.

Das gesamte Plangebiet wurde als „Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen. Das heißt, dass die Häuser zu Freizeit Zwecken am Wochenende, in den Ferien und der sonstigen Freizeit durch einen festen Nutzerkreis, meist Pächter oder Eigentümer genutzt werden.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow

2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Informelle Planungen sind bezogen auf das Plangebiet nicht vorhanden.

2.3.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Angrenzend an das Plangebiet ist die Erschließungsstraße, der „Inselweg“ als Baudenkmal in die Denkmalschutzliste des Landkreises Havelland aufgenommen worden.

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.

²Bei Vorhaben im Plangebiet können Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes berührt sein (§ 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetzes – BbgDSchG). Vorhaben bzw. Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern stehen unter denkmalrechtlichem Erlaubnisvorbehalt (§§ 9, 19 BbgDSchG).

³ Im Planbereich befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. 551154). Es handelt sich um einen Bestattungsplatz der Bronzezeit sowie um eine Siedlung des deutschen Mittelalters. Bodendenkmale sind gemäß §§ 1 und 7 BbgDSchG grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmälern bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

- der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert.
- der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumenten zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

2.3.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb im Naturpark „Westhavelland“. Als Entwicklungsziele wurden folgende Schwerpunkte für den Naturpark festgelegt, die für das Plangebiet von Bedeutung sind:

- Erhalt der Feuchtgebiete der unteren Havelniederung
- Erreichung einer harmonischen Kulturlandschaft
- Sicherung der Biodiversität
- Erreichung guter ökologischer Zustand in den Flüssen

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westhavelland“.

Gemäß § 3 der Verordnung über das LSG „Westhavelland“ ist die Erhaltung, Entwicklung oder die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eines der wichtigsten Zielsetzungen.

Das gegenüberliegende Ufer markiert die Grenze zum Flora-Fauna-Habitat (FFH) bzw. zum Naturschutzgebiet „Untere Havel Süd“.

² Schreiben vom Landkreis Havelland 13.04.2018

³ Schreiben vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
27. März 2018

3. Ausgangssituation

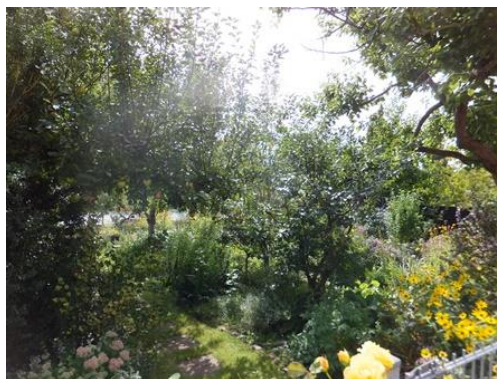
3.1 Nutzung des Gebäudebestandes

Als Hauptnutzung sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von 13,20 m² bis 59,16 m² im Plangebiet vorzufinden. Ihnen untergeordnet wurden beinahe auf jeder Pachtparzelle ein Carport, eine Garage oder ein Geräteschuppen errichtet. Die bebaute Fläche (Wochenendhaus, Terrasse, Nebengebäude) der einzelnen Parzellen liegt zwischen 6% bis 49 %. Das entspricht einer durchschnittlichen GRZ auf den einzelnen Parzellen von 0,17.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise anzutreffen. Die vorhandene Bebauung besteht aus nicht unterkellerten eingeschossigen Wochenendhäusern, die der Erholung am Wochenende bzw. in den Sommermonaten dienen. Die bauliche Ausführung der Wochenendhäuser ist sehr unterschiedlich. Zum großen Teil wurden die Wochenendhäuser in massiver Bauweise errichtet, vereinzelt sind sie auch als Holzhäuser vorzufinden. Die Dächer der Wochenendhäuser wurden meist als Pultdächer bzw. flach geneigte Satteldächer ausgebildet. Der Baustandard der einzelnen Wochenendhäuser ist sehr ungleich, was sich z. B. teilweise in der technischen Ausstattung sowie in der Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser widerspiegelt.



Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohngärten die sich gegenüber den denkmalgeschützten Wohnhäusern des Inselweges 6 bis 7 befinden.



Innerhalb des Wochenendhausgebietes sind teilweise Obstbaumbestände und vereinzelt auch Nadelbäume vorhanden.⁴ Annähernd durchgängig weisen fast alle Parzellen offene Flächen mit überwiegend intensiv gepflegtem Zierrasen-/Scherrasen auf, die von Zierbeeten durchzogen sind und meist einen freien Blick von Gebäude und Terrasse zur Havel gewähren. Im westlichen sowie im östlichen Planbereich befinden sich Flächen mit einer naturnäheren strukturierten Grünfläche, mit Gruppen von Ufergehölzen sowie großkronigen Bäumen. Die Grünfläche im westlichen Planbereich hat für das Ersatzwehr „Hintere Archen“ durch umfangreiche Fällaktionen im Jahre 2019 zahlreiche alte Erlen eingebüßt.



3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich des Plangebietes befinden sich die denkmalgeschützten Wohngebäude des Inselweges 1, 6-7 (Beamtenhaus des Proviantmagazins) sowie einige große Lagergebäude die keiner offiziellen Nutzung unterliegen bzw. als Ruinen verfallen. An diesen Bereich anschließend, befindet sich eine Brachfläche von ca. 1,8 ha.

Der reizvolle Standort der Wochenendhaussiedlung am Inselweg befindet sich in unmittelbarer Nähe der Havel, mit ihren landschaftlichen besonderen Akzenten. Die Rathenower Havel als Bundeswasserstraße grenzt im Süden an das Plangebiet an.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Inselweg oder daran anschließend über den Mühlendamm an das örtliche Hauptstraßenverkehrsnetz von Rathenow angeschlossen. Beide Straßen sind öffentliche gewidmete Verkehrsflächen.

Wie bereits unter Pkt. 2.3.1 erwähnt, steht der „Inselweg“ unter Denkmalschutz.

Er weist eine Fahrspurbreite von ca. 5,00 m aus und ist teilweise durch eine Lindenallee gesäumt.

Die ca. 200 m lange ältere Pflasterung (östlicher Teil des Inselweges) wurde aus bunten, unregelmäßig angeordneten Feldsteinen unterschiedlicher Größe hergestellt. Die Fahrbahn ist mit hohen Granitrandsteinen abgeschlossen worden, die teilweise unter der Erde liegen. Der Zustand des Inselweges ist ortsüblich.

⁴ Auszug aus der Potenzialanalyse Artenschutz

Eventuelle Ausbauarbeiten am „Inselweg“ sind in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz vorzunehmen.

3.3.2 Ver- und Entversorgung

Der Wasser- und Abwasserverband der Stadt Rathenow ist als Träger des öffentlichen Wasser- und Abwassernetzes für die Versorgung dieser zuständig und hat für das Stadtgebiet Planungs- und Erschließungshoheit.

Die Entsorgung vom Oberflächenwasser erfolgt über die Versickerung auf den Grundstücken. Fäkalien und häusliches Abwasser werden in wasserdichten Abwassersammelgruben geleitet, die der Verband turnusmäßig abfährt.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow über die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

⁵ Da im Sondergebiet das der Erholung dient, ein dauerhaftes Wohnen oder intensive Ferienutzung mit ständigem Personenwechsel unzulässig ist, unterliegt dieses Gebiet nicht dem Anschluss- und Benutzungszwang des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow.

Elektroleitungen befinden sich bereits im gesamten Geltungsbereich. Eine weitere Erschließung zukünftiger Bauflächen wäre möglich.

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. In dem Plangebiet werden für den Hausmüll nur bedingt die Dienste der HAW in Anspruch genommen, da die Wochenendhäuser oft nur am Wochenende oder in den Sommermonaten genutzt werden.

3.4 Immissionsschutz

In einer Entfernung von ca. 230 m östlich des Plangebietes befinden sich die Produktionsstätte der Fa. Fielmann AG und die Produktionsstätte der Fa. OTR (Oberflächentechnik GmbH).

An dem Standort werden von der Fa. Fielmann Brillenfassungen gefertigt und von der Fa. OTR werden Oberflächenbeschichtungen (Zulieferbetrieb der FA. Fielmann) vorgenommen.

Aufgrund des in der Nutzung des Plangebietes zulässigen zeitlich begrenzten und nur vorübergehenden Aufenthaltes, bei dem kein dauerhaftes Wohnen zulässig ist und des vorliegenden Abstandes zu den Produktionsstätten, sind keine weiteren Untersuchungen (Gutachten) erforderlich.

⁵ Schreiben vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow 09.04.2018

3.5 Altlasten

In dem Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

⁶ Die katastermäßige Erfassung der Altlastenverdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können.

3.6 Kampfmittel

⁷ Innerhalb des Plangebietes können Kampfmittel vorkommen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich die nächste örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Entdeckte Kampfmittel dürfen nicht berührt oder ihre Lage verändert werden.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

3.7 Gewässerschutz

3.7.1 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

„Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen werden sowie die Gebiete, die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.“⁸

Durch das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) werden zurzeit die Überschwemmungsgebiete durch neue Berechnungsmodelle überarbeitet. Bis zur Neufestsetzung bestehen die nach DDR – Wasserrecht festgesetzten Hochwassergebiete als Überschwemmungsgebiete fort.

Die Uferbereiche befinden sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Dieser Bereich ist rechtlich festgesetzt (HW10 – 10-jähriges Hochwasserereignis). Das heißt, dass in diesem Bereich keine baulichen Anlagen zulässig sind. Für vorhandene Gebäude gilt der Bestandschutz.

Die künftigen Überschwemmungsgebiete gemäß § 100 Abs. 2 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) sollen grundsätzlich dort ausgewiesen werden, wo die sogenannten Risikokarten überschwemmte Gebiete bei einem 100 - jährigen Hochwasser darstellt.

⁶ Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 13.04.2018

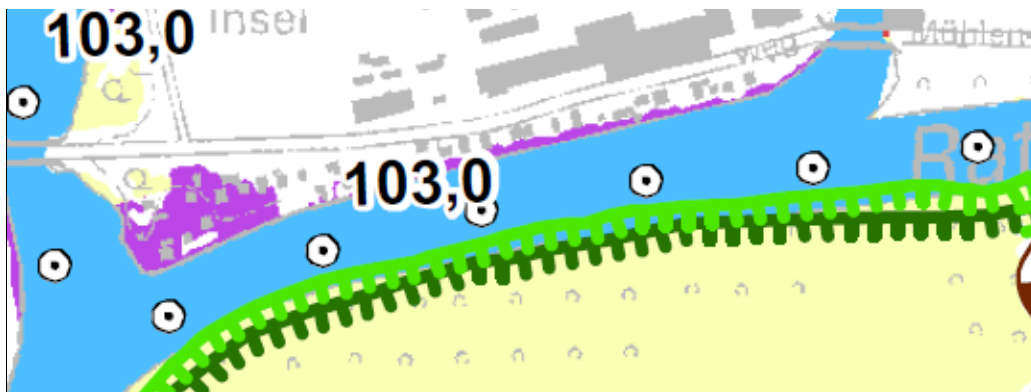
⁷ Auszug aus der Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei

⁸ Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft - Überschwemmungsgebiete

⁹Demnach wären ca. 40 % des Geltungsbereiches in der neu ermittelten Überschwemmungsfläche für ein HQ 100. Dabei handelt es sich um eine großflächige Betroffenheit im ufernahen Bereich, die größtenteils an die Bestandsbebauung heranreicht, sowie eine großflächige Betroffenheit im westlichen Teil des Plangebietes. Bei Ausuferungen eines HQ-Extrems wäre die betroffene Fläche nur geringfügig größer als bei einem errechneten HQ 100-Ereignis.

In der Planzeichnung wurde die Überschwemmungsfläche nachrichtlich übernommen.

In den von dem MLUL veröffentlichten Risikokarten RK - Mittel wurde im westlichen Bereich des Plangebietes Überschwemmungsflächen dargestellt. Dabei sind Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, Wiederintervall von 100 Jahren gemeint. Die dargestellten Hochwasserrisikokarten besitzen bisher noch keine Rechtskraft.



Auszug aus der Risikokarte 3339 – SO_RK_mittel (MLUL)

3.7.2 Gewässerrandstreifen

¹⁰Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Diese unterliegen dem § 38 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG). Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

⁹ Auszug aus der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 10.04.2019

¹⁰ Auszug aus der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 10.04.2018

4. Erläuterung zum Planungskonzeptes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Wochenendhausgebiet SO_{E1} und SO_{E2} sind gemäß § 10 BauNVO folgende Arten von Nutzungen zulässig.

- *Wochenendhausgebäude*
- *Nebengebäude*
- *Carports*
- *Stellplätze*

Entsprechend der im Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow bereits festgesetzten Art der baulichen Nutzung, wird für das Plangebiet ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt.

In dem Plangebiet soll die vorhandene Nutzung als Wochenendhausgebiet sowie der Gebietscharakter mit offenen Baustrukturen mit nur zur Erholung dienender Bebauung erhalten bleiben. Das heißt, dass die Wochenendhausbebauung zu Freizeit Zwecken an den Wochenenden, in den Ferien und der sonstigen Freizeit, also für einen begrenzten Zeitraum genutzt werden. Grundsätzlich soll in einem Wochenendhausgebiet ein fester Benutzerkreis (Eigentümer, Pächter, Familie) vorhanden sein. Eine gewerbliche Nutzung und somit eine durchgängige Vermietung, wie in einer Ferienhaussiedlung, bleibt bei der Wochenendhausnutzung ausgeschlossen. Ein dauerhaftes Wohnen oder eine intensive Feriennutzung mit ständigem Personenwechsel ist in einem Wochenendgebiet unzulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche sowie durch die Festsetzung der Grundflächenzahl. Damit wird die Zweckbestimmung des Wochenendhausgebietes als eines nur dem vorübergehenden Freizeitwohnen dienenden Gebietes genüge getan.

4.2.1 Festsetzung der Grundflächen

4.2.1.1 Wochenendhäuser

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im SO_{E1} darf 40 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.

Die zulässigen Nutzungen hinsichtlich der Grundfläche der Wochenendhäuser werden in dem Planbereich untergliedert. Im östlichen Teil des Planbereiches, zwischen den Parzellen 9/69 bis 9/82, wo die Landfläche zwischen Inselweg und Havel sehr schmal ist, sollen nur Kleinwochenendhäuser mit einer Grundfläche von **max. 40 m²** zugelassen werden.

Größere Grundflächen von Wochenendhäusern würden durch ihre Dominanz das Landschaftsbild des Havelufers negativ beeinflussen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche unberücksichtigt. Mit der gewählten Festsetzung von Kleinwochenendhäusern wird die bereits städtebaulich vorgeprägte Situation berücksichtigt.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im SO_{E2} darf 50 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes von der Parzelle 9/83 bis 9/96 ist die Landfläche zwischen der Straße „Inselweg“ und der Havel großzügiger geschnitten. Hier sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von **max. 50 m²** zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche unberücksichtigt.

4.2.1.2 Nebenanlagen, Carports und nicht überdachte Terrassen

Im Wochenendhausgebiet SO_{E1} und SO_{E2} sind Grundflächen für Nebenanlagen zulässig:

- | | |
|--|---------------------------|
| • <i>Nebenanlagen die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen</i> | <i>5 m²</i> |
| • <i>Carport</i> | <i>15 m²</i> |
| • <i>Stellplätze</i> | <i>12,5 m²</i> |
| • <i>nicht überdachte Terrassen</i> | <i>10 m²</i> |

Im Wochenendhausgebiet ist nur ein Carport je Wochenendhaus zulässig.

Im Wochenendhausgebiet ist die Errichtung von Garagen und Schwimmbecken unzulässig.

Um eine zurückhaltende Bebauung zu gewähren, die sich im Landschaftsbild der Havel einfügt, werden Flächenbegrenzungen für Nebenanlagen, Carports und nicht überdachte Terrassen festgesetzt. Die Bebauung hat sich dem Landschaftsbild unterzuordnen.

Garagen und Schwimmbecken fügen sich durch Ihre Baustruktur nicht in die Eigenart des Plangebietes ein.

4.2.2 Festsetzung der Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im Plangebiet beträgt 0,2.

Die Grundflächenzahl (GRZ) dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken und gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (Bebauung) zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Für die Wochenendhausgebiete gilt die vergleichsweise niedrige Grundflächenzahl 0,2 die auch nicht nach **§ 17 Abs. 2 BauNVO** aus städtebaulichen Gründen überschritten werden kann.

Durch weitere Neubauten bzw. Bauerweiterungen im Plangebiet, die die festgesetzten Grundflächen zwar einhalten, kann aber die GRZ von 0,2 bei Grundstücksbildung der jetzigen Parzellen bereits überschritten werden.

Die zulässige GRZ von 0,2 kann zu 30 % **gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO** von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Carports und Stellplätzen überschritten werden.

Eine Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit auf 30 % ist der städtebaulichen Bestandssituation und der besonderen landschaftlichen Gegebenheiten geschuldet.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Wochenendhausgebiet SO_{E1} und SO_{E2} sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Die Wochenendhausbebauungen am Havelufer in Rathenow zeichnen sich durch eine eingeschossige kleinteilige Bebauung aus. Durch die niedrigen Baukörper wird der Naturraum nicht massiv gestört. Die Gebäude werden gut in die Landschaft integriert.

4.2.4 Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, Carport und nicht überdachte Terrassen unzulässig.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eng abgestimmt mit der vorhandenen Bebauung. Die Uferzonen der Havel sollen in Zukunft generell von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Bestehende legal errichtete Gebäude besitzen weiterhin Bestandschutz.

4.3 Bauweise

In den Wochenendhausgebieten SO_{E1} und SO_{E2} sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Durch die offene Bauweise mit Einzelhäusern wird im gesamten Planbereich eine offene und lockere Gebäudestruktur sichergestellt.

Um einer unkontrollierten Versiegelung des Plangebietes entgegenzuwirken, sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen dauerhaft anzulegen.

4.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen stellen eine Möglichkeit dar, gestalterische Vorstellungen, die sich aus der umgebenden Bebauung oder städtebaulichen Zielvorstellungen ableiten, zu verwirklichen.

4.4.1 Dächer

Im Wochenendhausgebiet sind für Hauptgebäude, Carports und Nebengebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° sowie Pultdächer zulässig.

Die Errichtung von Drempel ist im gesamten Wochenendhausgebiet unzulässig.

Charakteristisch für die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sowie in den unmittelbar angrenzenden Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind flach geneigte Satteldächer bzw. Pultdächer vorherrschend.

Mit der Festsetzung einer geneigten Dachfläche in Kombination mit einer eingeschossigen Bebauung, soll die Attraktivität des Dauerwohnens in dem Gebiet minimieren.

Eine Dominanz der Gebäude im Naturraum wird durch die textliche Festsetzung von flachgeneigten Dächern sowie die Untersagung eines Drempels verhindert.

4.4.3 Einfriedungen

Einfriedung zur Anliegerstraße ist durch einen halboffenen Zaun aus Holz oder Metall oder eine Heckenpflanzung mit einheimischen Sträuchern in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur einheitlichen Gestaltung innerhalb des Sondergebietes und unter Berücksichtigung der Lage sowie Nutzungsabsicht, ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien von Einfriedungen eingeschränkt. Deswegen sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken, Metall- oder Holzzäunen bis 1,20 m zulässig.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrsfläche

Der Inselweg sowie der Mühlendamm übernehmen als ortsübliche Erschließungsstraßen die verkehrstechnische Erschließung der Erholungsgebiete der Magazininsel.

4.5.2 ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll in Carports oder auf angelegten Stellplätzen untergebracht werden. Um den Bedarf an Stellplatzmöglichkeiten zu erfüllen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze aus versickerungsfähigem Material zulässig. Dadurch können die erforderlichen Stellplätze der Wochenendbesitzer noch untergebracht werden, ohne dass private Stellplätze die öffentlichen Straßen frequentieren.

4.5.3 Ver- und Entsorgung

Da das Wochenendgebiet am Inselweg lediglich zum zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt und im Außenbereich der Stadt Rathenow liegt, ist der Anschluss an das vorhandene Abwassernetz nicht vorgesehen. Fäkalien und häusliches Abwasser werden in wasserdichten Abwassersammelgruben geleitet, die der Verband turnusmäßig abfährt. Bei der Bemessung der Sammelgrube sollte eine mind. vierwöchige Speicherung des Abwassers nicht unterschritten werden. Der Standort von abflusslosen Sammelgruben bzw. die Ansaugleitung mit Ansaugstutzen muss sich unmittelbar (ca. 1 m) an der Zufahrt zum Grundstück befinden.

Die Entsorgung vom Oberflächenwasser erfolgt über die Versickerung auf den Grundstücken.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow über die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden. Da in diesem Sondergebiet ein dauerhaftes Wohnen oder intensive Feriennutzung mit ständigem Personenwechsel unzulässig ist, unterliegt dieses Gebiet nicht dem Anschluss- und Benutzungszwang des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow.

Die Entsorgung von Hausmüll und die Erfassung von Wertstoffen werden durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) sichergestellt. In dem Plangebiet werden für den Hausmüll nur bedingt die Dienste der HAW in Anspruch genommen, da die Wochenendhäuser oft nur am Wochenende oder in den Sommermonaten genutzt werden.

Für die Erfassung von Wertstoffen wurde keine Fläche im Plangebiet vorgesehen.

Löschwasser

Gemäß § 12 Abs. 1 und § 37 BbgBO ist der Brandschutz durch die Bereitstellung von ausreichender Wassermenge zu sichern.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich auf einem privaten Grundstück gegenüber dem Plangebiet ein Löschwasserbrunnen mit einer Kapazität von 56,2 m³, der von der örtlichen Feuerwehr im Bedarfsfall benutzt werden kann.

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

Die ausgewiesenen Flächen sowie die Maßnahmen müssen den Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen.

Minimierung von Versiegelungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigen Ausführungen zulässig (z. B. Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o. ä.).

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszuführen.

4.6.1 Flächen mit Bindungen 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.

Im westlichen sowie im östlichen Planbereich befinden sich kleine Flächen mit Feldgehölzen nasser Standorte. Der Baumbestand wird weitgehend aus Laubbäumen z. B. Linden, Robinien, Eschen und Erlen gebildet.

In der Planzeichnung wurden die Flächen als Bindungsgebot für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

4.6.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Plangebiet sind private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen ausgewiesen, jedoch handelt es sich bei diesen Maßnahmen um Minimierungs- und Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Gehölze und der Uferbereiche sowie um langfristige Maßnahmen zur Ufersicherung und des Uferstrandstreifens.

Diese sind demnach den Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zuzuordnen und werden nicht in die Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung einbezogen.

Wie bereits in den vorigen Kapiteln näher erläutert dient der Bebauungsplan vordringlich der Sicherung einer Bestandsicherung. Durch Kontrolle von vorliegenden Baugenehmigungen und durch das Aufmaß bebauter Flächen, wurde eine Versiegelung im Planbereich von

1.812 m² abgeleitet. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes und der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 zuzüglich zulässiger Überschreitung von 30 % ist eine max. Versiegelung von 2.841 m². Daraus ergibt sich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 1.029 m². Gemäß der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) des Landes Brandenburg sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Die Kompensationsmaßnahme wird auf einer stadteigenen Fläche (Flurstück 79/2, Flur 28) durchgeführt. Auf dem ehemaligen Verkehrsübungsplatz „Fauler See“ mit einer Fläche von 3.659 m², ist ein Großteil versiegelt. Die versiegelte Fläche nimmt eine Größe von 2.920 m²

ein. Weiterhin ist die Fläche des Verkehrsübungsplatzes durch eine Mauer zum damaligen Zeitpunkt eingefriedet worden.

Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme der Entsieglung ist eine Fortsetzung der begonnenen Entsieglungen am „Faulen See“. Hier fanden bereits Kompensationsmaßnahmen – Abriss von Garagenkomplexe“ innerhalb des BUGA-Projektes statt.



Abb. ALK Kompensationsflächen

Mit Maßnahmen zur Entsieglung und dem Rückbau/Abriss der Mauer werden natürliche Boden – und Vegetationsbestände wiederhergestellt, so dass in Anlehnung an die HVE für diese Maßnahmen eine Kompensation im Verhältnis von 1:1 anzusetzen ist.

Mit Umsetzen von externen Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff, der durch zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten vorbereitet wird, vollständig kompensiert werden.

4.7 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 BauGB

1.1 In den Wochenendhausgebieten SO_{E1} und SO_{E2} sind gemäß § 10 BauNVO folgende Arten von Nutzungen zulässig.

- Wochenendhausgebäude
- Nebenanlagen
- Carports
- Stellplätze

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im SO_{E1} darf 40 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im SO_{E2} darf 50 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.

In den Wochenendhausgebieten $So 1$ und $So 2$ sind Nebenanlagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Je Hauptanlagen sind Nebenanlagen mit folgenden maximalen Grundflächen zulässig:

- | | |
|---|---------------------|
| • Nebenanlagen die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen | 5 m ² |
| • Carport | 15 m ² |
| • Stellplätze | 12,5 m ² |
| • nicht überdachte Terrassen | 10 m ² |

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in dem Sondergebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S.1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30 von Hundert überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§§ 1, 12, 14, 18 und 23 BauNVO

In den Wochenendhausgebieten SO_{E1} und SO_{E2} sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

In den Wochenendhausgebieten SO_{E1} und SO_{E2} sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, Carport und nicht überdachte Terrassen unzulässig.

In Wochenendhausgebieten SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von Garagen und Schwimmbecken unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Mindesthöhe Oberkante des Fertigfußbodens des Wochenendhauses bei 28,47 m NHN einzuordnen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Im Wochenendhausgebiet sind für Hauptgebäude, Carports und Nebengebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° sowie Pultdächer zulässig.

Die Errichtung von Drempele ist im gesamten Wochenendhausgebiet unzulässig.

Einfriedung zur Anliegerstraße ist durch einen halboffenen Zaun aus Holz oder Metall oder eine Heckenpflanzung mit einheimischen Sträuchern in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

5. Flächenbilanz

	Fläche in m²	mögliche Überbauung in m²	nicht überbaubare Fläche in m²
Sondergebietsflächen	10.928	2.842	8.086
Sondergebiet SO 1 (GRZ 0,2)	7.418	1.929	5.489
Sondergebiet SO 2 (GRZ 0,2)	3.510	913	2.597
Verkehrsfläche	174		
Grünfläche	858	0	858
Flächen mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	858	0	858

5.1 Hinweise zur Durchführung

Gewässerschutz

1. ¹¹Eine Benutzung der Gewässer bedarf gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gem. § 9 WHG sind:
 - Die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser.
 - Die Absenkung des Grundwasserstandes.
 - Die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer.
 - Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer.
2. Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen, hier: Wasser- und Abwasserverband Rathenow (§§ 59, 66 und 68 BbgWG).
3. Das unbelastete Niederschlagswassers sollte vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück versickern.

Baumschutz-Naturschutz

Der Baumschutz regelt sich gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland.

Sollten im Zuge einer Baufeldfreimachung Einzelbäume verloren gehen, sind diese gemäß der Baumschutzverordnung Havelland (BaumSch-HVL 2011) zu ersetzen. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf der überplanten Freiflächen.

Empfohlen wird bei Neupflanzungen ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölz-, Hecken- und Baumpflanzungen zu verwenden.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen, Gebüschbeseitigungen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Vor Baubeginn sind die Baubereiche auf das Vorkommen von Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie zu kontrollieren, um Verbotsbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Erschließung

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

Gewässerrandstreifen

¹¹ Auszug aus der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 10.04.2019

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

6. Umweltbericht¹²

6.1 Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Rathenow beabsichtigt auf der Magazininsel am Inselweg einen Bebauungsplan zum Erhalt des Bestandes (Wochenendhäuser) sowie der Weiterentwicklung des Gebietes nach städtebaulichen Gesichtspunkten aufzustellen. Die Darstellung erfolgt mit der Zweckbestimmung Erholung / Wochenendhäuser. Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im SO_{E1} 40 m² und im SO_{E2} 50 m² nicht überschreiten darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundstücksfläche von 10 m² unberücksichtigt.

Die Nebenanlagen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 in den Sondergebieten durch die Grundfläche um 30 von Hundert überschreiten, jedoch sind folgende Größenbegrenzungen vorgesehen:

- Nebenanlagen die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen maximal 5 m²
- Carport maximal 15 m²
- Stellplätze maximal 12,5 m²
- nicht überdachte Terrassen maximal 10 m².

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Magazininsel, südlich des Inselwegs.

¹² Umweltbericht zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhäuser – Inselweg“

Stand: September 2019

Planungsbüro NWP-Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Oldenburg

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)	
Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Die Planung bezweckt die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Erholungspartellen mit Gebäuden und Kleingärten. Den Zielen wird insofern gefolgt, als dass kein neuer Standort im Außenbereich für das Erholungsgebiet begründet wird. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung erfährt durch die Planung insofern Beachtung, als dass die vorhandenen Grünflächen im Westen und Osten des Plangebietes textlich festgesetzt werden.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Die genannten Anforderungen werden bei der Planung berücksichtigt. Ca. 230 m östlich des Plangebietes befinden sich die Produktionsstätte der Fa. Fielmann AG und die Produktionsstätte der Fa. OTR (Oberflächentechnik GmbH). Aufgrund des in der Nutzung des Plangebietes zulässigen zeitlich begrenzten und nur vorübergehenden Aufenthaltes, bei dem kein dauerhaftes Wohnen zulässig ist und des vorliegenden Abstandes zu den Produktionsstätten, ist mit keinen immissionsrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]	Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden berührt.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]	Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des südlich angrenzenden FFH Gebietes „Niederung der Unteren Havel / Gülper See“ (Nr.: DE 3339-301) sowie das europäische Vogelschutzgebiet „Niederung der Unteren Havel“ (Nr.: DE 3339-402) werden durch die Planung nicht berührt.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere	Die Planung sichert den baulichen Bestand. Es werden keine als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen beansprucht.

<p>Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</p>	
<p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</p>	<p>Als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegen wirkt, ist der Erhalt der westlichen und östlichen Grünfläche im Plangebiet sowie die maximale Versiegelung von lediglich 26 % geplant.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</p>	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG] <p>Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gem. §61 BNatSchG:</p> <p>Im Außenbereich dürfen an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.</p>	<p>Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird bei dieser Planung nicht beeinflusst, da durch die Planung nur minimale Bebauungs- oder Versiegelungsmaßnahmen auf den Bestandsflächen durchführbar sind.</p> <p>Das Plangebiet liegt komplett in der Gewässerschutzzone von 50 m Breite. Allerdings gilt diese Regelung nicht für Bestände, die bei Inkrafttreten des BNatSchG recht mäßig errichtet oder zugelassen waren. Das ist in diesem Planverfahren der Fall. Es geht bei der Planung weitgehend um die bauplanungsrechtliche Sicherung des Bestandes, der im geringen Umfang ergänzt oder ersetzt werden darf.</p>
<p>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</p>	
<p>Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Westhavelland“. Folgende Entwicklungsziele werden für diesen Naturpark beschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Feuchtgebiete der unteren Havelniederung • Erreichung guter ökologischer Zustand in den Flüssen • Entwicklung einer harmonischen Kulturlandschaft • Sicherung der Biodiversität • Aufbau eines naturorientierten und naturverträglichen Tourismus • Aufbau einer leistungsfähigen Besucherinformation und -lenkung <p>Die angrenzende Rathenower Havel und der südliche Uferstreifen des Plangebietes sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“. Als Schutzzweck ist gem. § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ (29.04.1998) die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Bewahrung der</p>	

<p>Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes einer eiszeitlich und nacheiszeitlich geprägten, brandenburgtypischen Kulturlandschaft, sowie die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturverträgliche und naturorientierte Erholung unter anderem im Einzugsbereich von Berlin und Brandenburg beschrieben.</p> <p>Das gegenüberliegende Ufer markiert die Grenze zum Naturschutzgebiet „Untere Havel Süd“.</p>	
<p>Ziele des speziellen Artenschutzes</p> <p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</p>	<p>Durch die Festsetzung als Sonderbaugebiet Erholung / Wochenendhäuser kommt es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen und es ist nicht mit Überschreitung relevanter immissionsschutzrechtlicher Werte zu rechnen.</p> <p>Bezüglich der Lärmimmissionen sind die ca. 230 m östlich gelegenen Produktionsstätten relevant. Aufgrund der nicht temporären Nutzung und des Abstandes wird eine Verträglichkeit angenommen.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</p>	<p>Mit der Umsetzung der Planung wird die Möglichkeit geschaffen, Bodenbestandsflächen in geringem Maße zu ändern. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Versiegelung werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. 551154). Es handelt sich um einen Bestattungsplatz der Bronzezeit sowie um eine Siedlung des deutschen Mittelalters.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)</p>	
<p>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</p> <p>Schutz von Gewässerrandstreifen nach § 38 des WHG.</p>	<p>Auf der Plangebietsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Gewässerrandstreifen des südlich angrenzenden Fließgewässers der Rathenower Havel ist dem Plangebiet zugehörig.</p> <p>Das Fließgewässer und auch der Randstreifen werden durch die Planung nicht verändert. Diese unterliegen den Vorgaben als Landschaftsschutzgebiet sowie Flächen für Wasserwirtschaft und befinden sich außerhalb der Bauflächen. Eine über das bestehende Maß hinausgehende Nutzung ist planungsrechtlich nicht vorgesehen.</p> <p>Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten (vgl. Kap. 2.3).</p>

Landschaftsplanung	
Flächennutzungsplan	In dem seit 2017 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow sind die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiete für Wochenendhausgebiete / Erholung gem. § 10 Abs. 3 BauNVO dargestellt.
Landschaftsrahmenplan	Der Entwurfstand des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Havelland (2014) sieht für das Plangebiet allgemeine Siedlungsfläche vor, mit dem Ziel der Aufwertung der Siedlungsbereiche und dem Erhalt der Auengleyböden.
Landschaftsplan	Der Landschaftsplan der Stadt Rathenow (2008) beschreibt den Biototyp des Geltungsbereichs als Kleingärten, Wochenend- und Ferienhausbebauung.

6.1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹³. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

¹³ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹⁴: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹⁵, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

6.1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist überwiegend gekennzeichnet durch die Anreihung nord-süd-ausgerichteter kleinerer Parzellen mit Gebäuden zur Wohnnutzung und Gartenanlagen.

In Abstimmung zwischen der Stadt Rathenow und der UNB des Landkreises Havelland Ende 2018 ist für das Plangebiet eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz erstellt worden, die diesem Umweltbericht zugrundeliegt (s. im Anhang: Potenzialanalyse Artenschutz – Bericht - Planungsbüro Land3, Berlin 30.08.2019).

Die im Folgenden getroffenen Angaben zu Vorkommen und Potenzialen im Plangebiet beruhen auf dieser Gebietsbeschreibung und Potenzialabschätzung.

¹⁴ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

¹⁵ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Die Freiflächen im Plangebiet bestehen hauptsächlich aus anthropogen geprägten Gartenflächen, wobei in den Freiflächen intensiv genutzte Rasenflächen überwiegen, während darüber hinaus Stauden- und Zierbeete sowie Bodendecker neben Ziergehölzen/Ziersträucher vorkommen. Am Arteninventar überwiegen kleinere und flachwüchsige Arten z.T. mit Formschnitten von Wacholder, Thuja / Lebensbaum und Scheinzypresse, sowie weitere Gartentypischen Arten wie Eibe, Rhododendron, Kirschlorbeer, Hortensie, Magnolie, Flieder, Spierstrauch, Schneebeere, etc. Aber auch Laubbäume kommen vor. Nur einzelne Gartenbereiche weisen noch als Nutzgartenpflanzen auf. Bei den Einfriedungen aus Hecken dominiert Liguster als Schnitthecke. Für die Flora gibt es im Plangebiet aufgrund der überwiegend intensiven Pflege der Gärten (naturnahe Abschnitte und extensiv genutzte Gärten sind selten) und aufgrund des geringen Freiflächenanteils kaum relevante Bereiche.

Wertvollere Abschnitte stellen das westliche und östliche Kopfende dar, in denen sich naturnäher strukturierte Grünflächen mit einem (Rest)bestand an Altbäumen und Ufergehölzen sowie von Sträuchern erhalten hat. Auch die Uferzonen sind – im Gegensatz zu den weitgehend verbauten Ufern der Gartenparzellen – offener und es hat sich eine Wechselwasserzone mit schmalen Röhrichtgürtel erhalten, mit dem einzigen Amphibiennachweis Teichfrosch im Westen und Reptiliennachweis (Ringelnatter) im Osten.

Im Folgenden werden die Vorkommen der Begehungen im Frühjahr Sommer 2019 und der Potenzialabschätzung anhand der Gebietsausprägung mit den Gärten, Gebäuden und Gehölzen für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien etc. aufgezeigt.

Vögel:

In dem Geltungsbereich wurden während der Begehungen insgesamt 24 Vogelarten - z.T. auch nur als Nahrungsgäste oder im Überflug - nachgewiesen werden. Das Plangebiet wird demnach aufgrund der Anzahl, dem Artvorkommen und der Tatsache, dass keine streng geschützte Vogelart festgestellt wurde, als von allgemeiner Bedeutung für die Avifauna eingestuft.

In dem intensiv genutzten, aber strukturreichen Wochenendhausgebiet mit seinem Wechsel aus offenen Zierrasenflächen, Ziergehölzen, Gehölzgruppen, Altbäume und den ausgeprägteren Gehölzbeständen der westlichen und östlichen Kopfenden in Zusammenhang mit den ringsum umgebenden Gehölzbeständen sind überwiegend häufige, anspruchslose und gegen Störungen unempfindliche Brutvogelarten vorwiegend des Siedlungsbereiches zu erwarten und wurden so auch vorgefunden. Dazu zählen z.B. Amsel, Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube, Grünfink, Buchfink, Distelfink, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Haussperling. Darunter ist lediglich der Haussperling mit Brut im Plangebiet in der Vorwarnliste verzeichnet (SÜDBECK et al. 2008) und die beiden Nahrungsgäste Star und Rauchschnalbe.

Im Zusammenhang mit altem Baumbestand, einigen Gebäuden und den bereits angebrachten Nisthöhlen finden sich auch mehrere Arten der Nischen- und Höhlenbrüter wie v.a. Kohl- und Blaumeise, Haussperling oder Hausrotschwanz.

Den Parzellenflächen kommt entsprechend der Vegetationsausstattung und damit verbundenem Insektenvorkommen auch Bedeutung als Jagd- und Nahrungsraum der Arten aus den umliegend direkt benachbarten dichten Gebüsch, Gehölzen und Altbaubestand zu.

Die Besatzdichte an Singvögeln der beiden Kopfenden des Plangebietes war auffällig höher als innerhalb der Gartenparzellen, wo aufgrund geringerer Flächengröße und z.T. sehr geringer Durchgrünung deutlich weniger Reviere zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage, der Ausstattung und des hohen Prädatorendrucks (Minks, Katzen, etc.) sind keine Vogelarten der „Offenlandschaft“ wie z.B. die Feld- oder Haubenlerche zu erwarten.

Fledermäuse:

Dem Plangebiet kommt – wie auch die nachbarliche Umgebung - aufgrund seiner strukturellen Ausstattung, der direkten Nachbarschaft zum Wanderungs- und Jagdkorridor der Havel und der Gehölzbestände des weiteren Umfeldes zunächst einmal grundsätzlich Bedeutung als Luftraum/Jagdraum für Fledermäuse zu. Jedoch wurden bei den Begehungen weder Funde festgestellt, noch Spuren, die auf ein zumindest gelegentliches Vorkommen hinweisen, vorgefunden.

So bestehen im Gebiet aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen mit geringem Anteil an Spalten und Ritzen in den Fassaden- und Dachstrukturen, die Zugangsmöglichkeiten bieten würden, potenziell nur geringe Gelegenheiten für Tagesverstecke, Sommerquartiere und ggf. Wochenstuben. Eine Nutzung ist aber dennoch nicht auszuschließen. Gleiches gilt für die Altbaumbestände, da vor allem die Weide am östlichen Plangebietsrand einen potentiellen Höhlenbaum darstellt, der evtl. Quartierstrukturen bieten kann.

Amphibien

Direkt im Plangebiet waren nur zwei Amphibien-Funde – zwei Teichfrösche - im naturnäheren Uferbereich zwischen den westlichen Gartengrenzen / westliches Kopfende des Plangebietes zu verzeichnen. Auch wurden keine Wanderungsbewegungen von Amphibien zwischen Havel, Plangebiet und nördlich benachbarten Wiesen- und Gehölzbereichen der Magazininsel festgestellt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Havellage, der verbliebene naturnähere Uferabschnitte und punktuell gegebenen Versteckstrukturen in den Parzellen nur ein allgemeines grundsätzliches Potenzial für den Komplex der Grünfrösche (Wasserfrösche), insbesondere Teichfrosch - aber auch für die Erdkröte.

Reptilien

Es wurden im Plangebiet keine Vorkommen von Eidechsen, Blindschleichen oder Kreuzottern festgestellt. Die Untersuchungen ergaben nur einen einzigen Reptilien-Fund – eine einzelne Ringelnatter - im naturnäheren Uferbereich am westlichen Kopfende des Plangebietes.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Havellage, verbliebener naturnäherer Uferabschnitte und punktuell gegebener Versteckstrukturen in den Parzellen ein grundsätzliches Potenzial nur für die Reptilienarten Ringelnatter und Blindschleiche.

Libellen

Die Sichtung von vier Libellenarten (Prachtlibelle, Kleinlibelle, Großlibelle, evtl. Plattschwanzlibelle) war als Jagdgäste im Bereich der Sträucher und Blütenpflanzen zu verzeichnen.

Anhand von Verbreitungskarten und der Habitatansprüche der acht Anhang-IV Libellenarten und aufgrund der Planungsvorgaben, dass die Uferbereiche von weiteren baulichen Anlagen freigehalten werden (zudem als LSG und Überschwemmungsgebiet gesichert) ist eine Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Säugetiere (außer Fledermäuse)

An artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen liegen Hinweise zum Vorkommen des Bibers vor (Spuren und Berichte über Sichtungen).

Eine Betroffenheit des Bibers ist planungsbezogen nicht zu erwarten, da die relevanten Uferzonen von weiteren baulichen Anlagen freigehalten werden.

Anhand der o.g. Feststellung von Arten und der Potenzialanalyse sowie der Verbreitungskarten und Lebensraumsprüche ergeben sich somit als artenschutzrechtlich relevante Prüfarten (gemäß Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 genannt sind) nur

- Vögel und
- Fledermäuse,

die im Folgenden bei der Prüfung der Verbotstatbestände einzustellen sind.

6.1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Die möglichen Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Tötungsverbotes von Brutvögeln kann grundsätzlich vermieden werden, indem eine eventuelle notwendige Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten (im Winterhalbjahr von Oktober bis Ende Februar) stattfindet. Außerhalb des genannten Zeitraumes ist die Einhaltung des Verbotstatbestandes mittels ökologischer Baubegleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen.

Zur Fällung vorgesehene Altbäume sind nach Laubfall und vor Ausführung der Arbeiten grundsätzlich einer rechtzeitigen Artenschutzkontrolle zu unterziehen.

Bezüglich der Gebäudebrüter und Fledermäuse sollte vor einem Umbau oder einem Gebäudeabriss eine Überprüfung auf Vorkommen und Quartiere durchgeführt werden. Bei einem Besatz muss sichergestellt werden, dass die Umbau- oder Abrissarbeiten außerhalb der Quartierzeit bzw. Brutzeit durchgeführt werden.

Eine Betroffenheit des Bibers ist planungsbezogen nicht zu erwarten, da die relevanten Uferzonen von weiteren baulichen Anlagen freigehalten werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert. Derartige Störungen sind durch die Planung und aufgrund der Bestandssituation nicht zu erwarten.

Sollten planungsbedingt im Geltungsbereich baubetriebliche Störungen erfolgen, sind diese zeitlich auf die Bauphase beschränkt. Ein dann temporäres Ausweichenverhalten der potentiell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Insbesondere handelt es sich bei den im Plangebiet festgestellten Arten um häufige, anspruchslose und gegen Störungen überwiegend unempfindliche Brutvogelarten vorwiegend des Siedlungsbereiches und auch Fledermäuse gelten als störungsunempfindlich, so dass auch während und nach der Fertigstellung des Planvorhabens mit keinem signifikant erhöhtem Störpotential für die potenziell vorkommende Tierwelt auszugehen ist. Potenziell vorhandene Tiere sind aufgrund der bisherigen Nutzung

an einen gewissen Störungsgrad gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Anpassung oder die Maßnahme einer ökologischen Baubegleitung vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare, Fledermäuse etc. auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können.

Aufgrund des Habitatpotenzials im Plangebiet und dem Bestandszustand ist nicht von einem vollständigen Verlust der Habitate bei einzelnen Baumaßnahmen und Erweiterungen im Umfeld auszugehen. Zudem bestehen auch im weiteren Umfeld sowohl Gebäude- als auch Gehölzbestände, so dass von einem Ausweichen der Population ausgegangen werden kann.

Ergänzend sollten bei einem Verlust dauerhafter Niststätten oder Quartieren in Bäumen oder Gebäuden im räumlichen Zusammenhang Ersatzniststätten oder-quartiere angebracht werden.

Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Eine Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird daher nicht zu prognostizieren.

Fazit zum Artenschutz

Wie die vorstehenden Ausführungen und die Potenzialanalyse Artenschutz (Land3, 2019) zeigen, sind artenschutzrechtliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Maßnahmen, Überprüfung von Baumhöhlen vor Fällung, Überprüfung von Gebäuden vor Umbau/Abriss durch Sachverständige) erforderlich.

Sofern diese eingehalten werden können, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen.

6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

6.2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

6.2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich umfasst teilweise das Flurstück 100/5, Flur 7 und teilweise das Flurstück 102/1 der Flur 8 der Gemarkung Rathenow mit seinen Bestandsgebäuden, Verkehrs- und Lagerflächen, Freiflächen mit Rasen und lockerem Baumbestand. Im westlichen Grenzbereich des Plangebietes befindet sich eine kleine Fläche mit Feldgehölzen nasser Standorte. Nördlich angrenzend befindet sich die Allee Inselweg, sowie Betriebsgebäude, Wohngebäude, Leerstand und eine ca. 2 ha große

Frischwiese. Südlich angrenzend verläuft die Rathenower Havel. Der Uferstreifen unterliegt dem § 38 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) und ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland. Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG). Das Plangebiet besitzt aufgrund der Nutzung und der naturräumlichen Ausstattung einen überwiegend mittleren bis hohen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Am westlichen Ende des Planungsgebietes befindet sich ein Biotop, welches in seiner Ausprägung § 5.1 der Biotopschutzverordnung Brandenburgs vom 07.08.2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S.438) entspricht, aufgrund seiner geringen Ausdehnung jedoch nicht unter gesetzlichen Schutz steht.

Der Baumbestand wird weitgehend aus Laubbäumen gebildet (Linden, Robinien, Eschen, Erlen). Innerhalb der Kleingartenanlage sind teilweise Obstbaumbestände und vereinzelt auch Nadelgehölze vorhanden. Die Biotopwertung erfolgt nach Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE 2009). Der Biotoptyp wurde auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburgs ermittelt (2011).

Code	Biotoptyp / Beschreibung, Ausprägung	Biotopwert
<i>Biotope der Grün- und Freiflächen</i>		
PXG	<p>Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen</p> <p>In den Gärten sind neben intensiv genutzten Rasenflächen Stauden- und Zierbeete sowie Bodendecker neben Ziergehölzen/Ziersträucher ausgeprägt. An Gehölzen überwiegen Wacholder, Thuja / Lebensbaum und Scheinzypresse, sowie Nadelgehölze und Obstbäume. Aber auch Erlen, Eschen und Silberweiden sowie Zierweide, Robinie und Kastanie kommen vor. Weitere gartentypische Arten sind Eibe, Rhododendron, Kirschlorbeer, Hortensie, Magnolie, Flieder, Spierstrauch, Schneebeere, etc. An heimischen Arten kommen Haselnuss, Hartriegel und Strauchweiden vor. Ungenutzte, brachliegende Gärten kommen nicht vor, auch sind Nutzgartenanteile gering (Küchenkräuter, Rhabarber oder Nutzsträucher wie Johannisbeere, Stachelbeere, Wein). Bei den Einfriedungen aus Hecken dominiert Liguster als Schmitthecke</p>	gering bis mittel

<i>Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen</i>		
BFF	Feldgehölze nasser oder feuchter Standorte Naturnähere strukturierte Grünflächen mit einem (Rest)bestand an Altbäumen und Ufergehölzen sowie von Sträuchern. Auch die Uferzonen sind – im Gegensatz zu den weitgehend verbauten Ufern der Gartenparzellen – offener und es hat sich eine Wechselwasserzone mit schmalen Röhrichtgürtel erhalten.	mittel bis hoch

Im Plangebiet sind aufgrund der überwiegend intensiven Pflege der Gärten (naturnahe Abschnitte und extensiv genutzte Gärten sind selten) und aufgrund des geringen Freiflächenanteils kaum wertvollere Bereiche ausgeprägt. Lebensraumpotenziale ergeben sich überwiegend für häufige, anspruchslose und gegen Störungen unempfindliche Brutvogelarten vorwiegend des Siedlungsbereiches, wie durch die Bestandserfassung bestätigt. Neben Amsel, Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube, Grünfink, Buchfink, Distelfink, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp ist lediglich der Haussperling mit Brut im Plangebiet in der Vorwarnliste verzeichnet (SÜDBECK et al. 2008) und die beiden Nahrungsgäste Star und Rauchschwalbe.

Im Zusammenhang mit altem Baumbestand, einigen Gebäuden und den bereits angebrachten Nisthöhlen finden sich auch mehrere Arten der Nischen- und Höhlenbrüter wie v.a. Kohl- und Blaumeise, Haussperling oder Hausrotschwanz im Gebiet.

In dem westlichen und östlichen Gebiets offener und es hat sich eine Wechselwasserzone mit schmalen Röhrichtgürtel erhalten, mit dem einzigen Amphibiennachweis Teichfrosch im Westen und Reptiliennachweis (Ringelnatter) im Osten.

Fledermäuse wurden nicht festgestellt, ein Potenzial ist aufgrund der Altbäume und der Gebäude - zumindest als Zwischen- und Sommerquartier nicht vollständig auszuschließen.

Weitere Arten wie Libellen, Käfer, Säugetiere sind aufgrund der Biotopstrukturen im Plangebiet durch Funde nachgewiesen oder von Anwohner etc. berichtet worden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand und Bestand an Biotoptypen und der Lebensraumstrukturen für ansässige Tierarten fortbestehen. Eine Änderung ist nicht ersichtlich.

6.2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet weist eine Fläche von insgesamt 11.960 m² auf, wobei davon für Wochenendhäuser und Nebenanlagen rund 1.812 m² bereits bebaut sind.

Es liegt in der naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ innerhalb der Haupteinheit „Elbtalniederung“, einer ebenen bis flachwelligen, wenig gegliederten Grundmoränenplatte (SCHOLZ 1962). Als vorherrschender Bodentyp kommen Auengleye vor. Es liegt ein vorherrschend hoher Grundwasserstand vor.

Vorbelastungen der abiotischen Funktionen bestehen durch die teilweise starke Versiegelung und Verdichtung der Böden aufgrund der vorhandenen Bebauung.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Flächenanteil der bereits bebauten Flächen und versiegelten Böden ergibt sich aufgrund der bestehenden Nutzung. Eine wesentliche Änderung der bestehenden Bodennutzungen und zukünftigen Entwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

6.2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer, es grenzt jedoch südlich direkt an der Rathenower Havel. Die Grundwasserneubildung pro Jahr liegt zwischen 251 – 300 mm. Die Grundwassergefährdung misst einen Flurabstand von kleiner / gleich 2 m. (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 2014)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Freihaltezone von Ufern und Gewässern gemäß § 61 BNatSchG von 50 m von der Uferlinie. Der vorhandene bauliche Bestand ist zum Zeitpunkt des Eintritts des BNatSchG rechtmäßig errichtet bzw. zugelassen worden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

Die Lage der Freihaltezone von Ufern bzw. Gewässern verbleibt unverändert.

6.2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Großklimatisch liegt Brandenburg mit zunehmender Entfernung vom Meer im Übergangsbereich des maritim beeinflussten zum kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer.

Aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen erhöhten Erwärmung gegenüber der Umgebung, spielt das Plangebiet und sein Umfeld als Frischluftproduktionsgebiet eine untergeordnete Rolle. Ausgleichend wirken die vorhandenen Gehölze sowie die umgebenden Wasserflächen – vor allem im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden, umfangreichen Schutzgebieten.

Lokale lufthygienische Belastungen sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens entlang des Inselweges nicht zu erwarten.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

6.2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild stellt sich als städtisch geprägter Siedlungsraum mit angrenzender Industrie- und Gewerbefläche dar. In Verbindung mit dem Charakter eines siedlungsnahen Freiraums ist von einem mittleren landschaftsästhetischen Wert auszugehen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht anzunehmen.

6.2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich umfasst Flurstück 100/5, Flur 7 der Gemarkung Rathenow mit 32 Wochenendhäusern. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich (entlang des Inselweges) Gebäude zur Wohnnutzungen (denkmalgeschützte Wohngebäude), ehemalige gewerbliche Gebäude, die keiner offiziellen Nutzung unterliegen und offene Freiflächen (Frischwiesen). Südlich schließt die Rathenower Havel (Rathenower Stadtkanal) an. Die Erschließung des Gebietes ist über den Inselweg und daran anschließend über den Mühlenweg an das Hautstraßennetz von Rathenow angeschlossen.

Im Westen schließt das Gelände der WSA zur Sanierung und Umbau des westlichen Brückenwehres der Magazininsel an. Entsprechend des Planfeststellungsbeschlusses wird das Plangebiet im Westen angepasst.

Östlich des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von rd. 230 m Produktionsstätten zur Herstellung von Brillenfassungen, einschließlich eines Zulieferbetriebes von Oberflächenbeschichtungen.

Alllastenverdachtsflächen liegen nicht vor; Kampfmittel können sich im Plangebiet befinden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherige Nutzung kann bei Nichtumsetzung der vorliegenden Planung weitergeführt werden, der Bestandszustand würde verbleiben

6.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Jedoch ist die angrenzende Pflasterstraße „Inselweg“ als Baudenkmal in die Denkmalschutzliste des Landkreises Havelland aufgenommen. 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.

Zudem befindet sich im Plangebiet ein Bodendenkmal (Nr. 551154). Es handelt sich um einen Bestattungsplatz der Bronzezeit sowie um eine Siedlung des deutschen Mittelalters.

Weitere Hinweise auf andere Boden- oder sonstige Denkmale liegen nicht vor.

Als Sachgüter sind die baulichen Anlagen zu nennen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erkennen.

6.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

6.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- planungsrechtliche Absicherung der Sondergebietsfläche „Wochenendhausnutzung / Erholung“
 - dadurch geringe Neuversiegelung auf Grundstücken und somit Biotopverlust möglich
- eventuelle Fällung von Einzelbäumen
 - Verlust von Lebensräumen für die Fauna möglich.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 11.960 m². Im derzeitigen Bestand ist der überwiegende Teil der Parzellen und Teilflächen bereits mit Wochenendhäusern und Nebenanlagen versiegelt und bebaut. Gemäß der Erfassung der Grundflächen für Gebäude,

Nebenlagen wie Terrassen etc. ergibt der Umfang an versiegelter Fläche insgesamt rd, 1.800 m² Fläche.

Die Planung sieht vor, in dem Wochenendgebiet, die Bebauung bestandsorientiert festzulegen. So wird die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im SO_{E1} auf maximal 40 m² und im SO_{E2} auf max. 50 m² festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundstücksfläche von 10 m² unberücksichtigt.

Nebenanlagen sind pro Hauptanlage in den Wochenendgebieten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen maximal 5 m²
- Carport maximal 15 m²
- Stellplätze maximal 5 m²
- nicht überdachte Terrassen maximal 10 m².

Im Weiteren wird die Grundflächenzahl auf 0,2 begrenzt, wobei für Nebenanlagen die Grundflächenzahl von 0,2 in dem Sondergebiet durch die Grundfläche nur um 30 von Hundert überschreiten werden darf.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

6.2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Ausweisung als Sondergebietsfläche „Wochenendhausnutzung / Erholung“ werden auf einigen Grundstücken Neuversiegelungen im geringen Ausmaß ermöglicht. Ferner ist der Verlust von Einzelbäumen im Zuge der Planung nicht auszuschließen.

Somit ist hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit Beeinträchtigungen durch die Planung zu rechnen.

Hinweis: Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich der Stadt Rathenow. In diesem Fall ist die Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland (BAUMSCHV-HVL 2011) zu beachten, welche untersagt, Bäume zu fällen, welche im Zusammenhang mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden oder einen Stammumfang in 130 cm Höhe von mindestens 60 cm aufweisen. Keine Anwendung findet diese Verordnung bei Bäumen, welche in einem Abstand von weniger als 10 m zu zugelassenen baulichen Wohnnutzungen stehen, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Linden, Buchen, Eschen, Kastanien und Ahorn, die in 130 cm Höhe einen Stammumfang von mehr als 120 cm aufweisen. Ebenfalls ausgenommen sind Nadelbäume, mit Ausnahme von Eibe, Obstbäume, Weiden und abgestorbene Bäume.

6.2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die Ausweisung als Sondergebietsfläche „Wochenendhausnutzung / Erholung“ werden auf einigen Grundstücken Neuversiegelungen im geringen Ausmaß ermöglicht. Die örtlichen Bodenverhältnisse werden sich dadurch nicht gravierend ändern.

Unter dem Vermeidungsgrundsatz wird festgesetzt, dass Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind.

Die Möglichkeit der Neuversiegelung führt aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Zunahme zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche und Boden.

6.2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Ausweisung als Sondergebietsfläche „Wochenendhausnutzung / Erholung“ werden Neuversiegelungen in geringem Maße ermöglicht. Dies führt aufgrund der Kleinflächigkeit auf den jeweiligen Grundstücken nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

Zu dem Gewässerrandstreifen, der als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und auch als Landschaftsschutzgebiet geschützt ist, werden keine weiteren baulichen Anlagen zugelassen, und auch weitere Beeinträchtigungen etwa durch Einträge ins Gewässer während der bauliche Maßnahmen sind durch Vermeidungsmaßnahmen zu verhindern.

Die SO-Baugebiete umfassen weitgehend den Bestand der Wochenendhäuser, der allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geringfügig erweitert, arrondiert oder ersetzt werden kann. Im Grundsatz wird die Bebauungsstruktur entlang des Inselweges nicht bzw. kaum verändert. Relevante neue Auswirkungen auf den Uferschutz sind nicht zu erwarten.

6.2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Aufgrund der Bestandssituation sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehre durch Ausweisung des Sondergebietes Erholung ist aufgrund der Begrenzung der baulichen Anlagen und der Bestandssituation nicht abzuleiten.

6.2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Durch die Ausweisung als Sondergebietsfläche „Wochenendhausnutzung / Erholung“, verändert sich das derzeitige Landschaftsbild hierdurch nicht oder nur minimal. Aufgrund der mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild ist eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle nicht ersichtlich.

6.2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Erheblich negative Auswirkungen werden aufgrund der Vorbelastung des Gebietes in der bestehenden und zukünftigen Nutzung des Planbereiches nicht erwartet.

Gegenüber den gewerblichen Betrieben im Osten sind keine weiteren Untersuchungen (Gutachten) erforderlich, da zum einen nur zeitlich begrenzte und nur vorübergehende Aufenthalte im Plangebiet zulässig sind (kein dauerhaftes Wohnen) und zum anderen ein Abstand zu den Produktionsstätten vorliegt.

Bei der Umsetzung ist entsprechend des konkreten Bauvorhabens eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

6.2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Von nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht auszugehen.

Bei Vorhaben im Plangebiet können Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes berührt sein (§ 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetzes – BbgDSchG). Vorhaben bzw. Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern stehen unter denkmalrechtlichem Erlaubnisvorbehalt (§§ 9, 19 BbgDSchG).

Für das Bodendenkmal gilt gemäß §§ 1 und 7 BbgDSchG grundsätzlich der Erhalt und Schutz dieses Bestattungsplatzes der Bronzezeit und der Siedlung des deutschen Mittelalters. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmälern bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

6.2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutz-gütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere,

Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

- Im Westen und im Osten des Plangebietes werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, in denen die noch bestehenden standortgerechten Ufergehölze und Bäume zu erhalten sind. Eine Nutzung und Pflege der Gebiete erfolgt nicht.
- Sollten im Zuge einer Baufeldfreimachung Einzelbäume verloren gehen, sind diese gemäß der Baumschutzverordnung Havelland (BaumSch-HVL 2011) zu ersetzen. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf der überplanten Freiflächen.
- Empfohlen wird bei Neupflanzungen ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölz-, Hecken- und Baumpflanzungen zu verwenden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände oder Einzelbäume sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig, wie Schotterrasen, Grobfugenpflaster, Rasengittersteine, o.ä.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Insbesondere die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.

Im Planbereich befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. 551154: Bestattungsplatz der Bronzezeit sowie um eine Siedlung des deutschen Mittelalters). Bodendenkmale sind gemäß §§ 1 und 7 BbgDSchG grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmale bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

6.2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 6.2.2.1 – 6.2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen von Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Es werden die sich auf den jeweiligen Parzellen stehenden Bäume überplant. Ferner werden die sich auf den jeweiligen Parzellen befindenden Freiflächen überplant.

Im Plangebiet sind private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen ausgewiesen, jedoch handelt es sich bei diesen Maßnahmen um Minimierungs- und Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Gehölze und der Uferbereiche sowie um langfristige Maßnahmen zur Ufersicherung und des Uferstrandstreifens.

Diese sind demnach den Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zuzuordnen und werden nicht in die Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung einbezogen.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 11.960 m². Hiervon entfallen auf die privaten Grünflächen 858 m² und 10.928 m² auf die Bauflächen der Sondergebiete.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 055 „Inselweg“ wird auf Grundlage des Bestandes eine städtebauliche Ordnung am Inselweg verfolgt. Hierzu setzt der Bebauungsplan die zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich rechtsverbindlich als Ortsrecht fest.

Es erfolgt die Festsetzung von Sondergebieten Erholung, mit der Festlegung von zulässigen Grundflächen für die Wochenendhäuser, der Nebenanlagen und der Zulässigkeit von Überschreitungen der Grundflächenzahl von 0,2 mit 30 %.

Auf Grundlage der Bestandswerte und der Festsetzungen gemäß Bebauungsplan erfolgt im Folgenden die Eingriffsbilanzierung.

	Nutzung	Versiegelung (gerundet)
Bestand	bebaute Parzellen mit Wochenendhäusern und Nebenanlagen. Gemäß Aufmaß liegt der Anteil an versiegelter und bebauter Flächen bei 1.812 m ²	1.812 m ²
Planung	Sondergebietsausweisung Erholung auf einer Fläche von 10.928 m ² mit einer GRZ von 0,2, zzgl. zulässiger Überschreitung von 30% ⇒ Maximale Versiegelung 26 %	2.841 m ²

Wie aus der o.g. Gegenüberstellung ersichtlich, wird mit der Planung zum Sondergebiet Erholung ein Eingriff durch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen von insgesamt rd. 1.029 m² vorbereitet.

Gemäß der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) des Landes Brandenburg sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Externen Ausgleichsfläche

Die Stadt Rathenow kann für die Kompensation eine Fläche auf dem ehemaligen Verkehrsübungsplatz Fauler See zur Verfügung stellen.

Diese Flächen in der Gemarkung: Rathenow, Flur 28, Flurstück 79/2 weist eine Grundstücksgröße 3.659 m² auf.

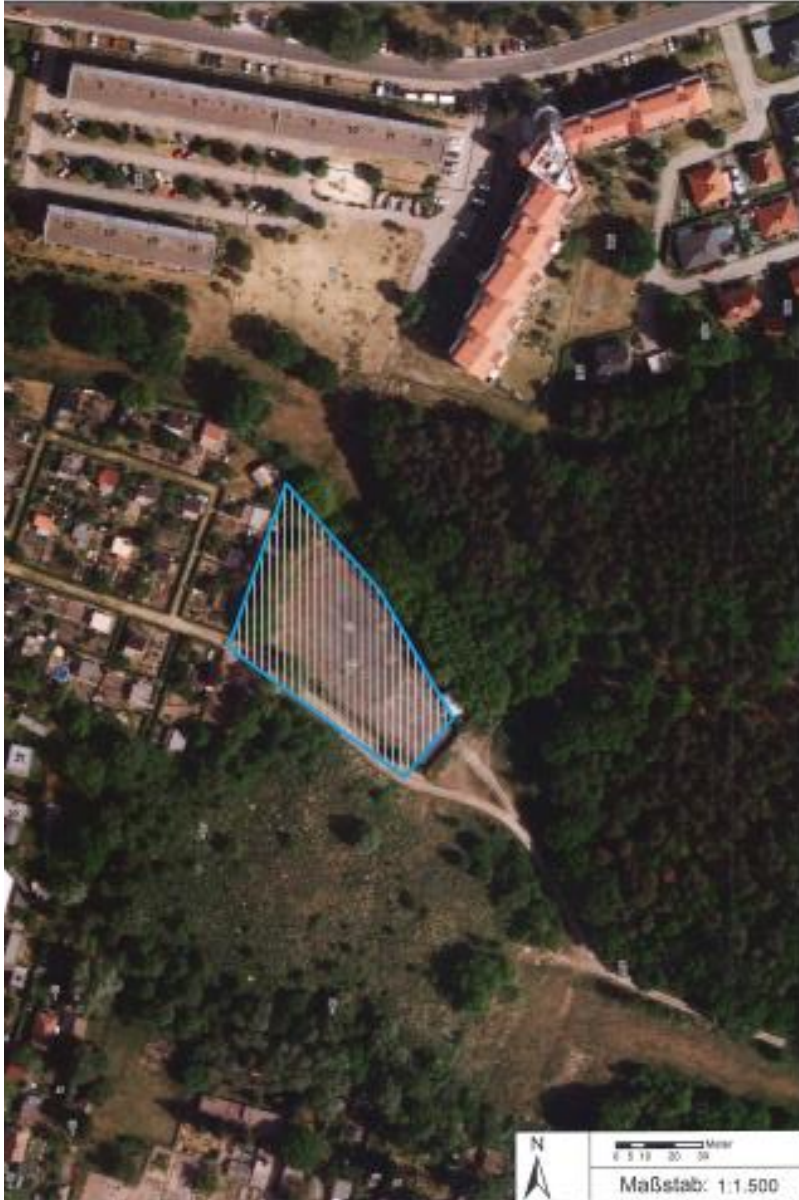


Abb. Lageübersicht

Von der Gesamtfläche ist bereits ein Großteil (2.920 m²) versiegelt. Zudem ist die Fläche von einer Mauer umgeben.



Abb.: Detailansicht der Versiegelungen der Fläche im Bestand

Mit Maßnahmen zur Entsiegelung und dem Rückbau/Abriss der Mauer werden natürliche Boden – und Vegetationsbestände wiederhergestellt, so dass in Anlehnung an die HVE für diese Maßnahmen eine Kompensation im Verhältnis von 1:1 anzusetzen ist.

Entsprechend der o.g. zusätzlichen Versiegelung von 1.029 m² ist bei gleicher Flächengröße für Entsiegelungen ein vollständiger Ausgleich zu erzielen.

Fazit zur Eingriffsregelung

Mit Umsetzen von externen Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff, der durch zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten vorbereitet wird, vollständig kompensiert werden.

6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der planungsrechtlichen Absicherung der Bestandsflächen sowie der Grün- und Gehölzflächen im Plangebiet. Alternativen werden daher nicht betrachtet.

6.2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt.

Im Plangebiet liegen keine Besonderheiten vor, die planungsrechtliche Bestandssicherung lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland (2014)
 - Landschaftsplan der Stadt Rathenow (2014)
 - Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow (2016)
 - Denkmale in Brandenburg (2018)
 - Naturdenkmale im Landkreis Havelland (2014)
 - Naturräumliche Gliederung Brandenburgs nach Scholz (1962)
 - Artendaten, Schutzgebiete, Raumgliederung des Landesamtes für Umwelt (LfU)(2018)
 - Biotopkartierung Brandenburgs (2011)
 - Baumschutzverordnung (BaumSch-HVL 2011)
- Eingriffsbilanzierung nach HVE 2009

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt Rathenow wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt Rathenow wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen des in Kapitel 2.3.2 Ausgleichsbedarfs durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des zum jetzigen Zeitpunkt nicht näher definierten Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Stadt Rathenow wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rathenow beabsichtigt auf der Magazininsel am Inselweg einen Bebauungsplan zum Erhalt des Bestandes (Wochenendhäuser) sowie der Weiterentwicklung des Gebietes nach städtebaulichen Gesichtspunkten aufzustellen. Die Festsetzung als erfolgt mit der Zweckbestimmung Erholung / Wochenendhäuser.

Neben der Festsetzung des Sondergebietes werden im Westen und Osten noch private Grünflächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im Zuge der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.029 m² ermöglicht und sichergestellt. Damit kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch Überplanung von bisher unversiegelten Gartenflächen und ggf. von Einzelbäumen.

Gemäß Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) sind Eingriffe vordringlich durch Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu stellt die Stadt Rathenow die Fläche des Verkehrsübungsplatzes Fauler See zur Verfügung, die auf einer Gesamtfläche von 3.659 m² auf 2.920 m² bereits befestigt und versiegelt ist. Demnach kann der Eingriff im Verhältnis 1:1 vollständig ausgeglichen (siehe hierzu auch Kapitel 2.3.2).

Auf der Umsetzungsebene sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Gewässer- und Uferschutzes sind keine relevanten Auswirkungen durch kleinteilig ergänzende, ersetzende oder arrondierende Bebauung zu erwarten.

6.3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

LAND BRANDENBURG (2018): Denkmale in Brandenburg.

Unter: <http://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/view?docId=obj09150589.xml>

LANDESAMT FÜR UMWELT, LAND BRANDENBURG (LFU)(2011): Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg. <https://lfu.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.310483.de>

LANDESAMT FÜR UMWELT, LAND BRANDENBURG (LFU)(2018): Artendaten, Schutzgebiete, Raumgliederung https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris

LANDKREIS HAVELLAND (2011): Baumschutzverordnung Havelland – BaumSch-HVL. <https://www.havelland.de/umwelt-landwirtschaft/umwelt/untere-naturschutzbehoerde/baumschutzverordnung/>

LANDKREIS HAVELLAND (2014): Landschaftsrahmenplan, Entwurf <https://www.havelland.de/umwelt-landwirtschaft/umwelt/untere-naturschutzbehoerde/landschaftsrahmenplan/>

LANDKREIS HAVELLAND (2014): Festsetzung der Naturdenkmale. https://www.havelland.de/fileadmin/dateien/amt66/Bilder/Klimaschutz/Klimaschutzkonzept/neu_Verordnung_Naturdenkmal.pdf

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV)(2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Potsdam.

SCHOLZ, EBERHARD (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam.

STADT RATHENOW (2014): Landschaftsplan der Stadt Rathenow <https://www.rathenow.de/wirtschaft-bauen/bauleitplanung/geoportal-der-stadt-rathenow/>

STADT RATHENOW (2016): Flächennutzungsplan. <https://www.rathenow.de/wirtschaft-bauen/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/>

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Festsetzung einer Baufläche als planungsrechtliche Absicherung.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich nach Umsetzung des Vorhabens durch eventuellen Verlust von Einzelgehölzen und möglicher Neuversiegelung von Freiflächen innerhalb der Parzellen.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Sollten Umbauarbeiten erfolgen so sind nur innerhalb eines gewissen Zeitraumes baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aufgrund der Nutzung keine Emissionen anzunehmen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Planung keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der Nutzung keine Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Gewässer „Rathenower- Havel“ im Süden und denkmalgeschützten Wohngebäuden und einer Brachfläche im Norden. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung ist nicht mit Kumulierungseffekten auf benachbarte Plangebiete zu rechnen. Gebiete mit besonderer Umweltrelevanz befinden sich im südlichen Randbereich des Plangebietes (LSG Westhavelland).
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Es sind keine Anfälligkeiten ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Bezüglich möglicher Umbauarbeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt keine eingesetzten Techniken und Stoffe bekannt, die während der Betriebsphase zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Potentielle Lebensraumverluste für Tiere möglich, daher Ausgleichsmaßnahmen eventuell erforderlich.
Pflanzen	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Überplanung ggf. Einzelbäumen, Garten- und Gehölzbeständen, bei Abgang Ausgleich erforderlich.
Fläche	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Vorbereitung zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Kompensation durch Entsiegelung als externer Ausgleich möglich.
Boden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Zusätzliche Bodeninanspruchnahme innerhalb des Plangebietes möglich, aufgrund der Kleinflächigkeit jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen ersichtlich.
Wasser	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Da nur in geringen Umfang zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden, ist keine erhebliche Auswirkung beim Wasser und den Uferschutz zu erwarten.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen ersichtlich
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen ersichtlich
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Beziehungen ersichtlich
Landschaft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es kommt zu keiner Änderung des Landschaftsbildes
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch Überplanung von Gehölzen und Freiflächen, erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt möglich
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ziele und Zwecke der Natura 2000 Gebiete werden durch die aktuelle Planung nicht berührt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen ersichtlich
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Betroffenheit
sonstige Sachgüter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Betroffenheit
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien													
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Landschaftsplan der Stadt Rathenow (2008) beschreibt den Biototyp des Geltungsbereichs als Kleingärten, Wochenend- und Ferienhausbebauung
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ	
überschritten werden														

i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Inselweg wurden folgende Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017 geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18 [Nr.39]).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.BBl S. 215 ff)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S.2771) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25 Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 05])
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S. 40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S., in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S: 2808) m.W.v. 29.07.2017.

Quellennachweis:

<http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.389439.de>

http://maps.brandenburg.de/dokumente/hw_pdf_www_wo/hwgk/m/3339-SO_GK_mittel.pdf

Bildnachweis:

Titelbild: Flurstücksauskunft ALKIS, Luftbild 2016

Fotos: Seite 11 und Seite 12; Stadtverwaltung Rathenow, Berliner Straße 15, Rathenow

Luftbild Seite 22; Flurstücksauskunft ALKIS, Luftbild 2016

Luftbild Seite 47; Flurstücksauskunft ALKIS, Luftbild 2016

