

# Stadt Rathenow

Bebauungsplan

Nr. 65

„Ferchesarer Strasse -  
Nord“

OT Semlin

Begründung

**ENTWURF**

April 2018



Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65  
"Ferchesarer Strasse - Nord"  
Stadt Rathenow Ortsteil Semlin

Stand: April 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 / fax 90 672  
mobil 0151 / 2112 888 0  
e-mail [rossmann@wassersuppe.de](mailto:rossmann@wassersuppe.de)  
[www.wassersuppe.de](http://www.wassersuppe.de)

Das Titelbild zeigt ein Luftbild des Geltungsbereichs mit Flurstück 76/2, 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.....	- 8 -
1.5	Planunterlage.....	- 8 -
2	Planungsrelevante Vorgaben.....	- 8 -
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung .....	- 8 -
2.1.1	Regionalplanung .....	- 8 -
2.1.2	Raumordnung und Landesplanung.....	- 9 -
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen .....	- 11 -
2.3	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen.....	- 11 -
2.4	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 12 -
3	Ausgangssituation .....	- 13 -
3.1	Geltungsbereich.....	- 13 -
3.2	Bebauung und Nutzung .....	- 13 -
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	- 14 -
3.4	Ver- und Entsorgung .....	- 14 -
3.5	Altlasten.....	- 15 -
3.6	Kampfmittel .....	- 15 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes .....	- 16 -
5	Begründung der Festsetzungen.....	- 16 -
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	- 16 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	- 17 -
5.1.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl.....	- 17 -
5.1.2	Geschosszahl.....	- 17 -
5.2	Bauweise und Baugrenzen.....	- 17 -
5.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	- 18 -
6	Verkehrsflächen.....	- 18 -
7	Grünflächen .....	- 18 -
8	Immissionsschutz .....	- 19 -
9	Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete .....	- 19 -
10	Denkmalschutz.....	- 21 -
11	Belange der Land- und Forstwirtschaft .....	- 23 -

12 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	- 23 -
13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	- 23 -
14 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG .....	- 23 -
15 Umweltbericht .....	- 23 -
16 Rechtsgrundlagen, Quellen .....	- 24 -
Anlage I Fachgutachterliche Bewertung Artenschutz.....	- 25 -

# 1 Grundlage

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Semlin befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die entlang der Fechesarer Straße eine verkehrs- und medientechnische Erschließung besitzt. Die Außenbereichsflächen sollen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbaunutzung 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 im Zusammenhang und zur Abrundung des bebauten Siedlungskörpers des Ortsteiles Semlin und der Geltungsbereichsflächen von 11.693 m<sup>2</sup> mit der Festsetzung von 8.311 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche wird das Planverfahren gemäß der Regelungen des § 13b BauGB durchgeführt. Damit erfolgt im einstufigen Verfahren keine Umweltprüfung und es entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Die zeitlichen Fristen für den Satzungsbeschluss sind zu beachten.

Gemäß § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, gilt grundsätzlich:

*Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.*

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 76/2, in der Flur 1, Gemarkung Semlin befindet sich nördlich 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 01/2018 (ohne Maßstab)

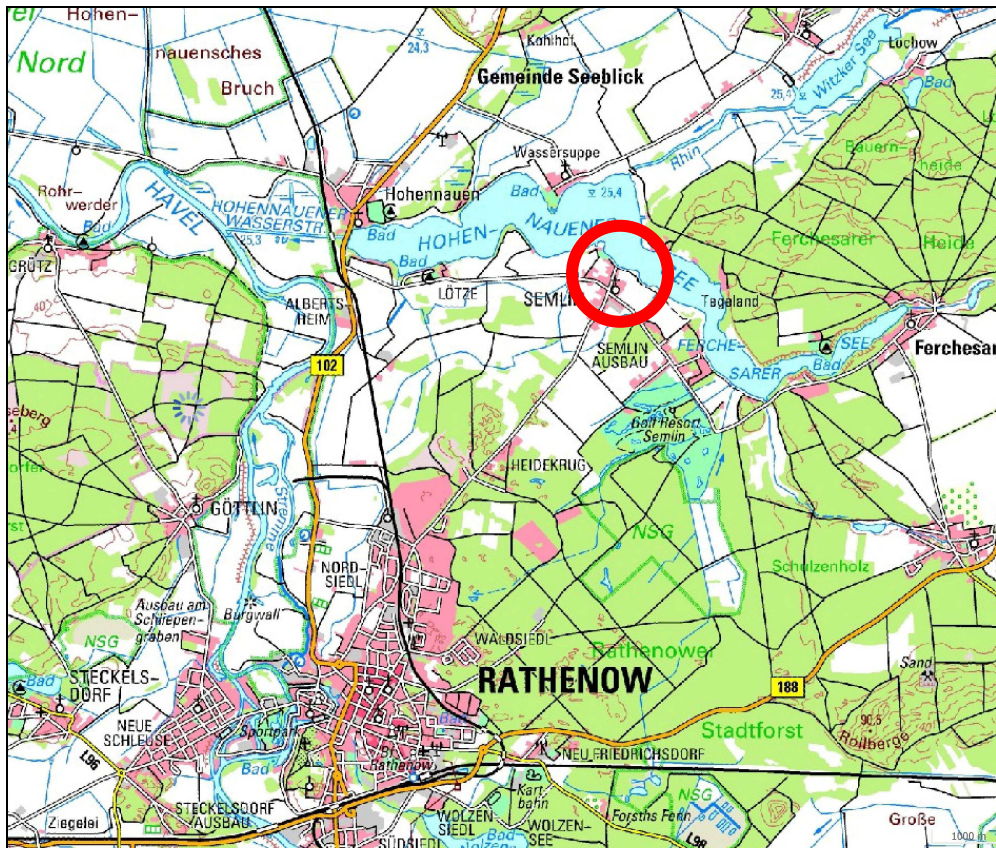


Abbildung 2: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes; Grundlage Brandenburgviewer 01/2018 (ohne Maßstab)

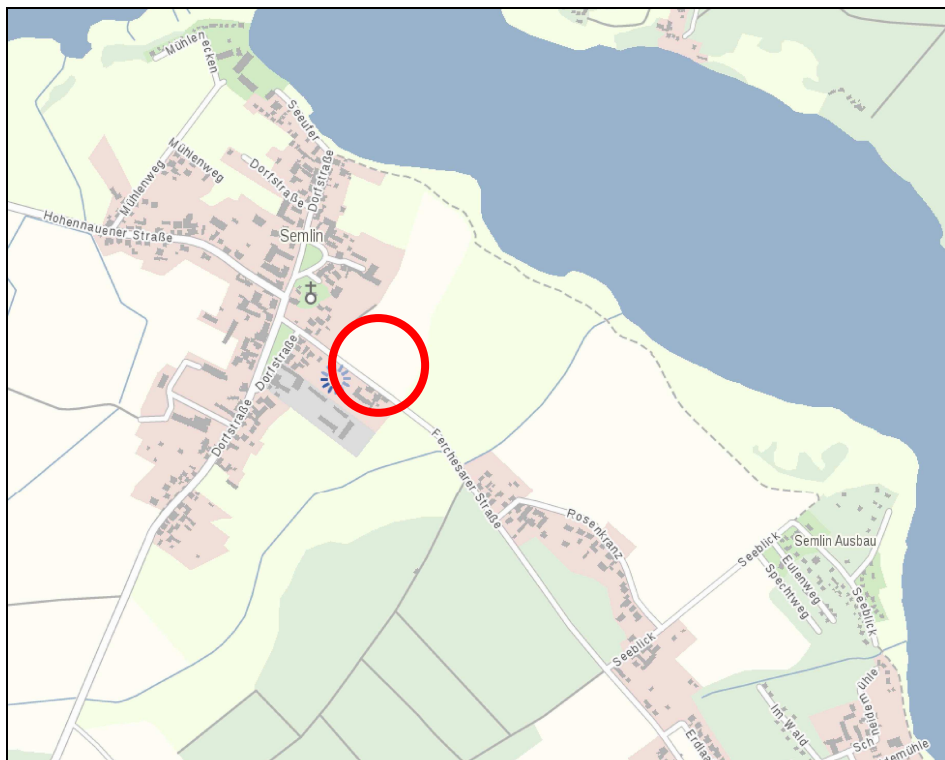


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Ortsteil Semlin; Grundlage Brandenburgviewer 01/2018 (ohne Maßstab)

## 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 Süden an das kommunale Straßenflurstück an. Die verkehrliche ortsübliche Erschließung ist darüber gegeben.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine öffentlich gewidmete Straße die die nördlich angrenzende Feldflur erschließt. Diese ortsüblich geschotterte Straße als Erschließung der Feldflur ist nicht auf einem eigenen Flurstück gelegen.

## 1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Entwurf 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 MSWV/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 BbgLPIG. Sie vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) 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 am Rand 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.

## 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.

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2017 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit:

*Beurteilung der Planungsabsicht / Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht*

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

- dem Landesentwicklungsplan 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)

### Bewertung

*Für die Bewertung der beabsichtigten Planung sind insbesondere folgenden 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 Siedlungsstrukturen,
- 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. Abs. 1 LEP B-B: Erhalt des bestehenden Freiraums, Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen,
- Grundsatz 2.1.1 RegPl H-F 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 einen 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 RegPl H-F 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 RegPl H-F 2020, zu führen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.*

Für die Gemeinde handelt es sich bei der Nutzbarmachung der verkehrs- und medientechnisch erschlossenen Flächen um eine sinnvolle Ergänzung zur Abrundung der Ortslage, die bereits in der Aufstellung des Flächennutzungsplans dokumentiert wurde. Die Entwicklungsflächen liegen zwar nicht im Vorzugsraum Siedlung, dienen aber der sinnvollen Abrundung des Ortsteiles und der damit verbundenen wirtschaftlichen Ausnutzung bereits vorhandener verkehrs- und medientechnischen Erschließung.

## 2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Für den Ortsteil Semlin liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan ist Teil des Gesamtlächennutzungsplans der Stadt Rathenow, der das gesamte Gemeindegebiet inklusive aller Ortsteile umfasst. Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich ein Mischgebiet dargestellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich entwickelbar und entsprechen damit den rechtlichen Grundlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

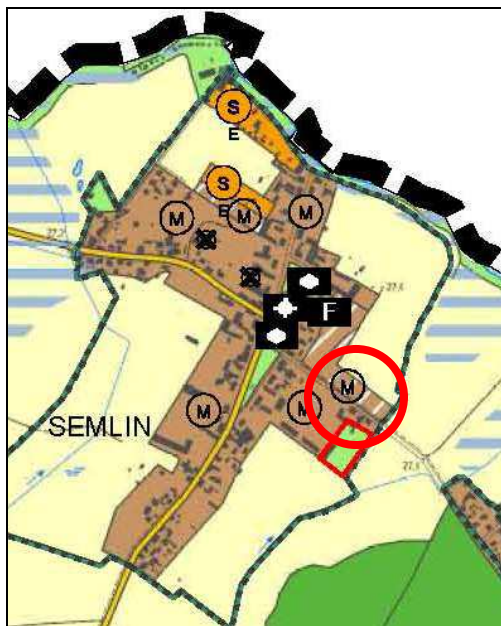


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow, Darstellungen im Ortsteil Semlin; Grundlage FNP der Stadt Rathenow 09/2017 (ohne Maßstab)

## 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. Der Bereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Nr. 09150360, „Dorfkirche von Semlin“, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG.

## 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. Nordöstlich des Geltungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet Westhavelland, das weite Teil der Flächen außerhalb der bebauten Siedlungskörper in der Gemeinde umfasst.

### **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 Biotope) 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 76/2, Flur 1 in der Gemarkung Semlin.

Der Geltungsbereich umfasst gemäß der Angaben des Landkreises Havelland eine Gesamtfläche von ca. 10.830 m<sup>2</sup>. Da bisher nach Auskunft des öffentlich bestellten Vermessers eine Grenzfeststellung nicht vorgenommen wurde, ist die endgültige Fläche erst nach abschließender Grenzfeststellung, die im Rahmen der Parzellierung vorgenommen wird als verbindlich anzusehen.

Auf der Planzeichnung erfolgt ein Vermerk zur Grenzermittlung.



Abbildung 5: Geltungsbereich B-Plan Nr. 65 "Ferchesarer Strasse - Nord" im OT Semlin, Flurstück 76/2, Flur 1, Gemarkung Semlin; (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 01/2018; ohne Maßstab)

#### 3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche mit Intensivnutzung zu charakterisieren. nur entlang der Ferchesarer Straße ist ein schmaler Ackerrandstreifen vorhanden, der durch Gräser geprägt ist. Entlang der Ferchesarer Straße befindet sich jüngerer Straßenbaumbestand. Im westlichen Teil befindet sich eine Fahrspur mit Schotterbefestigung, die von der Ferchesarer Straße abzweigt und der Erschließung der angrenzenden Feldflur dient. im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein

kleiner Geländesprung durch einen schmalen Staudensaum und im nördlichen Teil durch einen lichten Feldgehölzsaum begleitet. Hier befindet sich auch ein mehrstämmiges Solitärgehölz. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen gesäumt.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt 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. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine öffentlich gewidmete Zufahrtsstraße in die nördlich angrenzende Feldflur. Diese Zufahrt ist nur ortsüblich als geschotterte Fahrspur ausgebildet.

Diese Zufahrt ist planerisch zu sichern. Es erfolgt hier die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,00 m.

### 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, südlich des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet wird an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserwerkes Rhinow anzuschließen.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen zur Erschließung des Plangebietes ist Folgendes zu beachten:

Planung, Bau und Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen haben mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 2000 „Zentrale Trinkwasserversorgung“).

Die Inbetriebnahme neuer Leitungsabschnitte ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 TrinkwV 2001). Vor der Inbetriebnahme ist eine Reinigung und Desinfektion der Anlage durchzuführen (DVGW-Regelwerk W 291 „Desinfektion von Wasserversorgungsanlagen“, Pkt. 7).

Voraussetzung für die Inbetriebnahme ist der Nachweis der Keimfreiheit durch die mikrobiologische Untersuchung von Wasserproben (DVGW-Regelwerk W 291, Pkte. 8 und 9 sowie DVGW-Regelwerk W 392 „Rohrnetzinspektion und Wasserverluste – Maßnahmen, Verfahren und Bewertungen“, Pkt. 4.6). Die Untersuchungen haben in einer gemäß § 15 Abs. 4 TrinkwV 2001 akkreditierten Untersuchungsstelle zu erfolgen (Liste siehe ABl. Bbg. Nr. 7 vom 20.02.2008 S. 318).

Die Untersuchungsbefunde sind dem Gesundheitsamt zur Überprüfung vorzulegen (§ 15 Abs. 3 TrinkwV 2001). Das Gesundheitsamt behält sich darüber hinaus grundsätzlich die Entnahme amtlicher Proben vor (§ 18 Abs. 2 Ziff. 2 TrinkwV 2001).

#### Bereich Löschwasser

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. Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor und der Stadt Rathenow zur Sicherung des Löschwassers zu schließen.

#### Bereich Abwasserentsorgung

Im geplanten Gebiet liegen öffentliche Schmutzwasseranlagen des Wasser- und Abwasserverbandes. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist im Bereich der Ferchesarer Strasse möglich. Die technischen und baulichen Voraussetzungen sind bei der Grundstücksbebauung und -gestaltung zu berücksichtigen und mit dem Verband abzustimmen.

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 7 bis 9 Einfamilienhäusern. Aufgrund der Lage soll hier ausschließlich eine Wohnnutzung stattfinden. Die Nutzung orientiert sich an den bereits erfolgten Entwicklungen an den Ergänzungsbereichen an den Ortsränder des Ortsteiles z.B. in Richtung Hohennauen oder in Richtung Rathenow. Auch hier wurde ausschließlich Wohnbebauung vorgenommen.

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

## 5 Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Reines Wohngebiet

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO entspricht dem beabsichtigten Planungsziel der Kommune für die Ergänzung der Siedlungsflächen im Ortssteil Semlin für Wohnzwecke.

Gemäß § 3 BauNVO gilt grundsätzlich:

- (1) *Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.*
- (2) *Zulässig sind*
  1. *Wohngebäude,*
  2. *Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.*
- (3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*
  1. *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
  2. *sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (4) *Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.*

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 § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauNVO zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Aufgrund der aktuell sehr hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Westhavelland und den damit verbundenen deutlich erkennbaren Zuzug insbesondere in die Stadt Rathenow beabsichtigt die Stadt Rathenow möglichst schnell Bauflächen zur Errichtung von Wohnhäusern bereitzustellen. Mit der im BauGB neu eingeführten Regelung zum vereinfachten Verfahren zur Aktivierung kleinerer Flächen zur Ergänzung und Abrundung des Siedlungskörpers gemäß § 13b BauGB, eröffnet sich die Möglichkeit sehr schnell die baurechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung für Wohnhäuser zu schaffen. Die Möglichkeiten des § 13b gelten nur für die Errichtung von Wohnhäusern, deshalb sollen die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO, die auch ausnahmsweise Nutzungen über die übliche Wohnnutzung hinaus ermöglicht, beschränkt werden. In der Gemeinde stehen ausreichend Flächen und Objekte zur Verfügung, die genau diese Ausnahmen bedienen können.

## 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. Es wird hier eine ortstypische Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO werden nicht ausgeschlossen.

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. Damit bauliche Extreme und für die Dorflage untypische Bebauung, z.B. stark architektonisch, kubische Gebäudeformen mit Flachdächern ausgeschlossen werden erfolgt eine Festsetzung zur Dachneigung.

## 5.2 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen auch dem Ziel, Freiflächen zu erhalten, um somit auch vorhandene Grünstrukturen zu bewahren und zu entwickeln. 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.

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

Damit bauliche Extreme vermieden werden, wird die zulässige maximale Grundfläche für die Wohngebäude beschränkt. Dies soll höchstens 200 m<sup>2</sup> betragen dürfen. Mit dieser Beschränkung bleibt auch unter Berücksichtigung der möglichen zweigeschossigen Bauweise ausreichend Gestaltungsspielraum auch von individuell gestalteten Wohngebäuden.

### 5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze deutlich ausgeprägte Geländekante am Übergang zur östlich benachbarten Grünlandnutzung wird durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mit einer deutlich wahrnehmbaren Zäsur gekennzeichnet. Es sollen hier in Anlehnung des nördlich zum Geltungsbereich verlaufenden lichten Feldgehölzstreifens lineare Feldgehölzflächen entwickelt werden. Der 5 m breite Streifen wird mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten bepflanzt. Je 1,5 m<sup>2</sup> wird ein Gehölz gepflanzt. Die zu verwenden Arten sind in der Pflanzenliste dargestellt.

Mit dem Pflanzstreifen erfolgen ein deutlich erkennbarer Abschluss der Siedlungsflächen und die allgemein übliche Ortsrandeingrünung.

## 6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt 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.

Im Rahmen der Grundstückerschließung und Objektplanung müssen die Zufahrten für die Grundstücke angepasst und mit der Absenkung von Bordanlagen bautechnisch ertüchtigt werden. Hierbei ist auch der straßenbegleitende Jungbaumbestand zu berücksichtigen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine öffentlich gewidmete Zufahrtsstraße in die nördlich angrenzende Feldflur. Diese Zufahrt ist nur ortsüblich als geschotterte Fahrspur ausgebildet. Diese Zufahrt ist planerisch zu sichern. Es erfolgt hier die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,00 m. Dies ermöglicht die Befahrung mit der üblichen Fahrzeugen und der Landtechnik. Die bautechnische Anbindung an die Ferchesarer Straße besteht bereits und muss im Rahmen der Objektplanung ggf. nur noch angepasst werden.

## 7 Grünflächen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs werden private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen gehören zu den Baugrundstücken und sollen im Sinne von Nutz- oder Erholungsgärten genutzt und gestaltet werden können. Die Beschränkung der Bebauung und Versieglungsmöglichkeiten dienen dem Schutz der natürlichen Ressourcen insbesondere im Übergang zur unbebauten freien Landschaft.

Innerhalb aller nicht bebauten Grundstücksflächen 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).*

## 8 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. Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Dezember 2017 soll die Pflasterstraße aber in der nächsten Zeit saniert werden und als Asphaltstraße ausgebildet werden.

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.

In den bebauten Flächen in der Nachbarschaft befinden sich nur Nutzungen, die regelmäßig zu keinen erhöhten Immissionswerten im Plangebiet führen.

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.

## 9 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

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

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

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.

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 bisher keine Versorgungsanlagen des Wasser- und Abwasserverbandes. Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Allerdings liegen die östlichen Teile des Geltungsbereiches (ab einem Abstand von ca. 50 m zur östlichen Geltungsbereichsgrenze) im als Risikogebiet Hochwasser (HQ 100) eingestuften Bereich.

Der HW100-Wert (Wasserstand mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren) beträgt für diesen Bereich 27,35 m über NHN.“ Bis zu diesem Wasserstand steigt ca. ein 100-jähriges Hochwasserereignis. Im ausgewiesenen Baufeld liegt die durchschnittliche Geländehöhe bei 27.43 m über NHN.<sup>1</sup>

Es wird deshalb vorsorgliche festgesetzt, dass die Fertigfußböden der Wohngebäude eine Mindesthöhe von 27.55 üNHN aufweisen müssen. Damit wird gewährleistet, dass auch bei hohen Wasserständen keine direkten Schädigungen durch Hochwasserstände an den Gebäuden auftreten können.

---

<sup>1</sup> Stellungnahme Landkreis untere Wasserbehörde vom 27.02.2018

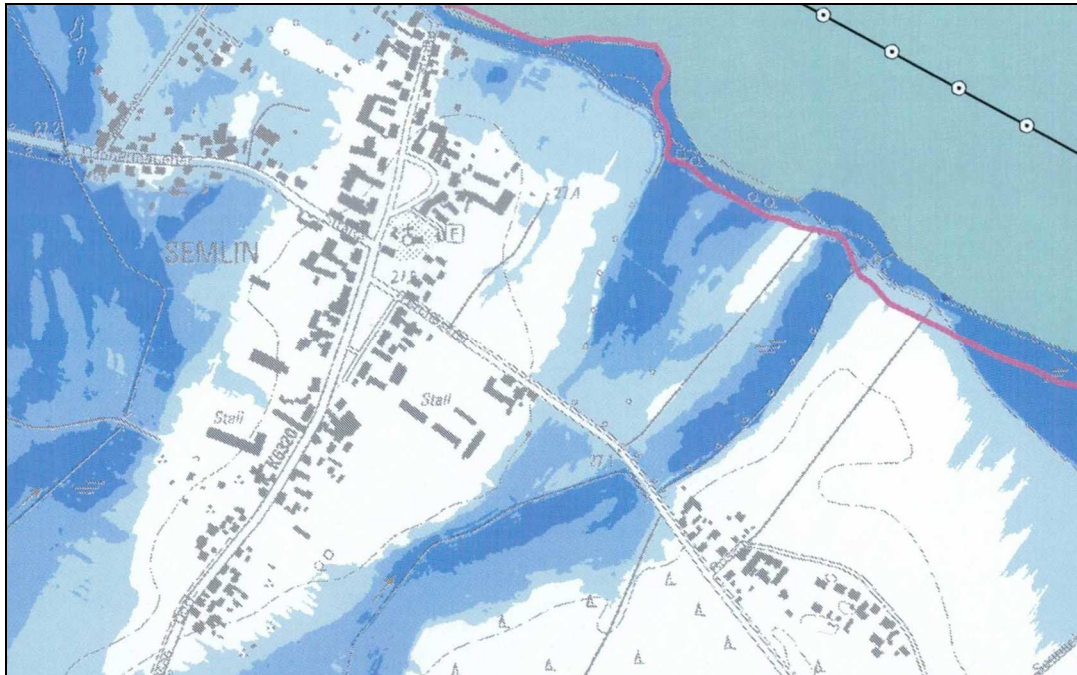


Abbildung 6: Auszug Hochwassergefahrenkarte; Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jähriges Ereignis HQ100); (Grundlage Landesamt für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz 20.03.2014; ohne Maßstab)

## 10 Denkmalschutz

### Bodendenkmalpflege

Archäologische Dokumentationen sind im Zuge der Bodenarbeiten gem. §§ 7 Abs. 3 u. 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BbgDSchG erforderlich und in Vorbereitung und Begleitung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Bereich des o. g. Vorhabens befindet sich das Bodendenkmal Nr. 50119, „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit, Siedlung der Urgeschichte und des slawischen Mittelalters, Gräberfeld der Bronzezeit“. gemäß §§ 1 und 2 Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215.

Da durch die geplanten Bauvorhaben Veränderungen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes gem. §§ 2 Abs.1 u. 2 Nr. 4 i.V.m. 7 Abs.1 u. 2 BbgDSchG entgegen.

### Möglichkeiten der Überwindung

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen ge. §§ 9, 19 und 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabensträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des LK-HVL zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

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 Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. §7 Abs.3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

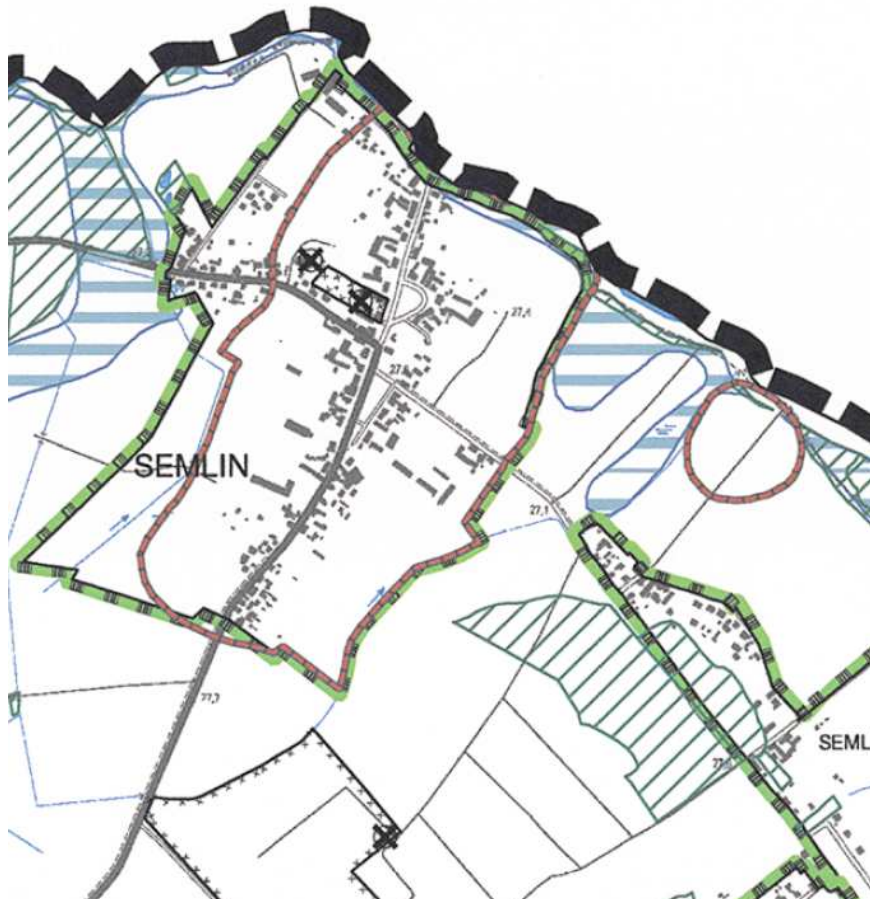


Abbildung 7: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow mit der Kennzeichnung des Bodendenkmals, welches den gesamten Siedlungskörper des Kerndorfes Semlin umfasst. (Grundlage FNP-Stadt Rathenow; ohne Maßstab)

### Baudenkmalpflege

Der Bereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Nr. 09150360, „Dorfkirche von Semlin“, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG.

### Möglichkeiten der Überwindung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BbgDSchG bedarf derjenige einer Erlaubnis, der Denkmale entgegen dem Erhaltungsgebot zerstören oder durch die Errichtung von Anlagen die Umgebung eines Denkmals verändern will.

Der Antrag auf Erteilung einer 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.

Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

## 11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen.

Landwirtschaftliche Belange können durch die Planung betroffen sein. Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Bauzwecke steht im Einklang mit den kommunalen Entwicklungszielen. Eine Auseinandersetzung mit der Thematik fand bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung statt.

## 12 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 auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung.

## 13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

## 14 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.

Für das Plangebiet wurde aufgrund der Habitatsigenschaften eine Potentialanalyse durchgeführt.

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

Die spezielle Darlegung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt in der Anlage.

## 15 Umweltbericht

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

## 16 Rechtsgrundlagen, Quellen

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

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

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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