



**Bebauungsplan Pl. Nr. 057
„Einzelhandelszentrum
Fehrbelliner Straße“
der Stadt Rathenow**

Begründung Satzungsfassung



**Ingenieur- und Planungsbüro Hirt
Friedrich-Ebert-Ring 91
14712 Rathenow**

**Tel. 03385 53406-0
Fax 03385 53406-9
planung@unternehmensgruppe-hirt.de**

Stand: 29.10.2018

Inhalt

	Seite
1. Planungsvoraussetzungen	
1.1 Veranlassung	4
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
1.3 Rechtliche Grundlagen	5
1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes	6
1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf	7
1.5.1 Flächennutzungsplan	7
1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung	7
1.5.3 Bemerkungen	7
2. Geltungsbereich	8
3. Bestandsbeschreibung	
3.1 Nutzung	9
3.2 Denkmalschutz / Archäologie	10
3.3 Verkehr	10
3.4 Eigentumsverhältnisse	10
3.5 Gelände/Boden/ Hydrologie	10-11
3.6 Natur, Landschaft, Umwelt	11
3.6.1 Schutzgüter Natur und Landschaft	11
3.7 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	11-12
3.8 Altlasten	12
3.9 Hochwasserschutz	12
3.10 Sonstiges	12
3.11 Flächenbilanz	12
4. Bestehende Planungen	
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung	13
4.2 Verbindliche Bauleitplanung	13
5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14-17
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	18-19
6.2 Festsetzung der Sortimentsliste gemäß „Rathenower Liste“	20-21
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21-22
6.5 Grünordnung	22
6.5.1 Bestand Schutzgüter	22-26
6.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
6.5.2.1 Schutzgutbezogene Darstellung	26-28
6.5.2.2 Bilanz des Neuversiegelungsumfanges	28
6.5.2.3 Eingriffe und kompensatorische Maßnahmen	28-31
6.5.2.4 Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen	31
6.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
6.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	32
6.7 Sonstige Festsetzungen	33
6.7.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ..	33
6.7.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	33
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	
7.1 Ver- und Entsorgung	33
7.2 Bodenordnung	34
7.3 Stellplätze im Sondergebiet	34

8.	Flächenbilanzierung	34
9.	Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens	34
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	35
11.	Umweltbericht	35
11.1	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	35
11.2	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	35
11.3	Szenarienaufstellung	35
11.3.1	Szenario I – Nullvariante	36
11.3.2	Szenario II - Planaufstellung als rechtskräftigen Bauleitplanung	36
11.4	Derzeitiger Umweltzustand	36
11.4.1	Schutzgut Boden	36
11.4.2	Schutzgut Wasser	37
11.4.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume	37-39
11.4.4	Fauna	39
11.4.5	Schutzgut Klima / Luft	39-40
11.4.6	Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft	40
11.4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	40
11.4.8	Biologische Vielfalt	40
11.4.9	Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	41
11.4.10	Wirkungsgefüge	41
11.4.11	Natura 2000 Gebiete	41
11.4.12	Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	41
11.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	41-45
11.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	45
11.7.	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen	45-46
11.8.	Alternative Planungsmöglichkeiten	46
11.9.	Angaben gemäß Anlage 1 Nr. 3 b) BauGB	46
11.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	47
12.	Anlagen	47

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Veranlassung

Anlass der Planung ist die Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung des Hauptgeschäftsbereiches Innenstadt der Stadt Rathenow durch die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) an diesem Standort.

Weiterhin soll durch die Festsetzungen die vorhandene Nutzung zwischen Wohnen, Gewerbe und kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen gefestigt werden.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Rathenow wurde mit Datum 25.11.2014 des Endberichtes fortgeschrieben.

Der geplante Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches Innenstadt.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel durch Ausweisung der sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (hier Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.980 m², sowie vorhandene Nutzungen zu festigen und kleinteilige Einzelhandelsnutzungen sowie den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes.

Die Festlegungen von Kompensationsmaßnahmen für die durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind weitere Ziele der Planung.

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Überbauung des Grundstückes
 - die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - die Art und das Maß der baulichen Nutzung
 - die max. mögliche Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente
- zu regeln.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zum Bebauungsplan Pl. Nr. 057 „Einzelhandelszentrum Fehrbelliner Straße“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); FNA 213-1 geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. IS. 2193)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 04. Dezember 2017. GVBl. I/17 Nr. 28)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S 2771) geändert worden ist.

1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Rathenow, an der der B102, Fehrbelliner Straße.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch private Grundstücke mit Wohn- und Gewerbebauten
- im Westen durch den Havel-Stadtkanal mit Uferpromenade
- im Osten durch Fehrbelliner Straße
- im Süden durch private Grundstücke mit Wohnbebauung.

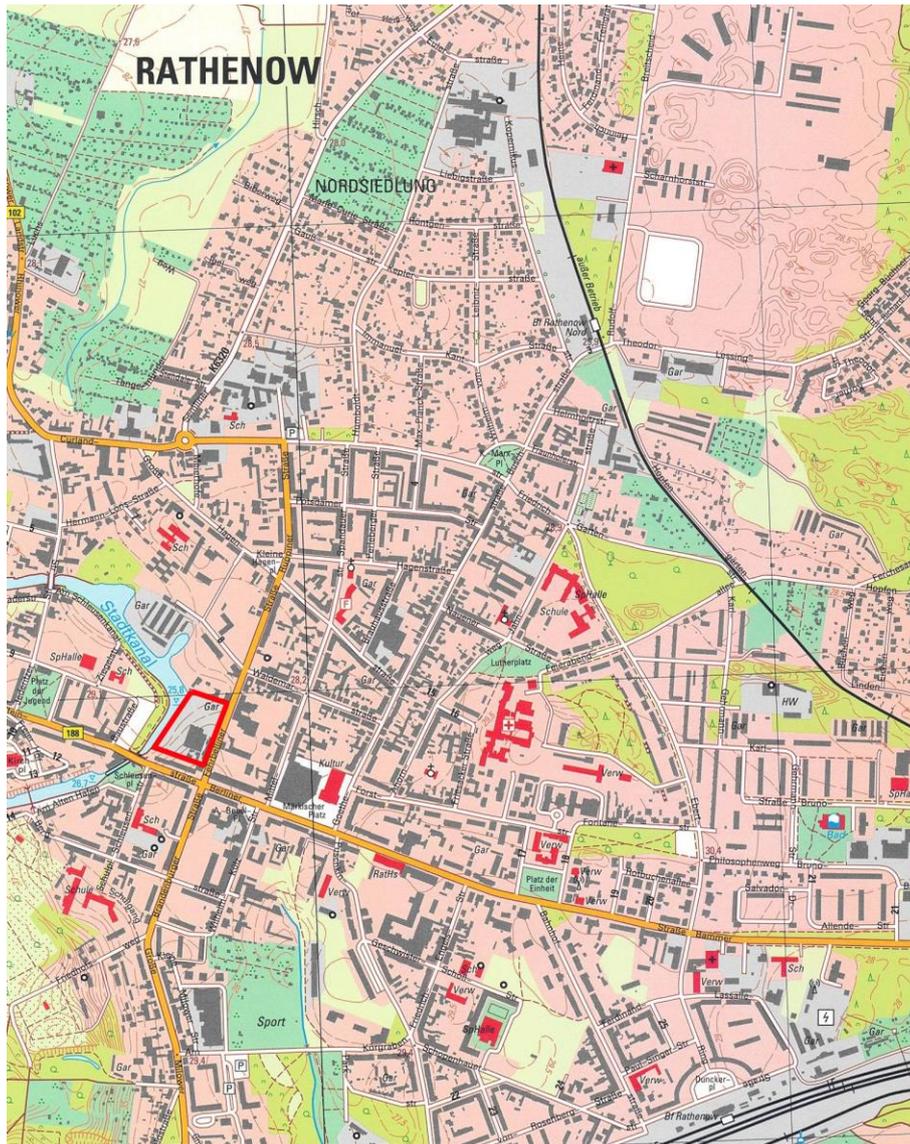


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Rathenow (rot umrandet)
Grundlage DTK10/3340-sw Rathenow copyright © , Landesvermessung
und Geobasisinformation Brandenburg 2007

1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 20.04.2016 mit Beschluss Nr. 043/16 die Aufstellung des Bebauungsplanes Pl. Nr. 057 „Einzelhandelszentrum Fehrbelliner Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 beschlossen.

Geplant war die Bearbeitung des Bebauungsplanes gemäß § 13a Bau GB im beschleunigten Verfahren als sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Eine Behördenbeteiligung erfolgte im Oktober / November 2016.

Gemäß Stellungnahme des LK Havelland vom 30.11.2016 wurde festgestellt, dass der B-Plan einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Es wurde die Erforderlichkeit zur Umstellung auf ein zweistufiges Normalverfahren mit Aufstellung eines Umweltberichtes festgestellt.

Die durchgeführte Trägerbeteiligung wird als frühzeitige Beteiligung gewertet. Alle Belange wurden abgewogen und bei Erforderlichkeit in die Planzeichnung den Textl. Festsetzungen und der Begründung eingearbeitet.

Die durchgeführte Auslegung vom 22.11.2016 bis 23.12.2016 wird als frühzeitige Bürgerbeteiligung Bestandteil des Gesamtverfahrens sein.

Durch eine langfristige Klärung zur Problematik des unterirdischen Gewässers II. Ordnung „Körgraben“, wurde die Bearbeitung des B-Planes zunächst ausgesetzt und nach jetziger Klärung dem Ergebnis angepasst.

Der „Körgraben“ verbleibt in der ursprünglichen Lage, die Baugrenzen wurden angepasst.

1.5.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Rathenow liegt seit 22.02.2017 ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor, der für dieses Gebiet eine Sonderbaufläche Einzelhandel vorsieht.

1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit der ersten Auslegung vom 22.11.2016 bis 23.12.2016. Es werden keine Bedenken und Hinweise geäußert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Oktober-Dezember 2016. Die Stellungnahmen und deren Abwägungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes und deren Begründung mit eingeflossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festlegungen (Teil B) sowie der Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 06.07.2018 im Amtsblatt Nr. 07 für die Stadt Rathenow ortsüblich bekannt gemacht worden. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Juni/Juli 2018. Die Stellungnahmen und deren Abwägungen sind in dem Bebauungsplan und der Begründung mit eingeflossen.

1.5.3 Bemerkungen

Für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) wurde eine Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt + Handel, Stand 18.05.2018, erarbeitet (siehe Anlage 1).

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Nutzung

Das Planungsgebiet insgesamt ist zurzeit mit einem straßenbegleitenden Wohn- und Geschäftshaus und einem vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit vorgelagerten Stellplätzen bebaut.

Die vorhandene Garagenreihe wurde inzwischen abgerissen.

Der Abriss des Gebäudeanteiles des jetzigen Verbrauchermarktes ist vorgesehen. Der größte Teil des Grundstückes ist bereits versiegelt.

Das Flurstück 27/3 ist die Fehrbellner Straße.

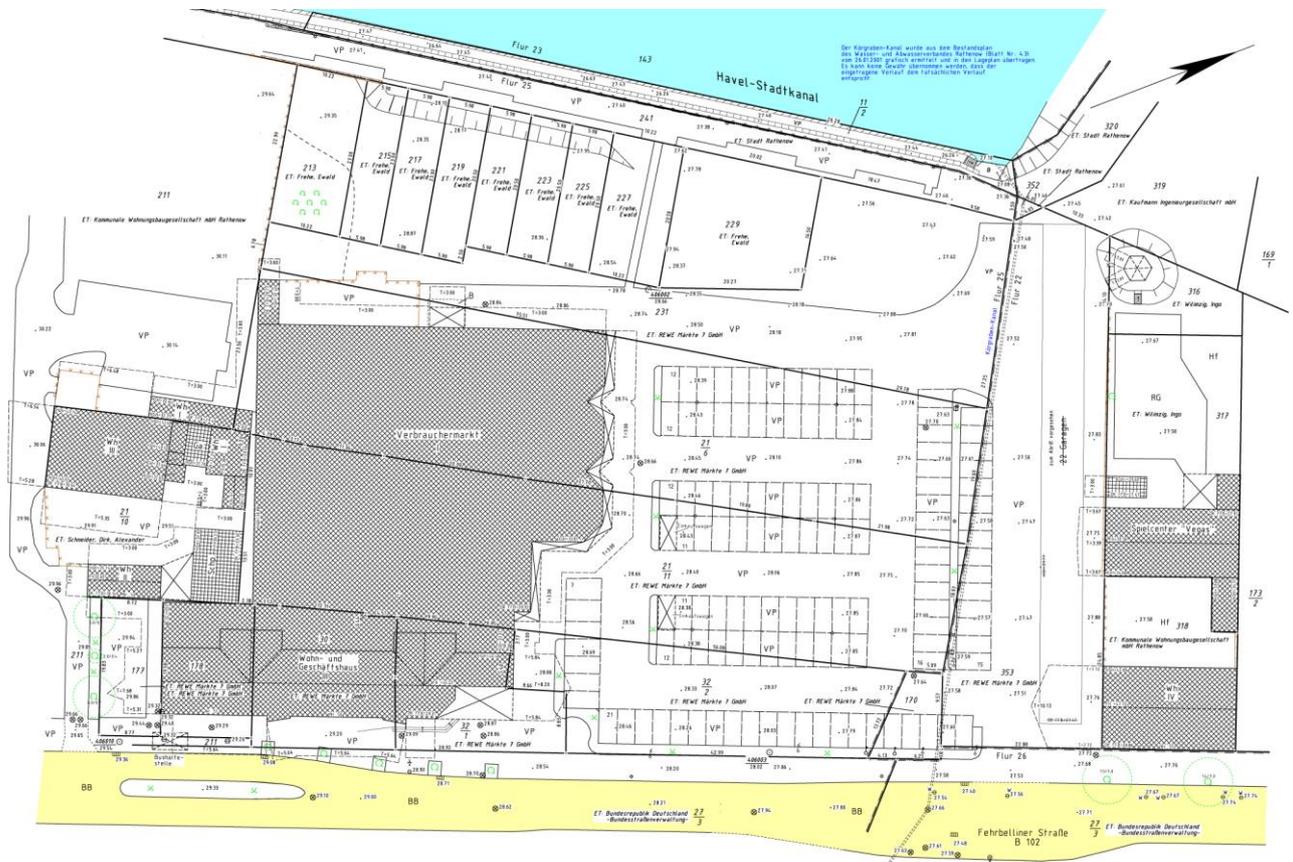


Abb. 3: Vermessener Lageplan,
Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) J. Kuschel, Rathenow,
Stand 02/2016

3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Der Geltungsbereich umfasst fast vollflächig Teile des Bodendenkmales 50.448.

„Vorstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit von Rathenow“ sowie eine Siedlung der römischen Kaiserzeit.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist durch den Vorhabensträger gemäß §19 Abs. 1 BbgDSchG mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland zu stellen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens läuft die Beantragung über die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland.

Das Plangebiet grenzt an das Baudenkmal Fehrbelliner Str. 37, „Mietwohnhaus“. Gemäß Stellungnahme des LK Havelland vom 30.11.2016 waren Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes berührt. Bauliche Anlagen im Plangebiet sind hinsichtlich ihrer Gestaltung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

3.3 Verkehr

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet durch die Fehrbelliner Straße (B 102) angeschlossen.

An das öffentliche Verkehrsnetz der Nahversorgung ist das Plangebiet direkt mit der innerstädtischen Buslinie sowie der Buslinie Richtung Süden angeschlossen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich (ausgenommen das Straßenflurstück) befindet sich im Eigentum der REWE-Märkte 7 GmbH. Das Straßenflurstück 27/3 befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesstraßenverwaltung.

3.5 Gelände, Boden, Hydrologie

Geprägt wurde dieses Gebiet vor allem durch die Weichselkaltzeit, die vor über 10.000 Jahren endete. Gletschermassen und Schmelzwasserströme formten die Landschaft. Endmoränenzüge, Grundmoränen, Sanderflächen und breite Urstromtäler blieben zurück. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der unteren Havelniederung. Die untere Havelniederung ist eine weichselkaltzeitliche Schmelzwasserabflussbahn, welche die Verbindung zwischen Baruther und dem Berliner/Eberswalder Urstromtal darstellt.

Die kartierte Oberflächengeologie ist vorwiegend durch Sedimente der Bach- und Flussauen geprägt, insbesondere bestehend aus Sanden der Urstromtäler und Niederterrassen der Flüsse sowie deren deluvial-fluvatile Äquivalenten, einschließlich holozäner Anteile.

Das Erkundungsareal lässt sich höhenmäßig, nach Unterlage U 0.2 zwischen ca. 27,50 m und 28,00 m (DHHN92), einordnen.

Der Bodenaufbau im Untersuchungsgebiet besteht oberflächennah aus anthropogen beeinflussten Böden aus Besiedelungen und Altbebauungen.

Darunter wurden Sande aus Schmelzwasserablagerungen mittlerer Mächtigkeit erkundet.

Nach Auswertung der Baugrundaufschlüsse ergibt sich im Bereich der Baufläche folgende allgemeine idealisierte Bodenschichtung:

- Verkehrsflächenaufbau (Schicht I)
- Sande, gestört / Auffüllungen (Schicht II)
- Torfe / Mudden (Schicht III)
- Schluffe (Schicht IIIa)
- Sande (Schicht IV)
- Geschiebemergel (Schicht V)

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 1,05 m bis 1,50 m unter OK Gelände erkundet.

Schichtenwasser wurde nicht angetroffen. Nach einer statistisch unteretzten Prognose des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg wird der Wert HW100 mit einer Maximalordinate HW100 von 27,81 (DHHN 92) ausgewiesen, der am Standort als Bemessungswasserstand angesetzt werden kann.

Die Standsicherheit im Plangebiet ist bei Einhaltung von gründungstechnischen Empfehlungen des Gutachters und fachgerechter Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten gewährleistet.

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

3.6.1 Schutzgüter Natur und Landschaft

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes Westhavelland, aber nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“.

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Naturschutzgebieten, SPA- und FFH-Gebieten.

Der überwiegende Teil der Fläche ist bebaut oder versiegelt. Ein ganz geringer Grundstücksanteil weist eine spärliche Vegetation auf.

3.7 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung wurden im Frühjahr und Sommer 2016 auf die faunistische Ausstattung untersucht. Schwerpunkt lag dabei auf Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen. Die Untersuchungen wurden mit Begehungen im Zeitraum April bis Mai 2018 aktualisiert und überprüft.

Auf den zukünftigen Bauflächen konnten keine Fledermäuse, Zauneidechsen und Brutvögel nachgewiesen werden. Brutvögel konnten mit Schwalben an den Gebäuden im Plangebiet nachgewiesen werden.

In der näheren Umgebung sind keine Nist- oder Horststandorte bekannt.

Für Fledermäuse hat das Plangebiet keine Bedeutung. Der Bestand weist keine Strukturen auf, die als Habitat für Fledermäuse geeignet sind. Es fehlt an Großbaumbestand und geeigneten Gebäudestrukturen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes weist erhebliche Störwirkungen durch die Nutzung auf, die sich negativ auf die Habitatfunktion auswirken.

Weitere geschützte Tierarten finden im Plangebiet keine geeigneten Habitate.

Andere Tierarten gemäß § 44 BNatSchG können im Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.

Es wird bei keiner europäisch geschützten Art gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Der Plan/das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Betrachtung zum aktuellen Zeitpunkt als grundsätzlich zulässig einzustufen. Ein Ausnahmeverfahren wird nicht erforderlich.

3.8 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Altlastenfläche. Es sind Kontaminationen des Grundwassers durch LCKW vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle. Gemäß Gutachten des Ing.-Büro Fischer und Partner vom 27.03.2012 ergibt sich folgender Sachverhalt.

„Im Ergebnis der Untersuchungen wurden Auffälligkeiten an den Parametern LHKW's und Vinylchlorid festgestellt. Die LHKW's sind in allen Grundwassermessstellen mit Werten von 200 bis 790 µg/l auffällig, wogegen Vinylchlorid in der Grundwassermessstelle GWM 12/01, direkt am Baustandort mit 280 µg/l und an der Grundwassermessstelle GWM 12/02, im Abstrom der Mittelstraße 33-35, mit 46 µg/l gemessen wurden.

Somit besteht für das zu fördernde Grundwasser während der Grundwasserhaltungsmaßnahmen ein Aufbereitungsbedarf vor der Einleitung. Dabei sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde einzuhaltende Grenzwerte für die Aufbereitung und die Entsorgungswege festzulegen.“

(Zitat aus dem Gutachten 1231/11/01.0499 vom 27.03.2012, S. 28)

3.9. Hochwasserschutz

Teilbereiche des Planungsgebietes befinden sich in einem Hochwasserrisikogebiet im Sinne des §73 Absatz 1 Satz 1 §78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des §99 Brandenburgisches Wassergesetz.

3.10 Sonstiges

Im Plangebiet verläuft ein Gewässer II. Ordnung „Körgraben“ (verrohrt unterirdisch). Der „Körgraben“ wird in jetziger Lage saniert. Die Planungen dazu sind nahezu abgeschlossen.

3.11 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 12.670 m².

Der Gesamtversiegelungsumfang im Plangebiet im Bestand wird mit 9.970 m² berechnet. Dies beinhaltet u. a. vollversiegelte Straßen, Wege und Platzflächen, Gebäudebestand, Schotterflächen und teilbefestigte Bereiche.

Grünflächen werden mit 2.700 m² im Bestand ausgewiesen.

4. Bestehende Planungen

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Rathenow liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 22.02.2017 vor. Die zu überplanende Fläche ist dort als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ ausgewiesen.

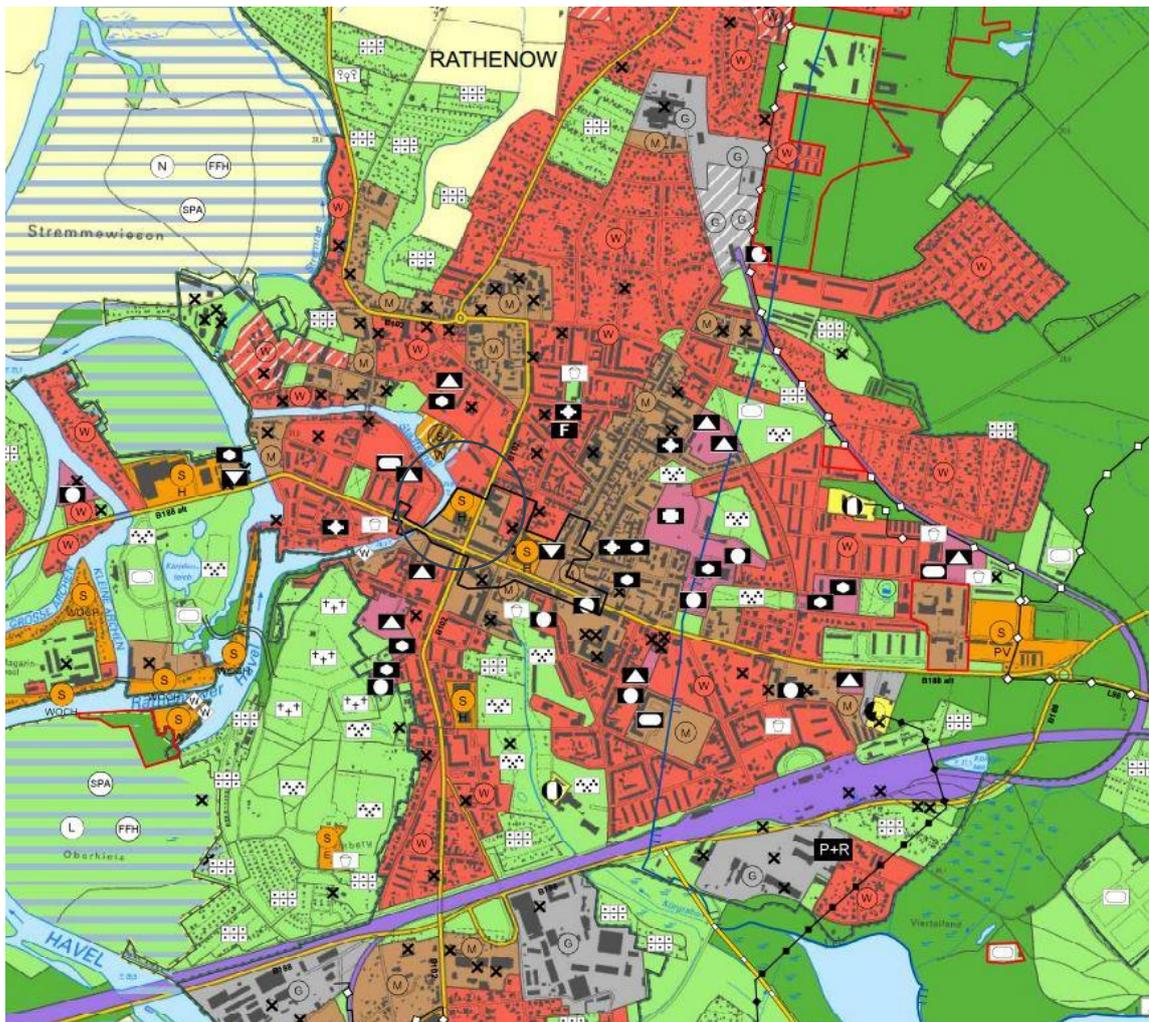


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigem FNP der Stadt Rathenow, Stand: 22.02.2017

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pl. Nr. 057 liegt innerhalb des rechtskräftigen Einfachen Bebauungsplanes „Innenstadtbereich“, Plan Nr. 020.

5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) weist der Stadt Rathenow die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum zu.

„Für diese Planung der Stadt Rathenow ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG 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-2015, 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)“

(vergleiche Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 08. April 2016)

Für den Geltungsbereich sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

„• Ziel 2.9 LEP B-B: Rathenow ist Mittelzentrum

- Grundsatz 2.10 LEP B-B: Konzentration der gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung für den jeweiligen Mittelbereich in den Mittelzentren
- Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007: Erfüllung von Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und sozialen Versorgungsfunktionen durch Zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten
- 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 4.7 Abs. 1 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot)
- Ziel 4.7 Abs. 2 LEP B-B: keine Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot)
- Ziel 4.7 Abs. 3 LEP B-B: neue oder zu erweiternde Einzelhandelseinrichtungen in Entsprechung mit dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion (Kongruenzgebot)
- Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B: Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentralrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen
- Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Für die Siedlungsentwicklung sollen die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden

- Grundsatz 2.2.1 RegPI HF 2020: *In Funktionsschwerpunkten der Ober- und Mittelzentren sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden*
- Grundsatz 2.2.2 RegPI HF 2020: *In Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden“*

(vergleiche Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 08. April 2016)

„Die dargestellte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.“

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

In der Stadt Rathenow als zentralem Ort sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig. Das Plangebiet liegt im städtischen Kernbereich von Rathenow. Somit ist die Planungsabsicht mit Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B und Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B vereinbar. Bei einer Verkaufsfläche von 1.800 m² kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsabsicht dem Beeinträchtigungsverbot aus Ziel 4.7 Abs. 2 LEP B-B und dem Kongruenzgebot aus Ziel 4.7 Abs. 3 LEP B-B entspricht.

Dennoch sollten die Verkaufsflächen,- Sortiments- und Nutzungsfestsetzungen für den beabsichtigten großflächigen Einzelhandel im weiteren Planverfahren noch konkretisiert werden.

(vergleiche Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 08. April 2016)

Aufgrund der Planungsabsicht um den Bereich Wohnen ist folgendes Ziel der Raumordnung relevant:

- „Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEPB-B:
Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung.“
„Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ist an die Zeile der Raumordnung angepasst und berücksichtigt die relevanten Grundsätze der Raumordnung.“
„Da in zentralen Orten gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEPB-B Wohnsiedlungsflächen zulässig sind, bestehen für die Stadt Rathenow als Mittelzentrum diesbezüglich keine Einschränkungen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit diesem Ziel der Raumordnung.“

(Vergleiche Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 16. November 2016.)

Die Stadt Rathenow erfüllt mit der Planung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Dies wird wie folgt begründet:

Für die Stadt Rathenow hat das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Endbericht 25. November 2014) rechtswirksame Bindung.

„Der Vorhabenstandort in der Fehrbelliner Straße befindet sich im Innenstadtzentrum Rathenows, welches im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentrale Versorgungsbereich ausgewiesen wird (vgl. EHK Rathenow 2014, Kapitel 6.1). Zudem ist der Vorhabenstandort nach dem EHZK wichtiger Bestandteil der Hauptlage des Rathenower Innenstadtzentrums.

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Rathenow sowie Teile des städtischen Umlands. Als städtebauliches Zentrum der als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es zukünftig (auch wie bisher) Angebote des gehobenen Bedarfs bereithalten. Mit seiner Leitfunktion bildet der Einzelhandel die maßgebliche Basis für ein hohes Besucheraufkommen in der Innenstadt, von dem auch die weiteren zentrenergänzenden Funktionen profitieren.

Damit leistet er einen erheblichen Beitrag zu einer vitalen, kulturellen, dienstleistungsbezogenen und gastronomischen Nutzungsvielfalt, die wesentliche Voraussetzung für die Etablierung eines funktionierenden urbanen und lebendigen Innenstadtzentrums ist. Im Ergebnis ist daher darauf hinzuwirken, dass das Innenstadtzentrum nicht nur mit Blick auf seine zentrale Versorgungsfunktion betrachtet wird, sondern als Motor auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt befördern sollte.“

(EHK Rathenow 2014, Kapitel 6.1.2)

(Zitat aus der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel vom 18.05.2018, Anlage 1, S. 33)

Das Planverfahren entspricht vollumfänglich den Zielsetzungen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 4.7 (1, 2, 3) LEP B-B und zum Grundsatz 4.8 LEP B-B.

„Der Vorhabenstandort an der Fehrbelliner Straße befindet sich in der im Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Rathenow.

Das Planvorhaben erfüllt somit das Konzentrationsgebot gemäß Ziel 4.7.(1) des LEP Berlin-Brandenburg.“

(Zitat aus der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel vom 18.05.2018, S. 35)

„Unter Berücksichtigung des Kaufkraftpotenzials im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen bzw. Rahmenbedingungen lassen sich auf Basis der Umsatzprognose des Planvorhabens (s. Kapitel 5.3) die Umsatzumverteilungen für die vergleichbaren strukturprägenden Betriebe und für die zentralen Versorgungsbereiche abschätzen (s. Kapitel 6.3).

Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung (sh. Kapitel 6.3 und 6.4) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die benachbarten zentralen Orte bzw. die verbrauchernahe Versorgung ausgelöst. Das Planvorhaben ist kongruent zum raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 4.7 (2) des LEP Berlin-Brandenburg.“

(Zitat aus der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel vom 18.05.2018, S. 36)

„Im Gegensatz zu den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten wird im LEP B-B hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente kein weitergehendes Prüfschema benannt. Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst die Stadt Rathenow sowie die direkt angrenzenden Kommunen und entspricht somit der nach der Landesplanung vorgesehenen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums insbesondere für den zugeordneten Mittelbereich. Somit ist das Planvorhaben kongruent zum Kongruenzgebot gemäß Ziel 4.7(3)“

(Zitat aus der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel vom 18.05.2018, S. 36)

„Da der Vorhabenstandort im ZVB Innenstadtzentrum Rathenow liegt und es sich hierbei um eine gewachsene zentrale Lage im Siedlungsgebiet des Mittelzentrum Rathenow handelt, die Innenstadt eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufweist und sich in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, private und öffentliche Dienstleistungen) konzentrieren, befindet sich der Standort nach der Definition des LEP B-B in einem Städtischen Kernbereich. Das Planvorhaben ist somit kongruent zum Grundsatz 4.8.“

(Zitat aus der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel vom 18.05.2018, S. 37, 38)

„Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 4.7. (1,2 und 3) und zum Grundsatz 4.8. des LEP Berlin-Brandenburg 2009.“

„Im Untersuchungsraum liegt die Kaufkraft für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 124,8 Mio. Euro und für den Sortimentsbereich Drogeriewaren bei 15,3 Mio. Euro (s. Tabelle 3). Der prognostizierte Vorhabenumsatz des REWE-Marktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt bei max. 6,3 Mio. Euro, der prognostizierte Vorhabenumsatz des Drogeriefachmarktes im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei max. 3,2 Mio. Euro (s. Tabelle 7). Somit wird durch die jeweiligen Hauptsortimente der beiden Planvorhaben der Grundsatz 2.11 des 2. Entwurfs LEP HR 2017, wonach max. 25% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum (hier Untersuchungsraum) durch ein Vorhaben abgeschöpft werden dürfen, eingehalten. Insofern korrespondiert das Vorhaben mit dem Grundsatz 2.11 des LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (2. Entwurf vom 19. Dezember 2017).

Das Planvorhaben ist kongruent zum Grundsatz 2.11 des LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2017 (2. Entwurf vom 19. Dezember 2017).“

(Zitat aus der Verträglichkeitsanalyse, Stadt und Handel vom 18.05.2018, S. 38)

„In der Stadt Rathenow wird die Ortslage Rathenow Stadtgebiet ohne Weststadt (Neue Schleuse, Göttliner Chaussee) und ohne Ortsteile als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung ausgewiesen. Durch die Planvorhaben REWE-Erweiterung und dm-Ansiedlung ist eine Stärkung der Ortslage Rathenows sowie eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion des ZVB zu erwarten. Somit leisten die Vorhaben einen gewichtigen Beitrag zur Sicherung und Fortentwicklung des in Rathenow ausgewiesenen Funktionsschwerpunkts der Grundversorgung. Das Planvorhaben ist somit kongruent zum Grundsatz 2.2.2.“

„Das Planvorhaben ist kongruent zum Grundsatz 2.2.2. des Regionalplans Havelland-Fläming 2020“.

(Zitat aus der Verträglichkeitsanalyse, Stadt und Handel vom 18.05.2018, S. 39)

„Das Plangebiet befindet sich nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Vorzugsraum Siedlung „Ortslage Rathenow“. Zum Plansatz wird in Satz 1 ausgeführt:

Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden.

Darüber hinaus ist für die Ortslage Rathenow gemäß Grundsatz 2.2.1 des Regionalplans ein Funktionsschwerpunkt der Ober- und Mittelzentren festgelegt. In diesen sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Zusätzlich ist die Ortslage Rathenow ein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung gemäß Grundsatz 2.2.2. In diesen sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Es besteht daher Übereinstimmung mit Belangen der Regionalplanung.“

(Vergleiche Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 04.11.2016)

In den textlichen Festsetzungen wurde die Sortimentsstruktur gemäß festgesetzter Sortimentsliste („Rathenower Liste“) festgeschrieben. Damit ist die Nahversorgung gesichert und es gehen keine zentrenschädlichen Auswirkungen von dem Vorhaben aus.

Das Planvorhaben ist mit der Lage an das benachbarte hochverdichtete Wohnumfeld sehr gut angebunden und siedlungsstrukturell vollständig integriert. Es sichert die Nahversorgung für dieses Siedlungsgebiet.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO):

„Handel/Dienstleistungen/Wohnen“

Das festgesetzte Sondergebiet „Handel/Dienstleistungen/Wohnen“ dient der Unterbringung der unter Abs. 2. zulässigen Nutzungen sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.

Im Sondergebiet „Handel/Dienstleistungen/Wohnen“ sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager
- Geschäfts- und Bürogebäude zuzüglich deren Sozialräume
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung zuzüglich deren Sozialräume
- Wohngebäude

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe

Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche zu 90% dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke, sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und die demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können.

Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (Rathenower Liste) als Randsortimente anbieten.

Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO1990/2013)

Durch die gemischte Nutzung zwischen Einzelhandel, hier großflächiger Lebensmittelverbrauchermarkt/Vollsortimenter, Büroflächen und Wohnbauflächen unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den §§ 2 – 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

Großflächiger Einzelhandel wurde festgesetzt, da die Verkaufsfläche mit max. 1.980 m² je Betrieb die damit verbundene maximal mögliche Geschossfläche (gemäß § 11 BauNVO) von 1.200 m² deutlich überschreitet.

Mit der Festsetzung der Sortimentsliste „Rathenower Liste“ sowie Festsetzung der Zulässigkeit in diesem Gebiet wurde dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rathenow Rechnung getragen.

Mit den Festsetzungen wurden klare städtebaulich verträgliche Grenzen gesetzt.

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ
- Geschossflächenzahl GFZ
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Verkaufsflächenfaktor zur max. zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im SO „Handel/Dienstleistungen/Wohnen“ wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt.

Die Festsetzung von Obergrenzen bei den Grundflächen (GRZ) und den Geschossflächen (GFZ) ermöglicht eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes.

Die Festsetzung in dem Sondergebiet erfolgt aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Restflächen zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Gesamtgrundstück.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO „Handel/Dienstleistungen/Wohnen“ mit IV festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der IV Vollgeschosse im Sondergebiet wurde aufgrund der vorhandenen IV-geschossigen Bauweise im Baufeld getroffen.

Im Sondergebiet wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen auf 0,182m² je 1,0m² Grundstücksfläche begrenzt.

Mit Festsetzung des sogenannten Verkehrsflächenfaktors von 0,182 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1980m² begrenzt.
(Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v. m. §11 Abs. 2 1990/2013)

Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot für die Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung am geplanten Standort dienen, wird damit ausgeschlossen. Damit sollen nachteilige Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden.

6.2 Festsetzung der Sortimentsliste gemäß „Rathenower Liste“

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Rathenow vom 25.11.2014

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 *	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (Daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- u. optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas / Porzellan / Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat / Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien / Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufklagen u. ä.
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Handarbeitsbedarf /Kurzwaren / Meterware	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten / Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (Daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (einschließlich Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier / Büroartikel /	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und

Schreibwaren / Bastelbedarf		Büroartikeln
Schuhe / Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren / Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen / Jagdbedarf / Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (Daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (Daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht benannt (Daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet „Handel/Dienstleistungen/Wohnen“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der flächenmäßigen Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt.

Dem Investor wird so ein eigener Planungsspielraum gelassen, die Stellplatzordnung auf dem Grundstück frei zu gestalten.

Dem Gewerbetreibenden wird so die Möglichkeit gegeben frei über den geeigneten Standort der Werbeanlagen zu entscheiden.

6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der Fehrbelliner Straße, Bundesstraße 102 ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Fehrbelliner Str. aus über die vorhandene Zufahrt (nördlich gelegen). Der Ein- und Ausfahrtbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der B102, Fehrbelliner Str., ist die Anlage einer Abbiegespur bzw. eines Aufstellbereiches im Bereich der Fehrbelliner Straße erforderlich. Ein Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag muss dazu geschlossen werden.

Dieser Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan ergänzt, um den Forderungen aus der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen vom 03.01.2017 gerecht zu werden. Die Abstimmungen zur Planung sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb erfolgt.

Die Festlegung der Zufahrtsbreite von 9,00 m ist zwingend erforderlich, um die Befahrung mit Lieferfahrzeugen zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen gewährleistet nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen einen problem- und reibungslosen Verkehrsablauf für dieses Plangebiet.

In der Planzeichnung wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt.

Die Festsetzung stellt sicher, dass die Uferrandpromenade am Havel-Stadt kanal von dem geplanten Parkplatz des Sondergebietes fußläufig als Durchwegung erreichbar bleibt. Der Parkplatz ist eine verkehrsberuhigte Mischgebietsfläche.

6.5. Grünordnung

Gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird für das Planvorhaben die Eingriffsregelung geprüft. Die schutzgutbezogene Darstellung und Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Die Darstellungen werden nach Abwägung gemäß § 7 (5) BbgNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

6.5.1. Bestand Schutzgüter

Schutzgut Boden

Geprägt wurde dieses Gebiet vor allem durch die Weichsel-Kaltzeit, die vor über 10.000 Jahren endete. Gletschermassen und Schmelzwasserströme formten die Landschaft. Endmoränenzüge, Grundmoränen, Sanderflächen und breite Urstromtäler blieben zurück.

Das Planungsgebiet liegt auf einer leichten Anhöhe im Randbereich der Havelniederung. Die Niederung ist eine weichselkaltzeitliche Schmelzwasserabflussbahn.

Die Oberflächengeologie ist vorwiegend durch Sedimente der Bach- und Flussauen geprägt, insbesondere bestehend aus Sanden der Urstromtäler und Niederterrassen der Flüsse sowie deren diluvial-fluvatile Äquivalenten, einschließlich holozäner Anteile.

Das Areal liegt durchschnittlich auf durchschnittlich ca. 28,50 m NHN.

Die Bodenverhältnisse sind im gesamten Baufeld sehr stark anthropogen überprägt. Mit Bebauung und Flächenversiegelungen herrschen keine natürlichen Verhältnisse vor. Auch auf den nicht befestigten und versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenverhältnisse erheblich gestört. Am Standort sind ausschließlich nichtbindige, sandige Bodenformen zu finden. Altlasten in Form von chemischen Belastungen sind am Standort nicht dokumentiert.

Das Schutzgut Boden hat im Plangebiet hinsichtlich der bodenökologischen Funktionen nur Bereiche mit geringer Bedeutung.

Die Vorbelastung des Bodens im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der erheblich veränderten Bodenstruktur als sehr hoch zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Untersuchungsraum steht das Grundwasser des ersten Grundwasserleiters in sehr unterschiedlichen Tiefen unter Flur an. Im gesamten Niederungsbereich der Havel bis zur schwachen Talsandkante ist der Grundwasserflurabstand teilweise geringer als 2 m.

Das Grundwasser ist in der Niederung und auch im Bereich der Siedlungsflächen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Anteil an bindigen Bildungen an der Versickerungszone liegt hier bei unter 20%. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordwesten ausgerichtet. Die Teufenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters liegt im Untersuchungsgebiet bei 40 bis teilweise 60 m unter dem Gelände.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft der Havel. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der Rathenower Stadtkanal. Es handelt sich im Planungsabschnitt um ein kanalartiges Gewässer mit vollständig verbauten und befestigten Ufern. Das Baufeld berührt nicht die Wasserflächen und die Uferzonen. Einbauten im Bereich der Uferzone sind nicht beabsichtigt.

Der Körgraben verläuft im nördlichen Teil des Plangebietes als vollständig verrohrter Graben unterhalb der Oberfläche und hat seine technisch gestaltete Mündung nordwestlich des Plangebietes.

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Im Plangebiet sind aktuelle neben der Bebauung und den befestigten und versiegelten Flächen nur relativ kleinflächige Ruderalfluren und Laubgebüsche aus nichtheimischen Arten zu finden.

Die Bedeutung der Biotope hinsichtlich ihres Wertes für den Naturschutz wurde anhand der anschließend aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation sowie der potentiell vorkommenden Tierarten bewertet:

- ⇒ - Natürlichkeit,
- Regenerationsfähigkeit/Alter/Reifegrad,
- Gefährdungsgrad,
- Arten- und Struktureichtum und
- Vorkommen gefährdeter Arten.

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen zusammengefasst dargestellt und bewertet. Die örtliche Ausprägung sowie das Hauptvorkommen der Lebensräume im Untersuchungsgebiet werden erläutert. Der gesetzliche Schutzstatus wurde entsprechend dokumentiert.

Tabelle 1: Biototypen im Untersuchungsgebiet und deren Bedeutung

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biototyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus
sehr hoch	sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potential; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biototypen dieser Wertstufen kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.			
hoch	strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biototypen dieser Wertstufen kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.			
mittel	Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung im Raum, hohes Entwicklungspotential	01140 FK	Kanal	Rathenower Stadtkanal; im Planungsabschnitt vollständig verbaute und befestigte Uferbereiche ohne Vegetationsbestände	---
		03200 RS	Ruderales Pionier-, Gras und Staudenfluren	Bestände auf überprägten Flächen, z.T. offener Boden mit Fahrspuren und Trampelpfaden, geringe Artenvielfalt innerhalb der Vegetationsbestände	---
		07100 BL	Laubgebüsche	Angepflanzte Ziergehölze in den Parkplatzflächen als Abstandsgrün sowie aufkommenden Robinien und Eschenahorn	---
gering	stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes	12650 OVW	Wege unbefestigt	Unbefestigte Sandwege und Trampelpfade innerhalb unbefestigter Flächen	---
sehr gering/ ohne Belang	sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes	12200 OS	Kerngebiete	Siedlungsflächen mit Gewerbe- und Wohnbebauung	---
		12612 OVSB	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, stellenweise Pflaster	Innerhalb des Ortsbereiches, sowie Bundes- und Zufahrtsstraßen.	---

*) gemäß Biotopkartierungsschlüssel Landesumweltamt Brandenburg (03/2011)

Vorbelastend auf das Schutzgut Biotope / Pflanzen und Tiere wirken die starke menschliche Überprägung des überwiegenden Flächenanteils im Untersuchungsgebiet. Durch die intensiven Nutzungen sind zum Teil vor allem siedlungsnahen Flächen und Bereiche entlang der Straßen erheblichen Störungen (Luftschadstoffe, Licht, Lärm, Bewegung) ausgesetzt.

Fauna

Die Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Tierwelt steht in engem Zusammenhang mit der Biotopausstattung des Gebietes. Neben faunistischen Beobachtungen während der Biototypenerfassung im Gelände wurden gezielte Untersuchungen über Vorkommen von Arten der Vogelwelt und der Reptilien im Bereich des geplanten Baufeldes und der näheren Umgebung vorgenommen. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für boden- und gebüschbrütende Vogelarten. Lediglich an den Gebäudestrukturen sind Habitatmöglichkeiten für Gebäudebewohner. Daneben wurden keine Zauneidechsen am Standort nachgewiesen. Im näheren Umfeld der geplanten Bebauung sind keine Vorkommen von besonders geschützten Arten bekannt. Die umgebenden Flächen besitzen im Allgemeinen nur ein geringes Potenzial.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 BNaSchG zu besorgen.

Schutzgut Klima / Luft

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima Brandenburgs einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. Die Daten des agrarmeteorologischen Dienstes ermöglichen die vergleichende Darstellung des 30-jährigen Mittels der Jahre 1951-80 von Temperatur, Niederschlag, potenzieller Evapotranspiration (Verdunstung durch Pflanzenbestand, unter Annahme einer optimalen Wasserversorgung) und klimatischer Wasserbilanz (Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Evapotranspiration). Die mittleren Monatssummen der Niederschläge betragen für Görden 560 mm/a. Der Monat der geringsten Niederschläge ist der Februar (ca. 33 mm), die höchsten Niederschläge fallen im Juni (ca. 68 mm).

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

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

Lokalklimatische Besonderheiten sind im Bearbeitungsgebiet die Lage im Niederungszug an der Havel. Hier ist mit deutlich höherer Luftfeuchtigkeit und den regelmäßig häufigeren Nebeltagen zu rechnen.

Besonders die Vegetationsbestände sind empfindlich gegen eine Überbauung. Luftaustauschprozesse werden durch das Vorhaben kaum verändert. Durch Überbauung verändert sich das Rückstrahlungsverhalten, es kommt zur zusätzlichen Erwärmung. Lufthygienische Strukturen werden verändert. Insgesamt ist von wegen der erheblichen Vorbelastungen von einer geringen Empfindlichkeit des Planungsraumes bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft auszugehen.

Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Die bereits vorhandenen Bauungen und Flächenbefestigungen (Parkplatz) ohne eine spezielle Eigenart überprägen das Orts- und Landschaftsbild erheblich.

Erholung

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich umfasst fast vollflächig Teile des Bodendenkmales 50.448.

„Vorstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit von Rathenow“ sowie eine Siedlung der römischen Kaiserzeit.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist durch den Vorhabensträger gemäß §19 Abs. 1 BbgDSchG mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland zu stellen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens läuft die Beantragung über die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland.

Das Plangebiet grenzt an das Baudenkmal Fehrbelliner Str. 37, „Mietwohnhaus“. Gemäß Stellungnahme des LK Havelland von 30.11.2016 waren Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes berührt. Durch eine Veränderung der Baugrenzen innerhalb des Plangebietes entfallen diese Belange.

6.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.5.2.1 Schutzgutbezogene Darstellung

Sowohl die einzelnen Funktionen des Naturhaushaltes, als auch die Wirkaspekte des Vorhabens selbst sind komplexer Natur. Sie werden in der Bilanztafel zusammenfassend dargestellt. Diese enthält in den ersten beiden Spalten eine schutzgutbezogene Aufstellung der Funktionen des Naturhaushaltes. Letzteren werden die einzelnen Wirkaspekte aus dem städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan zugeordnet und in ihren konkreten Auswirkungen auf die jeweilige Funktion des Naturhaushaltes beschrieben.

Aus dieser Beschreibung des Eingriffs wurden in drei Stufen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Dabei wurden zusätzlich jeweils eventuelle Wechselwirkungen der Maßnahmen mit anderen Funktionen des Naturhaushaltes einbezogen. Die letzte Spalte enthält den Status der Kompensationsbilanz.

In der Spalte Kompensationsumfang wird der nicht zu vermeidende oder zu mindernde Eingriffsumfang beschrieben. Bei Größen/Mengenangaben werden zusätzlich die Berechnungsherleitung mit den anrechenbaren Summen dargestellt. Dies bietet bei deren Gegenüberstellung mit den Größenordnungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen neben der qualitativen Aussage zum Ergebnis der Kompensationsmaßnahmen auch eine Übersicht zu ihrer Quantität.

Diese detaillierte quantitative Auflistung und Gegenüberstellung ergänzt die verbal argumentative Herangehensweise und lässt die Ergebnisse der Kompensationsmaßnahmen nachvollziehbar werden.

Boden

Die Bodenversiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen verursacht erhebliche und nachhaltige unvermeidbare Beeinträchtigungen der verschiedenen Bodenfunktionen. Durch eine Überbauung tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens ein. Im nahen Bereich der Bauflächen unterliegt der Boden Veränderungen der einzelnen Bodenschichten durch Verdichtung infolge des Befahrens mit Baumaschinen. Zusätzlich besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in tiefere Bodenschichten während der Bautätigkeit durch Baumaschinen.

Die Leistungsfähigkeit dieser Naturhaushaltsfunktionen wird somit durch Versiegelung und Überbauung stark eingeschränkt. Das Maß der Beeinträchtigung durch den Eingriff wird dabei auch von bereits bestehenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die vorhergehenden Nutzungen bestimmt.

Optimaler Ausgleich der Eingriffsfolgen ist nur über Entsiegelung von zusammenhängenden Befestigungen im gleichen Landschaftsraum zu erreichen. Im Untersuchungsraum ist dies aufgrund von nicht aktivierbaren Entsiegelungspotentialen nicht möglich. Somit werden Ersatzmaßnahmen zur Verbesserung und Sicherung der Bodenfunktionen vorgesehen, die hinsichtlich der Wirkungen die Beeinträchtigungen kompensieren können.

Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser)

Oberflächengewässer befinden sich mit dem bereits im Untersuchungsgebiet sehr stark ausgebauten Rathenower Stadtkanal. Beeinträchtigungen finden nicht statt. Durch Überbauung und Versiegelung kann die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird. Die erhöhte Verdunstung auf den überbauten Flächen kann in der Gesamtbilanz vernachlässigt werden und ist damit unerheblich. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Während der Bauarbeiten besteht die Gefahr eines möglichen Schadstoffeintrages durch Baumaschinen. Durch sorgsamen Umgang mit Maschinen und Baumaterialien können Beeinträchtigungen vermieden werden. Von der Bebauung und Nutzung selbst gehen keine Gefährdungen des Grundwassers aus.

Klima /Luft

Durch den Vegetationsverlust infolge der Flächeninanspruchnahme für Bebauung und sonstige Nebenanlagen werden Beeinträchtigungen des Mikroklimas und der Luftqualität verursacht. Diese liegen aber aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der zu erwartenden Überbauung weit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Schutzbezogene Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Durch die Bepflanzung der Grundstücke, insbesondere mit großkronigen Laubbäumen können kleinklimatisch wirksame Strukturen geschaffen werden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den Biotopverlust und dem damit verbundenen Verlust der Arten- und Biotopschutzfunktion fließt die maximal mögliche Flächeninanspruchnahme für Versiegelung und Überbauung unter Anrechnung bereits bestehender Beeinträchtigungen ein. Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs stellt dabei das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan und den darin getroffenen Festsetzungen dar.

Die Schädigung oder das Entfernen von Vegetation wird durch die Schaffung neuer Vegetationsstrukturen kompensiert. Dabei richtet sich das Kompensationsverhältnis ebenfalls nach der qualitativ funktionalen Wertigkeit der neu zu schaffenden Vegetationsstrukturen im Verhältnis zu den durch den Eingriff verlorenen Vegetationsstrukturen für Arten und Lebensgemeinschaften.

Bei entsprechenden qualitativen Unterschieden werden Zu- und Abschläge gemacht, welche sich an der ökologischen Wertigkeit der zu ersetzenden Vegetationsstrukturen ausrichten.

Landschaftsbild / Erholung- Lebensqualität des Menschen

Die Veränderung des Landschaftsbildes / Ortsbildes und der Erholungsqualität durch den optischen Effekt der Bebauung, den Verlust von gewohnter Vegetation, die Bauarbeiten sowie möglicher Immissionen werden durch Maßnahmen der Gestaltung und der Begrünung zur Aufwertung des Landschaftsbildes / Ortsbildes sowie des passiven Lärm- und Sichtschutzes kompensiert. Dabei bieten vorgesehene Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit den Eingriffen in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften Möglichkeiten zur Aufwertung des Ortsbildes und insbesondere im Randbereich der Havelniederung.

6.5.2.2 Bilanz des Neuversiegelungsumfangs

Grundsätzlich gilt Baugebietsgröße x (GRZ + zulässige Überschreitung) = maximal mögliche Neuversiegelung. Die aktuelle Plangrundlage auf Basis des amtlichen Lageplans mit den bereits hergestellten Verkehrsflächen bildet die Grundlage für die Berechnung.

Das Sondergebiet im Geltungsbereich des B-Planes hat eine Gesamtgröße von 10.911 m². Gemäß den Festsetzungen und Regelungen des BauGB könnten maximal 80 % der Flächen versiegelt oder bebaut werden.

Aktuell sind innerhalb des Geltungsbereiches 8.329 m² versiegelt oder überbaut. Etwa 415 m² werden von Laubgebüsch und 2.167 m² von Ruderalfluren oder offenem Boden eingenommen.

Damit könnten rein rechnerisch noch 400 m² bisher unversiegelter Fläche versiegelt werden. Diese rechtlich mögliche Zusatzversiegelung ist unabhängig der tatsächlichen Inanspruchnahme als zu kompensierende Fläche in die Bilanz einzustellen.

Ebenso wird jeweils bilanztechnisch von einem Totalverlust der Ruderalfluren und Gebüschbestände ausgegangen. Daraus resultiert ein für den Verlust von Gehölzflächen höherer Wert als für die tatsächliche Neuversiegelung.

Gesamtumfang Neuversiegelung = ca. 400 m²

6.5.2.3 Eingriffe und kompensatorische Maßnahmen

Neuversiegelung K V und Verlust von Ruderalfluren K 1

Der Neubau der Anlagen ist mit der Neuversiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Mit der Neuversiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen auf Dauer verloren. Die Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Es gehen krautige Biotoptypen „Ruderalfluren“ verloren.

Die Beeinträchtigungen durch die Konflikte „Neuversiegelung“ und "Lebensraumverlust" sind als erheblich einzustufen. (Der Verlust von Laubgebüsch wird als eigenständiger Konflikt dargestellt.)

Eingriffsumfang: **ca. 400 m²**

Kompensation des Eingriffs K V / K 1

Folgende Maßnahmen sind geeignet den Eingriff zu kompensieren:

Um neue versickerungsfähige Bodenflächen zu erhalten und die Funktionen des Naturhaushalts zu stärken, sind vorwiegend Entsiegelungen zu nutzen. Im Naturraum können derzeit Entsiegelungsflächen nicht aktiviert werden.

Es werden andere geeignete Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Es sind dauerhafte Extensivierungen, flächige Gehölzpflanzungen und Renaturierung gemäß HVE möglich. Am Vorhabensstandort innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der räumlichen Einschränkungen keine geeigneten Kompensationsmaßnahmen möglich. Es wurde deshalb nach geeigneten aufwertbaren Flächen innerhalb des Naturraums gesucht.

Kompensationsbedarf: **ca. 1.200 m² Flächenextensivierungen und / oder Gehölzpflanzungen /**

Flächenextensivierungen E 1 (Komplexmaßnahme)

Aufgrund der Ermangelung an geeigneten Flächen zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung wird eine Maßnahme an einem externen Standort innerhalb des Naturraums geplant und gesichert.

In der Gemarkung Spatz, Flur 1, Flurstück 197/1, sollen auf einer ehemals der Bahn zugehörigen Fläche eine dauerhafte Entwicklung und Sicherung einer Ruderalflur erfolgen. Teile der Flächen sollen mit begleitenden Gehölzpflanzungen sowie Obstbäumen gestaltet werden. Die Flächen wurden mit der Amtsverwaltung Rhinow, der Gemeindevertretung Havelaue und dem Ortsbeirat sowie der Naturparkverwaltung bereits besichtigt und als geeignet eingeschätzt. Das Entwicklungs- und Aufwertungspotential ist in jedem Fall gegeben.

Die Flächen werden vollständig von Ablagerungen befreit und eingeebnet. Die vorhandenen Fahrspuren und Flächenverdichtungen werden geglättet und tiefgründig gelockert. Danach erfolgt die Einsaat von Kräutermischungen zur Entwicklung einer artenreichen Staudenflur mit begleitenden Gräsern.

Am westlichen Rand im Übergang zur Ackerfläche wird unter Einbeziehung einzelner Bestandsgehölze ein Feldgehölzstreifen aus heimischen Gehölzen angelegt. Der Umfang beträgt ca. 415 m². Am Rand der Feldgehölzflächen werden Lesesteinhaufen und einzelne Baumstubben integriert. Damit wird die Fläche als mögliches Habitat für Zauneidechsen vorbereitet.

Zur weiteren Strukturierung der Flächen werden jeweils an der Süd- und Nordspitze der Fläche 3 Obstbäume (Apfel Hochstamm) gepflanzt.

Die Sicherung der Fläche vor Befahrung insbesondere an der östlichen Grenze erfolgt durch den Einbau von Robinienpfählen.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch eine vertragliche Regelung des Vorhabensträgers mit dem Flächeneigentümer der Gemeinde Havelaue OT Spatz.

Umfang der Maßnahme: **ca. 1.500 m²**

Die Sicherung der Komplexmaßnahme außerhalb des Plangebietes erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

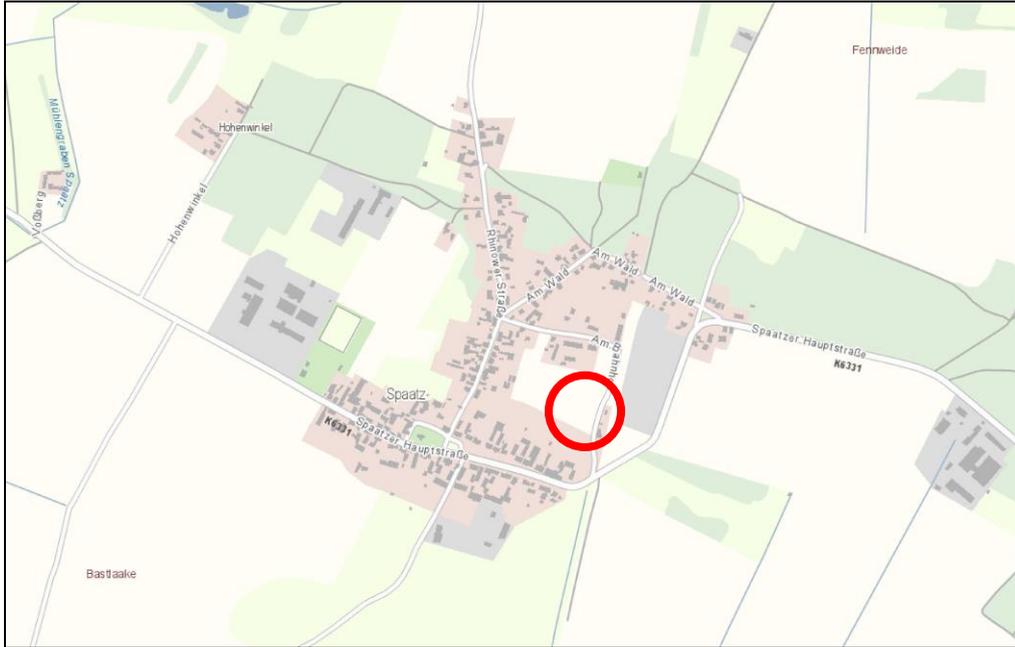


Abbildung 1: Übersichtslageplan externe Kompensationsmaßnahmen; Grundlage Brandenburgviewer 02/2017

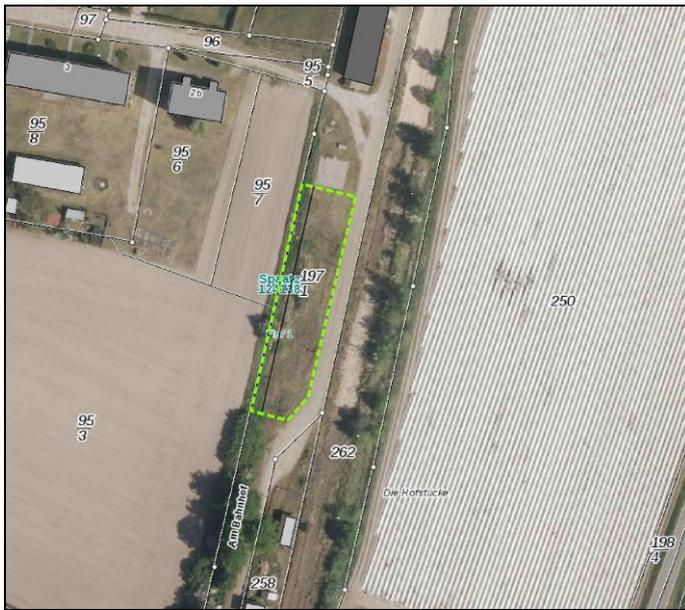


Abbildung 2: Lageplan externe Kompensationsmaßnahmen; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 02/2017

<u>Eingriffsbilanz</u>			
Die Beeinträchtigungen von Boden durch Versiegelung (K V) und der Verlust von Ruderalfluren (K 1) werden durch folgende Maßnahmen kompensiert:			
Eingriffsfläche K V / K 1	Anzahl	Einheit	Hinweis / Bemerkung
	400	m ²	
<i>Kompensationsbedarf K V / K 1</i>	400	m ²	<i>Entsiegelung</i>
	oder 1.200	m ²	<i>Extensivierung und / oder Feldgehölzpflanzung</i>
Flächenextensivierungen E 1 (Komplexmaßnahme)	1.500	m ²	<i>Flächenextensivierung und Biotopgestaltung</i>
	415	m ²	<i>Feldgehölzpflanzung</i>
	6	Stk	<i>Obstbaumpflanzung</i>
Der Eingriff gilt bei der Realisierung der Maßnahmen als kompensiert.			

Verlust von Laubgebüsch K 2

Der Neubau der Anlagen ist mit der Neuversiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Die Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Es gehen Laubgebüsche verloren. Betroffen sind nur Bestände aus Cotoneaster, Robinie und Eschenahorn.

Die Beeinträchtigungen durch den Konflikt "Verlust von Laubgebüsch" sind als erheblich einzustufen.

Eingriffsumfang: **ca. 415 m²**

Kompensation des Eingriffs K 2

Siehe dazu Regelungen zur Komplexmaßnahme E 1 mit der integrierten Feldgehölzpflanzung im Umfang von 415 m².

Kompensationsbedarf: **ca. 415 m² Feldgehölzpflanzung**

6.5.2.4 Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen, Prüfung nach § 12 Abs. 3 BbgNatSchG, Ersatzzahlung

Alle Eingriffsfolgen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Naturraums bereits nach Durchführung bzw. parallel zum Eingriff zu kompensieren. Ersatzzahlungen werden bei Inanspruchnahme des Kompensationsflächenpools nicht erforderlich.

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

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 12 Stck. Laubbäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich Ulmen (Ulmus Hyb. „New Horizon“) anzupflanzen. Es sind Pflanzqualitäten Hochstamm Stammumfang 18 – 20 cm zu verwenden.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Diese Festsetzung wurde zur Gestaltung der Uferpromenade getroffen.

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern (Versickerungsgebot gemäß §54 BbWG), sofern es die technische Machbarkeit zulässt. (Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Diese Festsetzung wurde gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde Landkreis Havelland vom 16.07.2018 ergänzt.

6.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen des großflächigen Einzelhandels, der Dienstleistungen und des Wohnens werden zueinander wie auch zu den umliegenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes Geräuschwirkungen erzeugen. Diese müssen den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben entsprechen, damit die geplanten Nutzungen zukünftig genehmigt werden können. Zu diesem Zweck wurde schalltechnisch untersucht, welcher Umfang an Lärm an diesem Standort unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen noch erzeugt werden kann. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Förster & Wolgast vom 15.05.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass für diese Nutzungen ein flächenbezogenes Schalleistungskontingent von mindestens 61 dB(A) / m² tags und 41 dB(A) / m² nachts möglich sind. Hinzu kommen je nach Sektor noch Zusatzkontingente. Es bestünde die Möglichkeit, diese Vorgaben durch eine Festsetzung zu Lärmemissionskontingenten zu regeln oder im Sinne der planerischen Zurückhaltung die Konfliktlösung dem Baugenehmigungsverfahren zu überlassen.

Wie die schalltechnische Untersuchung aufzeigt, stellen die ermittelten Lärmkontingente sicher, dass die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen genehmigt werden können und die Planung damit an den Standort umsetzbar ist. Die Detailfragen der konkreten Emissionsquellen wie z.B. der Anzahl an Parkplätzen und der haustechnischen Anlagen wird sich im Detail erst im Baugenehmigungsverfahren stellen, da diese von der konkreten Planung abhängig sind. Dies gilt auch für die Lage möglicher Immissionsorte einer Wohnbebauung im Plangebiet selbst. Da auf dem Grundstück bereits heute ein Einzelhandelsbetrieb besteht, der im Ergebnis in seiner Fläche erweitert werden soll, das Gebiet also durch eine Nutzung lärmvorbelastet ist, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden soll, wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung von der Festsetzung eines Lärmkontingents abgesehen. Zudem wirft die jüngste Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 7.12.2017, 4 CN 7/16 weitere rechtliche Probleme bei der Emissionskontingentierung auf. Auch zur Vermeidung des Risikos einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird die beschriebene Vorgehensweise gewählt. Die betroffenen Belange werden daher umfassend betrachtet, aber erst im konkreten Genehmigungsverfahren einer Lösung zugeführt.

6.7 Sonstige Festsetzungen

6.7.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht ist zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Untere Havel Brandenburg zu belasten.

6.7.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche darf mit Stellplatzanlagen überbaut werden.

Das unterirdische verrohrte Gewässer II. Ordnung „Körgraben“ wird saniert in seiner ursprünglichen Lage.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird den verantwortlichen Behörden des „Körgrabens“ die Sicherung des Betriebes der Anlagen gesichert.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser/ Abwasser:

Das Plangebiet ist am öffentlichen Trink- und Abwassersystem bereits angeschlossen. Der Neuanschluss für die neuen Baufelder wird vom Wasser- und Abwasserverband mit Schreiben vom 18.11.2016 zugesichert.

Niederschlagswasser:

Es wird geplant, teilweise Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen. Der maximale Grundwasserstand HW100 wird mit 27,81 ausgewiesen. Ein Abstand von mindestens 1,0 m zur ± 0 ist nicht umzusetzen.

Bei der Sanierung des unterirdischen verlaufenden Gewässer II. Ordnung „Körgraben“ könnte ein Anschluss des Grundstückes vorgesehen werden.

Eine entsprechende Fachplanung „Regenentwässerung“ ist im Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

Gas:

Das Plangebiet soll an das Gasnetz angeschlossen werden.

Elektrizität:

Das Plangebiet kann gemäß Bestandsplan der E.DIS AG vom 20.06.2016 an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Im Zuge des Planverfahrens wird der Leistungsbedarf ermittelt und mit der E.DIS AG der Übergabepunkt festgelegt.

Löschwasser:

Gemäß Schreiben der SG Brandschutz der Stadt Rathenow vom 23.06.2016 befinden sich im Bereich des Plangebietes drei Löschwasserentnahmestellen, sodass der Grundschutz (48 m³/h) gewährleistet ist.

Der Objektschutz ist von dem Eigentümer sicherzustellen. Im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes wird dies im Baugenehmigungsverfahren näher beschrieben.

7.2 Bodenordnung

Die Grundstücke des Plangebietes erfahren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung) eine Wertsteigerung.

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Überplanung des Grundstückes nicht durchzuführen.

7.3 Stellplätze im Sondergebiet

In dem Sondergebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen max. 132 Stellplätze insgesamt als Gesamtparkplatzanlage geplant.

8. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 12670 m²

Davon entfallen auf:

- Gesamtfläche Sondergebiet	10911 m ²
- Straßenverkehrsfläche Fehrbelliner Straße	1735 m ²
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg	24 m ²

In dem Sondergebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Flächen wie folgt gegliedert:

• Sondergebiet „Handel/Dienstleistungen/Wohnen“

- überbaubare Grundstücksfläche	5046 m ²
- sonstige Flächen, Flächen für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten (inkl. Grünflächen)	5865 m ²

9. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens

- geplante Bebauungen	3.600.000,00 €
- befestigte Flächen	200.000,00 €
- Grünflächen	40.000,00 €
innerhalb des Plangebietes	80.000,00 €
- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	15.000,00 €
- Abbruch Gebäude	300.000,00 €

gesamt netto

4.235.000,00 €
=====

Die Finanzierung der Umsetzung der Festsetzungen im Plangebiet obliegt der Rewe-Markt GmbH. Ein Erschließungsvertrag wird geschlossen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung besteht die Möglichkeit die verbrauchsnahe Versorgung des Hauptgeschäftsbereiches Innenstadt der Stadt Rathenow zu sichern. Weiterhin wird die vorhandene Nutzung zwischen Wohnen, Gewerbe und kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen gesichert.

Nach der Bebauung des Plangebietes verfügt die Innenstadt über einen modernen Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter), welcher für die dort lebende Bevölkerung und auch für die Entwicklung der Innenstadt von Rathenow und deren Erscheinungs- und Stadtbild von größter Bedeutung ist.

Dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rathenow wird mit der Bebauung Rechnung getragen.

Negative Auswirkungen auf die personellen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen ergeben sich nicht.

Durch das Vorhaben sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Objekte betroffen, die einen Schutzstatus besitzen. Schutzgebiete werden weder direkt (Flächeninanspruchnahme) noch indirekt (Stoffeintrag) beeinträchtigt.

11. Umweltbericht

11.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

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

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

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

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

11.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen bedarfsgerecht und modern zu erweitern.

11.3 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharrt, d.h. keine weiteren Beplanungen und Bebauungen auf den Flächen stattfinden. Das zweite Szenario behandelt die Umsetzung der Bauleitplanung.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

11.3.1 Szenario I – Nullvariante

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

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen die bauliche Entwicklung nur im Rahmen der Regelung des § 34 oder 35 BauGB stattfinden kann. Die Flächen innerhalb der bebauten Siedlungsflächen könnten dann nur in einem geringen Umfang gestaltet und entwickelt werden, bauliche Anlagen wären weitgehend ausgeschlossen. Die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen können nicht weiter ökonomisch genutzt werden.

11.3.2 Szenario II - Planaufstellung als rechtskräftige Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Aufstellung und der Umsetzung der Planungen am Standort ausgegangen. Durch die Aufstellung eines rechtskräftigen B-Planes wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine neue Bebauung zu verwirklichen und die gesamten Flächen neu zu gestalten. Die geplante Gebietskategorie trägt dem Standortcharakter Rechnung.

Innerhalb des Baugebietes können bauliche Entwicklungen mit der Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen und PKW-Stellplätzen vollzogen werden. Die daraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere in das Schutzgut Boden werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert.

11.4 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhangs I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Nichtdurchführung des Planes ableitet, dargestellt. Die ermittelten Ergebnisse sind im Wesentlichen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde und der UVS entnommen.

11.4.1 Schutzgut Boden

Geprägt wurde dieses Gebiet vor allem durch die Weichselkaltzeit, die vor über 10.000 Jahren endete. Gletschermassen und Schmelzwasserströme formten die Landschaft. Endmoränenzüge, Grundmoränen, Sanderflächen und breite Urstromtäler blieben zurück. Das Planungsgebiet liegt auf einer leichten Anhöhe im Randbereich der Havelniederung. Die Niederung ist eine weichselkaltzeitliche Schmelzwasserabflussbahn.

Die Oberflächengeologie ist vorwiegend durch Sedimente der Bach- und Flussauen geprägt, insbesondere bestehend aus Sanden der Urstromtäler und Niederterrassen der Flüsse sowie deren diluvial-fluvatile Äquivalenten, einschließlich holozäner Anteile.

Das Areal liegt durchschnittlich auf durchschnittlich ca. 28,50 m NHN.

Die Bodenverhältnisse sind im gesamten Baufeld sehr stark anthropogen überprägt. Mit Bebauung und Flächenversiegelungen herrschen keine natürlichen Verhältnisse vor. Auch auf den nicht befestigten und versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenverhältnisse erheblich gestört. Am Standort sind ausschließlich nichtbindige, sandige Bodenformen zu finden. Altlasten in Form von chemischen Belastungen sind am Standort nicht dokumentiert. Das Schutzgut Boden hat im Plangebiet hinsichtlich der bodenökologischen Funktionen nur Bereiche mit geringer Bedeutung.

Die Vorbelastung des Bodens im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der erheblich veränderten Bodenstruktur als sehr hoch zu bewerten.

11.4.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Untersuchungsraum steht das Grundwasser des ersten Grundwasserleiters in sehr unterschiedlichen Tiefen unter Flur an. Im gesamten Niederungsbereich der Havel bis zur schwachen Talsandkante ist der Grundwasserflurabstand teilweise geringer als 2 m.

Das Grundwasser ist in der Niederung und auch im Bereich der Siedlungsflächen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Anteil an bindigen Bildungen an der Versickerungszone liegt hier bei unter 20%. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordwesten ausgerichtet. Die Teufenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters liegt im Untersuchungsgebiet bei 40 bis teilweise 60 m unter dem Gelände.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft der Havel. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der Rathenower Stadtkanal. Es handelt sich im Planungsabschnitt um ein kanalartiges Gewässer mit vollständig verbauten und befestigten Ufern. Das Baufeld berührt nicht die Wasserflächen und die Uferzonen. Einbauten im Bereich der Uferzone sind nicht beabsichtigt.

Der Körgraben verläuft im nördlichen Teil des Plangebietes als vollständig verrohrter Graben unterhalb der Oberfläche und hat seine technisch gestaltete Mündung nordwestlich des Plangebietes.

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

11.4.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Im Plangebiet sind aktuelle neben der Bebauung und den befestigten und versiegelten Flächen nur relativ kleinflächige Ruderalfluren und Laubgebüsche aus nichtheimischen Arten zu finden.

Die Bedeutung der Biotope hinsichtlich ihres Wertes für den Naturschutz wurde anhand der anschließend aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation sowie der potentiell vorkommenden Tierarten bewertet:

- Natürlichkeit,
- Regenerationsfähigkeit/Alter/Reifegrad,
- Gefährdungsgrad,
- Arten- und Struktureichtum und
- Vorkommen gefährdeter Arten.

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen zusammengefasst dargestellt und bewertet. Die örtliche Ausprägung sowie das Hauptvorkommen der Lebensräume im Untersuchungsgebiet werden erläutert. Der gesetzliche Schutzstatus wurde entsprechend dokumentiert.

Tabelle 2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet und deren Bedeutung

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus
sehr hoch	sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potential; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biotoptypen dieser Wertstufen kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.			
hoch	strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biotoptypen dieser Wertstufen kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.			
mittel	Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung im Raum, hohes Entwicklungspotential	01140 FK	Kanal	Rathenower Stadtkanal; im Planungsabschnitt vollständig verbaute und befestigte Uferbereiche ohne Vegetationsbestände	---
		03200 RS	Ruderales Pionier-, Gras und Staudenfluren	Bestände auf überprägten Flächen, z.T. offener Boden mit Fahrspuren und Trampelpfaden, geringe Artenvielfalt innerhalb der Vegetationsbestände	---
		07100 BL	Laubgebüsche	Angepflanzte Ziergehölze in den Parkplatzflächen als Abstandsgrün sowie aufkommenden Robinien und Eschenahorn	---

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus
gering	stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes	12650 OVW	Wege unbefestigt	Unbefestigte Sandwege und Trampelpfade innerhalb unbefestigter Flächen	---
sehr gering/ ohne Belang	sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes	12200 OS	Kerngebiete	Siedlungsflächen mit Gewerbe- und Wohnbebauung	---
		12612 OVSB	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, stellenweise Pflaster	Innerhalb des Ortsbereiches, sowie Bundes- und Zufahrtsstraßen.	---

*) gemäß Biotopkartierungsschlüssel Landesumweltamt Brandenburg (03/2011)

Vorbelastend auf das Schutzgut Biotope / Pflanzen und Tiere wirken die starke menschliche Überprägung des überwiegenden Flächenanteils im Untersuchungsgebiet. Durch die intensive Nutzung sind zum Teil vor allem siedlungsnahen Flächen und Bereiche entlang der Straßen erheblichen Störungen (Luftschadstoffe, Licht, Lärm, Bewegung) ausgesetzt.

11.4.4 Fauna

Die Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Tierwelt steht in engem Zusammenhang mit der Biotopausstattung des Gebietes. Neben faunistischen Beobachtungen während der Biotoptypenerfassung im Gelände wurden gezielte Untersuchungen über Vorkommen von Arten der Vogelwelt und der Reptilien im Bereich des geplanten Baufeldes und der näheren Umgebung vorgenommen. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für boden- und gebüschbrütende Vogelarten. Lediglich an den Gebäudestrukturen sind Habitatmöglichkeiten für Gebäudebewohner. Daneben wurden keine Zauneidechsen am Standort nachgewiesen. Im näheren Umfeld der geplanten Bebauung sind keine Vorkommen von besonders geschützten Arten bekannt. Die umgebenden Flächen besitzen im Allgemeinen nur ein geringes Potenzial.

11.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima Brandenburgs einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. Die Daten des agrarmeteorologischen Dienstes ermöglichen die vergleichende Darstellung des 30-jährigen Mittels der Jahre 1951-80 von Temperatur, Niederschlag, potenzieller Evapotranspiration (Verdunstung durch Pflanzenbestand, unter Annahme einer optimalen Wasserversorgung) und klimatischer Wasserbilanz (Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Evapotranspiration). Die mittleren Monatssummen der Niederschläge betragen für Görden 560 mm/a. Der Monat der geringsten Niederschläge ist der Februar (ca. 33 mm), die höchsten Niederschläge fallen im Juni (ca. 68 mm). Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,7° C, der kälteste Monat ist der Januar mit durchschnittlich -0,5° C, der wärmste Monat ist der Juli mit 17,9° C.

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

Lokalklimatische Besonderheiten sind im Bearbeitungsgebiet die Lage im Niederungszug an der Havel. Hier ist mit deutlich höherer Luftfeuchtigkeit und den regelmäßig häufigeren Nebeltagen zu rechnen.

Besonders die Vegetationsbestände sind empfindlich gegen eine Überbauung. Luftaustauschprozesse werden durch das Vorhaben kaum verändert. Durch Überbauung verändert sich das Rückstrahlungsverhalten, es kommt zur zusätzlichen Erwärmung. Lufthygienische Strukturen werden verändert. Insgesamt ist von wegen der erheblichen Vorbelastungen von einer geringen Empfindlichkeit des Planungsraumes bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft auszugehen.

Innerhalb der Ortslage sind abgesehen von dem Verkehr sowie dem Haus- und Gartenbrand keine Emissionsquellen vorhanden. Der bestehende Straßenverkehr führt innerhalb der Ortslage zu einer erhöhten Abgasmenge. Die Staubbelastung insbesondere während der Sommermonate ist entlang der Straßen hoch. Besonders im bebauten und flächig versiegelten Siedlungsbereich ist auch mit deutlich erhöhten Rückstrahlungswerten zu rechnen.

11.4.6 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Die bereits vorhandenen Bebauungen und Flächenbefestigungen (Parkplatz) ohne eine spezielle Eigenart überprägen das Orts- und Landschaftsbild erheblich.

Erholung

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet.

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

Der Geltungsbereich umfasst fast vollflächig Teile des Bodendenkmales 50.443.

„Vorstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit von Rathenow“ sowie eine Siedlung der römischen Kaiserzeit.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist durch den Vorhabensträger gemäß §19 Abs. 1 BbgDSchG mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland zu stellen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens läuft die Beantragung über die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland.

Das Plangebiet grenzt an das Baudenkmal Fehrbelliner Str. 37, „Mietwohnhaus“. Gemäß Stellungnahme des LK Havelland von 30.11.2016 waren Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes berührt. Durch eine Veränderung der Baugrenzen innerhalb des Plangebietes entfallen diese Belange.

11.4.8 Biologische Vielfalt

Die Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes sind als Strukturelemente von Wert. Der überwiegende Flächenanteil im Geltungsbereich ist durch Bebauung, Parkplatz- und Straßenflächen, und Ruderalfluren gekennzeichnet.

Insgesamt ist die biologische Vielfalt aufgrund der Lage und der strukturellen Ausprägung des Planungsgebietes nur sehr gering. Sämtliche Flächen sind sehr stark anthropogen überprägt und werden intensiv genutzt. Vorwiegend ubiquitäre Arten besiedeln die aktuellen Strukturen.

11.4.9 Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)

Es handelt sich bei dem Standort um eine bereits erschlossene Teilfläche eines Wohnbau- und Gewerbestandes innerhalb der intensiv bebauten Siedlung. Mit der Einbindung durch die umgebenden Siedlungsflächen sind die siedlungstypischen Schall- und Lichtimmissionen vorhanden. Das Plangebiet hat keine besondere Erholungsfunktion.

11.4.10 Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist überwiegend durch Bebauung, Betonflächen und Ruderalflächen geprägt. Angrenzend befindet sich der intensiv ausgebaute Rathenower Stadtkanal und städtisches Siedlungsgebiet. Aufgrund der Strukturen und der eingeschränkten Habitataignung sind dauerhaft nur ubiquitären Arten zu finden. Der Grad der aktuellen Versiegelung ist als sehr hoch einzuschätzen, der Versiegelungsanteil entsteht aktuell durch die vorhandene Bebauung, dem Parkplatz und den Straßen.

11.4.11 Natura 2000 – Gebiete

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.

11.4.12 Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die Ausprägung des Vegetationsbestandes und der vorhandene Versiegelungsgrad hat Einfluss auf den Grundwasserhaushalt und dessen Neubildungsrate. Das natürliche Bodengefüge ist Voraussetzung für die Entwicklung von standortgerechten Pflanzengesellschaften. Diese wiederum sind Lebensraum von typischen Tierarten. Die Bebauung und Versiegelung haben Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse, insbesondere auf die Lufthygiene.

Die Ausprägung des Lebensraumes hat Einfluss auf die Erholungsfunktion sowie das Empfinden zur Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes.

11.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

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

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

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

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

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

Im Folgenden werden zwei Szenarien in Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

Tabelle: Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Flora / Fauna	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial 	<p>Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist erheblich. Durch die Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst zum Großteil Ruderal- und Gebüschflächen. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen um bereits stark überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen. Durch die geplanten Bepflanzungen können neue Lebensräume geschaffen werden. Durch Bepflanzung entstehen so Habitate für Siedlungs- und Siedlungsrandbewohner. Eine Inanspruchnahme von wertvolleren Lebensräumen findet durch das Planvorhaben nicht statt.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten. <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsbestände gehen verloren, betroffen sind überwiegend Ruderalfluren und Laubgebüsch (standortfremde, nichtheimische Arten). <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Rasenflächen stehen nur eingeschränkt als Lebensraum zur Verfügung.</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Erdarbeiten • Versiegelung • Schadstoffeintrag 	<p>Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Neubau von Gebäuden und Flächenbefestigung hervorgerufen.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Erdarbeiten führen zum Teilverlust der Bodenfunktion, zu Versiegelungen und zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags. <i>Anlagenbedingt:</i> Durch den Bau von Gebäuden und Flächenbefestigungen kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion. <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags.</p> <p>b) Eine Nichtbebauung führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 des Bundes – Bodenschutzgesetzes.</p>
Oberflächen-	<i>Es sind im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Oberflächengewässer von</i>	

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
gewässer	<i>den Planungen betroffen.</i>	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung • Schadstoffeintrag 	<p>Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Allerdings weist die Versickerung des Abflusses von befestigten Flächen einen hohen Wirkungsgrad auf, so dass die Grundwasserspeisung letztlich nicht wesentlich gemindert wird. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück der geschlossenen Kanalisation zugeführt werden. Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in geschlossene Systeme eingeleitet.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Beeinträchtigung von Versickerungsflächen durch Teilversiegelungen <i>Anlagenbedingt:</i> Verlust von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelungen <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen weiteren Veränderungen.</p>
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag 	<p>Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst überwiegend krautige Vegetation. Baumbestand ist nicht betroffen. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht abzuleiten. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft finden durch die Vorhaben nicht statt.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> erhöhte Verlärmung und Emission <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko von Schadstoffeinträgen.</p> <p>b) Es kommt zu keinen weiteren Veränderungen.</p>
Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert	<ul style="list-style-type: none"> • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung, • Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung 	<p>Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Ortsbildes. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Überprägung <i>Betriebsbedingt:</i> durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens zusätzliche akustische Störungen.</p> <p>Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial • Schadstoffeintrag 	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste, überwiegend krautige Vegetation und fremdländische Laubgebüsche. <i>Anlagenbedingt:</i> Es kommt zum Vegetationsverlust durch Überbauung. <i>Betriebsbedingt:</i> Mit Reifung der Bebauung und der Bepflanzung können neue Habitate und Strukturen insbesondere für siedlungsbewohnende Tier- und Pflanzenarten entstehen.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<i>Die Planungen führen zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter.</i>	
Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • Immissionen sowie Störungspotenzial • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen, • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt , bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung 	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung <i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Veränderungen <i>Betriebsbedingt:</i> Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Belastungen. Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
Wirkungsgefüge	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Immissionen sowie Störungspotenzial • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Schadstoffeintrag 	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsverlust durch Versiegelung. Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung. Die Grundwasserneubildung wird verringert. <i>Betriebsbedingt:</i> Der direkte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Versiegelung verstärkt.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Natura 2000 – Gebiete	<i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.</i>	
Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und Überprägen von Vegetation • Immissionen sowie Störungspotenzial • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse • Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung 	<p>a) Mit der Bebauung des Plangebietes erfolgen eine Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt und es werden lokalklimatische Verhältnisse verändert. Das Ortsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren und es erhöht sich die bauliche Dominanz in der Siedlung.</p> <p>b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen.</p>

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

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der weiteren Bebauung und Flächenbefestigung selbst bestehen. Die Verkehrsflächen als wesentlicher Versiegelungsanteil im Plangebiet sowie die medientechnische Erschließung ist bereits vollständig abgeschlossen. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht ein Teilverlust des Lebensraumes. Versiegelungen und Lebensraumverluste werden innerhalb des Naturraums ausgeglichen.

11.7 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

In der nachfolgend zusammenfassenden Prognose sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

Tabelle: Prognose der Auswirkungen

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- u. Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter	Biologische Vielfalt	Wirkungsgefüge	Natura-2000 Gebiete
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	■	○	○	●	○	○	○	○	○	○	
	Landschaftsbau	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	Transport/ Verkehr	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
Anlage	Baukörper	■	○	○	●	○	○	○	○	○	○	
	Wege, Verkehrsflächen	■	○	○	●	○	○	○	○	○	○	
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	Nutzung der Wohngebäude	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

- + positive Auswirkungen zu erwarten
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

11.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Mit der Nutzung eines bereits bestehenden innerstädtischen Standortes zur Weiterentwicklung können Eingriffe an "frischen" unbebauten Flächen am Siedlungsrand vermieden werden.

11.9 Angaben gemäß Anlage 1 Nr. 3 b) BauGB

Die durchzuführenden Maßnahmen werden durch einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag geregelt und von der Gemeinde überwacht. Die Maßnahmen werden im Zusammenhang mit den Baugenehmigungsverfahren realisiert. Ein beauftragtes Planungsbüro kümmert sich um die fachliche Umsetzung der externen Maßnahmen.

11.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung der ergänzenden Sondergebietsflächen innerhalb des bebauten Stadtzentrums von Rathenow sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den vorhandenen Einzelhandelsstandort modern und zeitgemäß weiter zu entwickeln. Damit werden die kommunalpolitischen Ziele auf Grundlage des vorliegenden Flächennutzungsplanes der Stadt Rathenow verfolgt.

Durch die Aufstellung des Planes werden zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet, aufgezeigt oder auch ausgeschlossen.

Mit einer Neubebauung von Teilflächen finden auch Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts statt. Im Wesentlichen sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Lebensraumes zu erwarten, die durch die Neubebauung und Versiegelung verursacht werden. Versiegelungen und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktionen können aber durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Die Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Naturraumes mit einer dauerhaften Flächenextensivierung, Feldgehölz- und Obstbaumpflanzungen durchgeführt.

Beeinträchtigungen der Fauna und insbesondere Belange des speziellen Artenschutzes werden durch das Planverfahren nicht hervorgerufen.

Klimatische, eingriffsrelevante Beeinträchtigungen rufen das Planverfahren und die daraus resultierende Bebauung nicht hervor. Das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungseignung des Gebietes werden nicht beeinträchtigt.

Zur Planung stehen im Gemeindegebiet und Landschaftsraum keine Alternativlösungen oder andere Standorte zur Verwirklichung der gewünschten Entwicklungsziele zur Verfügung. Die Nutzung eines bereits erheblich bebauten und entwickelten Standortes zur Weiterentwicklung ist auch ein Beitrag zum Ressourcenschutz und folgt den allgemeinen Zielen des BauGB.

Die dargestellte Nullvariante ist somit für die Gemeinde kein ernsthafter Lösungsansatz.

12. Anlagen

- Anlage 1: Verträglichkeitsanalyse für einen Rewe-Markt Fehrbelliner Straße, Rathenow
-> Stadt + Handel, Stand 18.05.2018
- Anlage 2: Schallimmissionsprognose Gutachten-Nr. 11918
-> Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, Stand 15.05.2018
- Anlage 3: Landschaftspflegerisches Fachgutachten
-> Dipl.-Ing. Hagen Rossmann, Stand Mai 2018
- Anlage 4 Umweltverträglichkeitsstudie mit integrierter landschaftspflegerischer Begleitplanung und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
-> Dipl. Ing. Hagen Rossmann, Stand April 2018