

Stadt Rathenow

Bebauungsplan

Nr. 61

„Ferchesarer
Strasse“

OT Semlin

Begründung



Oktober 2018

Impressum

Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61
"Ferchesarer Strasse"
Stadt Rathenow Ortsteil Semlin

Stand: Oktober 2018

Auftraggeber:

Stadt Rathenow
Berliner Strasse 15
14712 Rathenow

Bearbeitung:



Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854
mobil 0151 / 2112 888 0
e-mail rossmann@wassersuppe.de
www.wassersuppe.de

Das Titelbild zeigt ein Luftbild des Geltungsbereichs mit Flurstück 80, Flur 1 in der Gemarkung Semlin.

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	- 5 -
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	- 5 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	- 5 -
1.3	Räumliche Lage.....	- 6 -
1.4	Eigentumsverhältnisse.....	- 7 -
1.5	Planunterlage.....	- 7 -
2	Planungsrelevante Vorgaben.....	- 8 -
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung	- 8 -
2.1.1	Regionalplanung	- 8 -
2.1.2	Raumordnung und Landesplanung.....	- 8 -
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen	- 10 -
2.3	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen.....	- 10 -
2.4	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 11 -
3	Ausgangssituation	- 12 -
3.1	Geltungsbereich.....	- 12 -
3.2	Bebauung und Nutzung	- 12 -
3.3	Verkehrliche Erschließung	- 12 -
3.4	Ver- und Entsorgung	- 13 -
3.5	Altlasten.....	- 14 -
3.6	Kampfmittel	- 14 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes	- 15 -
5	Begründung der Festsetzungen.....	- 15 -
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	- 15 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung	- 16 -
5.1.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl.....	- 16 -
5.1.2	Geschosszahl.....	- 16 -
5.2	Bauweise und Baugrenzen.....	- 16 -
6	Grünflächen	- 17 -
7	Immissionsschutz	- 17 -
8	Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete	- 18 -
9	Denkmalschutz.....	- 18 -
10	Belange der Land- und Forstwirtschaft	- 18 -
11	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	- 19 -
12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	- 19 -

13	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 19 -
14	Umweltbericht	- 19 -
15	Rechtsgrundlagen, Quellen	- 20 -
Anlage I	Fachgutachterliche Bewertung Artenschutz.....	- 21 -
Anlage II	Gutachterliche Kurz-Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz.....	- 21 -

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Semlin befindet sich eine durch Gartennutzung und Lagerplatz geprägte größere Baulücke. Nach Einschätzung des Landkreises Havelland handelt es sich bei den Flächen um Außenbereichsflächen, die nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine bauliche Nutzung aktiviert werden können.

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

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

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

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Siedlungskörpers und der nur relativ geringen Plangebietsfläche von ca. 3.135 m² wird das Planverfahren gemäß der Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Damit erfolgt im einstufigen Verfahren keine Umweltprüfung und es entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, S. 226), zuletzt geändert 19.05.2016, (GVBl. I/27 Nr. 14) wird beachtet.

1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Semlin der Stadt Rathenow. Das Flurstück 80, in der Flur 1, Gemarkung Semlin befindet sich an der Ferchesarer Straße, welche die Orte Semlin und Ferchesar in West-Ost-Richtung verbindet.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes von Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 09/2017 (ohne Maßstab)

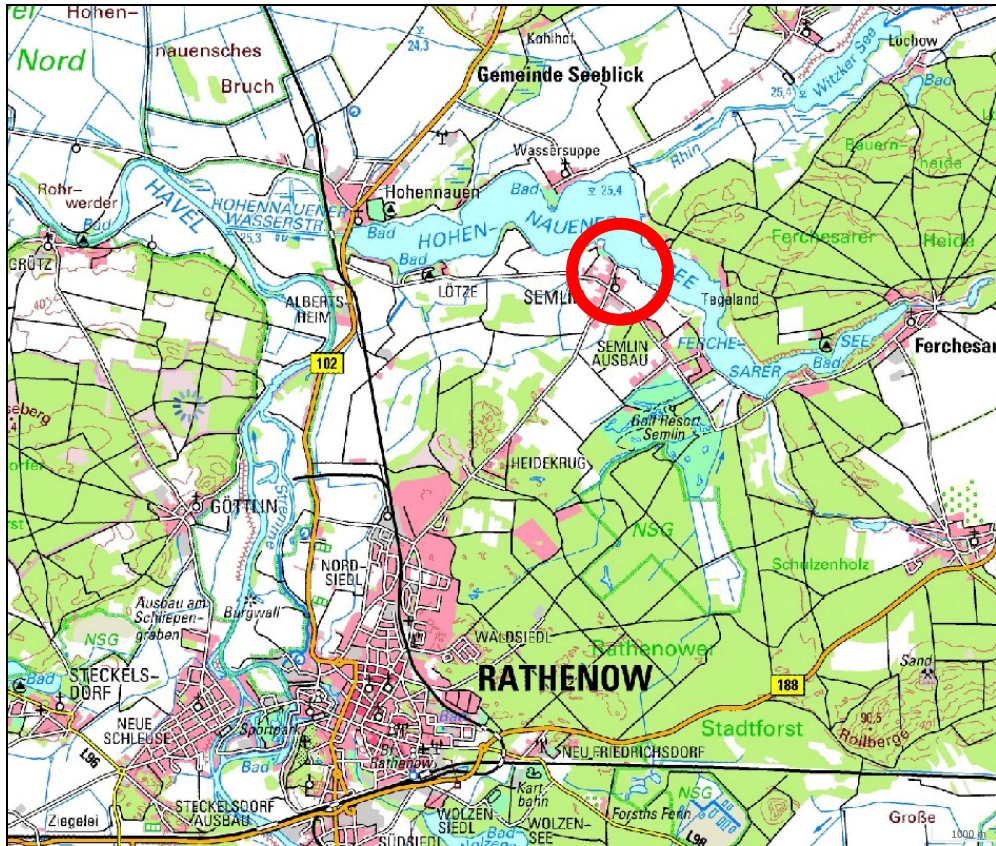


Abbildung 2: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes; Grundlage Brandenburgviewer 09/2017 (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum eines Eigentümers. Öffentliche Flächen im Eigentum der Gemeinde gehören nicht zum Geltungsbereich. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das kommunale Straßenflurstück an. Die verkehrliche ortsübliche Erschließung ist darüber gegeben.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für die Vorkonzeption des Bebauungsplans bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

Ein amtlicher Lageplan wurde als Grundlage vom öffentlich bestellten Vermesser erstellt. Die Planunterlage wird damit den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne-, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Runderlass MSW/Mdl vom 03.09.1997, Abl. Bbg. S. 846) gerecht.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Regionalplanung

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

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 24. Oktober 2013 wurde die Eröffnung des 2. Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 16.12.2014 abgeschlossen.

Mit Beschluss vom 16.12.2014 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Satzung erlassen. Die Genehmigung wurde am 17.02.2015 beantragt. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Der Geltungsbereich liegt zwar nicht innerhalb eines Vorzugsraums "Siedlung", durch die Lage innerhalb der bebauten Siedlungsfläche des Ortsteiles Semlin ist aber die Übereinstimmung mit den allgemeinen regional und landesplanerischen Zielen gegeben. Vorzugsräume Freiräume sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Der Regionalplan wurde mittlerweile für unwirksam erklärt.

2.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde hat bei der Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung angefragt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg teilt mit Schreiben vom 30.7.2017 mit:

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. IS. 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“ (RegPI H-F 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff)

Bewertung

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 § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte, Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Gestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;*
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;*
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung;*
- 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 Freirauminanspruchnahme;*
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B: Erhalt des bestehenden Freiraums, Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;*
- Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Für die Siedlungsentwicklung sollen die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden;*

Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die geplante Wohnsiedlungsfläche schließt an die bisherige Bebauung an. Somit ist die Planungsabsicht mit dem Ziel 4.2 LEP B-B vereinbar. Da in Zentralen Orten eine quantitativ unbeschränkte Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen möglich ist, entspricht die vorliegende Planungsabsicht dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B.

Für die Siedlungsentwicklung sollen gemäß Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020 die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. Der Geltungsbereich der dargelegten Planung befindet sich jedoch nicht im Vorzugsraum Siedlung.

Im weiteren Verfahren ist die Auseinandersetzung mit den o.g. Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020, zu führen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

Trotzdem das Plangebiet nicht innerhalb des Vorzugsraums Siedlung liegt, handelt es sich bei der Nachnutzung der innerörtlichen und erschlossenen Flächen für Gemeinde um eine sinnvolle Nachnutzung im Sinne des Ressourcenschutzes. Zur Aktivierung von Flächen für Wohnbebauungen kann bei Nutzung von bereits erschlossenen und stark vorgeprägten Flächen auf die Inanspruchnahme von Flächen am Rand der Siedlungskörper verzichtet werden. Die Planung entspricht somit auch den allgemeinen Grundsätzen des BauGB und dem BNatSchG.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Für den Ortsteil Semlin liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan ist Teil des Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Rathenow, der das gesamte Gemeindegebiet inklusive aller Ortsteile umfasst. Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich ein Mischgebiet dargestellt. Der Geltungsbereich ist im Westen, Süden und Osten von Mischgebietsfläche eingrahmt. Hier finden tatsächlich mischgebietstypische Nutzungsmischungen statt.

Flächennutzungspläne können nachträglich berichtigt werden, wenn keine Nichtbeeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung gibt und die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung beeinträchtigt werden. Das Entwicklungsgebot ist mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gegeben. Die wesentlichen Züge der Grundentwicklung werden weiterhin eingehalten.

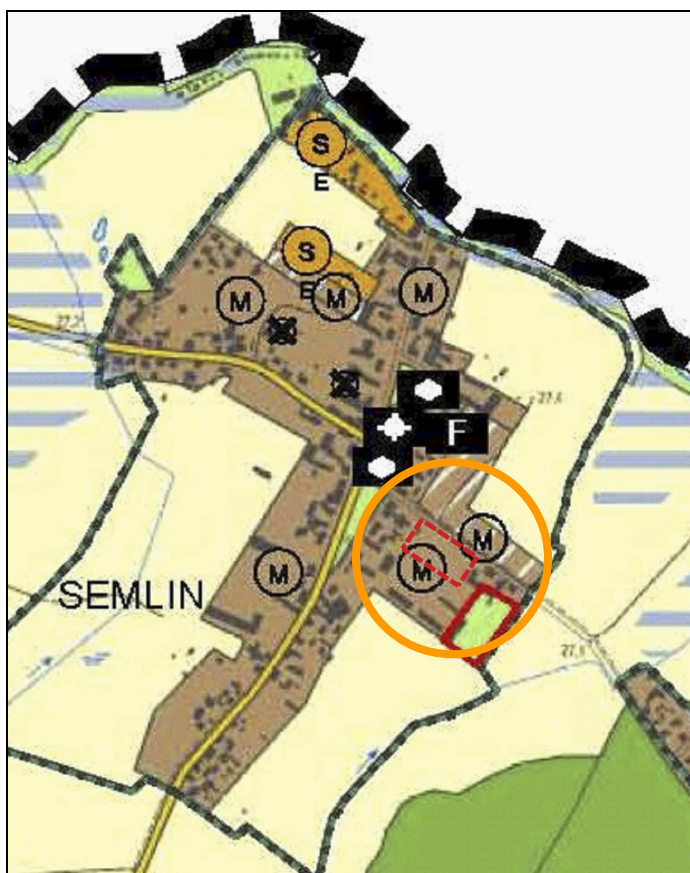


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow, Darstellungen im Ortsteil Semlin; Grundlage FNP der Stadt Rathenow 09/2017 (ohne Maßstab)

2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Städtebauliche Satzungen oder Rahmenpläne sind bezogen auf das Plangebiet nicht vorhanden. Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

Im Bereich des o. g. Vorhabens befinden sich vollflächig das Bodendenkmal Nr. 50119, „Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Dorfkern Mittelalter und Neuzeit, Siedlung Urgeschichte“.

2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Naturpark Westhavelland

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

Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotop) genießen.

Nach der fachgutachterlichen Überprüfung konnten keine Nachweise erbracht werden, dass das Plangebietes als Lebensraum für Tierart mit Schutzstatus gemäß § 44 BNatSchG von Bedeutung ist.

3 Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes "Ferchesarer Straße" befindet sich innerhalb des nachfolgenden Luftbildes ausschließlich auf dem Flurstück 80, Flur 1 in der Gemarkung Semlin.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.135 m².



Abbildung 4: Geltungsbereich B-Plan Nr. 61 "Ferchesarer Strasse" im OT Semlin, Flurstück 80, Flur 1, Gemarkung Semlin; (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 09/2017; ohne Maßstab)

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist als Gartengrundstück zu charakterisieren. Es finden sich hier neben Obstbäumen einige Nadelgehölze und Laubsträucher. Weiterhin liegen hier Holzstapel und es findet eine gärtnerische Nutzung mit der Anpflanzung von Zierpflanzen und Gemüse statt. Die Flächen werden von der Ferchesarer Straße im Norden erschlossen. Teil des Geltungsbereiches werden als Lagefläche genutzt. Das Grundstück ist umgeben von bebauter Siedlungsfläche bzw. der Ortsverbindungsstraße im Norden. Die Flächen sind mit Zäunen abgegrenzt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Ferchesarer Straße. Es handelt sich hierbei um eine mit Natursteinen gepflasterte Straße, die von einem Rad- und Gehweg auf der nördlichen Seite begleitet wird. Es ist hier eine Straßenbeleuchtung vorhanden. Die Straße soll im Herbst 2018 saniert werden, es ist hier ein Belagswechsel mit deutlicher Reduzierung der Geräusentwicklung beabsichtigt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Der Wasser- und Abwasserverband Rathenow ist Träger der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in der Stadt Rathenow mit ihren Ortsteilen und hat neben dem Satzungsrecht auch die Planungs- und Erschließungshoheit.

Bereich Wasserversorgung

Für das B-Plangebiet besteht Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend der Wasserversorgungssatzung des Verbandes.

Ein entsprechender Wasseranschluss für die geplante Bebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist möglich. Voraussetzung dafür ist eine kontinuierliche ganzjährige Wasserabnahme, um Stagnationen des Trinkwassers in den Leitungen zu verhindern und die Trinkwasserqualität bei den Endabnehmern dauerhaft sichern zu können. Der Anschluss ist rechtzeitig vorab mit Angabe des Spitzenwasserbedarfes beim Wasser- und Abwasserverband Rathenow zu beantragen. Die Anschlussmöglichkeit besteht an der Trinkwasserleitung an der Ferchesarer Strasse, nördlich des Geltungsbereichs.

Der Löschwasserbedarf kann nicht aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden. Das bestehende Leitungsnetz ist generell nur für die Trinkwasserversorgung, nicht für den Löschwasserbedarf, ausgelegt.

Für die Absicherung des Löschwasserbedarfes gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 sind mit der Kommune als Träger des Brandschutzes andere Bereitstellungsmöglichkeiten wie z.B. Zisternen, Löschwasserbrunnen oder -teiche zu prüfen und festzulegen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich an der Ferchesarer Strasse ist über den nächstgelegenen Löschwasserbrunnen sicher gestellt.

Bereich Abwasserentsorgung

Im geplanten Gebiet liegen keine öffentlichen Schmutz- und Regenwasseranlagen des Wasser- und Abwasserverbandes. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist im Bereich der Ferchesarer Strasse möglich.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen ist an der Stelle des Verbandes der Grundstückseigentümer verantwortlich. Das Niederschlagswasser sollte aus ökologischer und betriebswirtschaftlicher Sicht am Standort, auf dem Grundstück, versickert werden. Die vorhandenen Bodenstrukturen ermöglichen eine grundsätzliche Versickerung.

Bereich Elektroversorgung

Elektroleitungen befinden sich bereits am Rande des Geltungsbereichs. Eine weitere Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

Sonstiges

Die Dimensionierung der medientechnischen Anlagen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Objektplanung.

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist nach Auskunft der Deutschen Telekom AG grundsätzlich flächendeckend möglich.

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

3.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Hinweise bekannt, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen.

3.6 Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt.

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

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Ein privater Investor plant die gesamten Flächen des Plangebietes als bebaubare Fläche zu entwickeln. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes eignet sich die Fläche für die Errichtung von ca. 3 Einfamilienhäusern. Durch die ländliche Prägung des Ortsteiles Semlin ist hier neben Einfamilienhäusern auch eine ortsverträgliche, gewerbliche Nutzung möglich. Diese sollte sich an den bereits im Ort sehr gut entwickelten touristischen Rahmenbedingungen orientieren und diese ggf. ergänzen.

Es wurden deshalb weite Teile der Grundstücke als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Damit ergeben sich unter Berücksichtigung der benachbarten zum Teil großvolumigen Bebauung vielfältige dorftypische Nutzungs- und Entwicklungsoptionen.

Die Freiflächen des Grundstücks sollen gärtnerisch gestaltet werden. Die gestalterischen Entwicklungen der baulichen Anlagen und der Freiflächen sollen orts- und landschaftstypisch erfolgen.

Mit der Nachnutzung von deutlich überprägten Flächen kann ein Beitrag zum Ressourcenschutz geleistet werden, da auf die Nutzung von vollständig unbebauten Flächen am Siedlungsrand verzichtet wird.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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

Gemäß § 4 BauNVO gilt grundsätzlich:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

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

nicht störende Handwerksbetriebe,

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen. Die Erhaltung eines vorhandenen und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes bestimmen im Fall des B-Planes die beschränkte Zulässigkeit einzelner Nutzungen.

Es wird aufgrund der städtebaulichen Ordnung und dem angestrebten Entwicklungsziel im Plangebiet im Kontext zu dessen bebauter und unbebauter Umgebung ein Ausschluss ausnahmsweise gemäß BauNVO Abs. 3 Nr. 5 zulässiger Nutzungen (Tankstellen) festgesetzt. Die Errichtung von Tankstellen im Plangebiet wäre eine ortsuntypische Nutzung, die nicht im Einklang mit der bebauten Umgebung steht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das Wohngebiet erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes die Festsetzung nach der Bestandsvermessung. Es wird hier eine ortstypische Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO werden nicht ausgeschlossen.

Als maximale Grundfläche für Wohngebäude werden 200 m² festgesetzt um bauliche Extreme zu vermeiden. Die Entwicklungsmöglichkeit für dorftypische Nebengebäude in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung bleibt gegeben.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

5.1.2 Geschosszahl

Ein Kriterium ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes erfolgt die generelle Festsetzung für zukünftige Gebäude. Die Begrenzung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse ist für die Sicherung der ortsbildgerechten Einbindung der baulichen Anlagen in den Siedlungsraum erforderlich. Als Maßstab für die Festsetzung der Firsthöhe gilt die aktuelle Bestandshöhe des vorhandenen Gebäudes. Es wird eine maximale Firsthöhe von 36,00 m üNNH festgesetzt. Dies orientiert sich an der Bestandshöhe der umgebenden Gebäude und lässt den nötigen Gestaltungsspielraum. Es finden sich in der Umgebung des Plangebietes und des Ortsteiles keine städtebaulichen Qualitäten, die für das Plangebiet maßstabsbildend wären.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Basis der Bestandsvermessung. Im Wesentlichen orientiert sich die Festsetzung der Baugrenze am geometrischen Zuschnitt des Geltungsbereiches und berücksichtigt die erforderlichen Abstandsflächen. Die vorhandene Bebauung in den westlich und

östlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke weist eine ähnliche Bauungstiefe auf wie im Geltungsbereich planerisch festgesetzt wurde.

Für die Gebäude gilt eine Beschränkung der Firsthöhe. Diese liegt bei den ortstypischen Firsthöhen in der bebauten Umgebung des Geltungsbereiches.

6 Grünflächen

Grünflächen werden im Geltungsbereich nicht festgesetzt.

Innerhalb der nicht bebauten Grünflächen findet die ortsübliche gärtnerische Nutzung oder die Gestaltung von Freiflächen statt, Bauungen und Flächenversiegelungen sind hier unter Berücksichtigung des § 8 BbgBO vorzunehmen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen. (§ 8 BbgBO).*

7 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im Plangebiet ist für die beabsichtigten Nutzungen grundsätzlich mit keiner Überschreitung von Immissionswerten zu rechnen. Aus den umgebenden Gebieten ist mit den typischen Geräuschen einer dörflichen Randlage zu rechnen. Aufgrund der Ausbildung der Ferchesarer Straße als dörfliche Pflasterstraße entsteht hier zweitweise bei den entsprechenden Verkehrslasten eine erhöhte Geräuschkulisse. Diese Pflasterstraße soll aber im Herbst 2018 saniert und mit einer Asphaltdecke ausgestattet werden. Danach sind deutliche Geräuschkinderungen zu erwarten.

Zur Beurteilung der Schallimmission wurde durch das Büro Uppenkamp und Partner mit Datum vom 13. August 2018 eine gutachterliche Kurzstellungnahme vorgelegt. Darin werden Aussagen zum Schallimmissionsschutz getroffen. Als Fazit wurde in Auswertung der Untersuchungsergebnisse festgestellt, dass lärmindernde Maßnahmen bzw. textliche Festsetzungen zum Schallschutz im B-Plan nicht erforderlich werden.

Die gutachterliche Kurzstellungnahme ist in der Anlage der Begründung enthalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches und im Nahbereich sind keine Strukturen oder Einrichtungen bzw. Nutzungen vorhanden, die Belastungen emittieren, die die festgelegten Richtwerte der Brandenburger Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (GIRL-Bbg) überschreiten. Die ortsüblichen Gerüche aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft bleiben davon unberührt.

Zu berücksichtigen bleibt, dass in dem durch eine Vielzahl touristischer Einrichtung geprägten Ortsteiles insbesondere während der Saison mit einer erhöhten Anzahl von Veranstaltungen zu rechnen ist, die auch mit Geräuschen verbunden sein können.

8 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Es befinden sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen des Wasser- und Abwasserverbandes. Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich vollflächig das Bodendenkmal Nr. 50119, „Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Dorfkern Mittelalter und Neuzeit, Siedlung Urgeschichte“.

Das Bodendenkmal mit Hinweisschild in der Planzeichnung dokumentiert.

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

Möglichkeiten der Überwindung

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:

- a) der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdeingriffe/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- b) der Vorhabenträger in den Bereich, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen, unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

10 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen.

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen. Die Umwandlung von gärtnerisch genutzten Flächen für Bauzwecke steht nicht im Widerspruch zu Belangen der Landwirtschaft.

11 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planverfahren wird gemäß der Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Demnach findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für das Planvorhaben keine Anwendung.

13 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.

Das Plangebiet wurde im Frühjahr und Sommer 2017 auf das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten kontrolliert. Schwerpunkt lag dabei auf Vogelarten, Fledermäusen und Zauneidechsen.

Alle anderen Tierarten gemäß der Regelungen des § 44 BNatSchG können aufgrund der Gebietsstruktur und der Habitatausstattung sicher ausgeschlossen werden.

Es wurden in der Saison 2017 keine Vogelarten mit Revieren innerhalb des Geltungsbereiches gefunden. Es konnten nur zweitweise typische Gartenvögel beobachtet werden. Nester oder Brutversuche wurden weder im Gehölzbestand noch auf Freiflächen und den anthropogenen Strukturen gefunden.

Vorsorglich wird aber festgesetzt, dass die bauvorbereitenden Maßnahmen in der Vegetationsruhe von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen müssen. Damit wird ausgeschlossen, dass potentiell mögliche Brutversuche beeinträchtigt werden könnten.

Im Geltungsbereich konnten keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden.

Zauneidechsen haben keine Habitate innerhalb des Geltungsbereiches.

Die spezielle Darlegung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt in der Anlage.

14 Umweltbericht

Das Planverfahren zur Aufstellung des B-Planes erfolgt gemäß Regelungen des § 13a BauGB. Die sonst übliche Darlegungen eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zur vorliegenden Planung nicht erforderlich.

15 Rechtsgrundlagen, Quellen

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

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

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, S. 226), zuletzt geändert 19.05.2016, (GVBl. I/27 Nr. 14)

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage I Fachgutachterliche Bewertung Artenschutz

Anlage II Gutachterliche Kurz-Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz