

Beschlussvorlage Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Rathenow

Tagesordnungsart: öffentlich

Drucksache Nr.: 111/22

Betreff: Bebauungsplan "Reihenweg I" Pl.Nr. 080 - Ortsteil Semlin

Hier: Aufstellungsbeschluss

Angaben zur Ein- und Zuordnung

Amt/Diktatzeichen	Bau/kl
gesetzliche Grundlagen	§2 BauGB i.V.m § 8 BauGB
bereits gefasste Beschlüsse zu ändernde/aufzuhebende Beschlüsse	keine keine
abgestimmt mit Kämmerei am/Ergebnis	
abgestimmt mit SG Recht am	
Beteiligung Ortsbeirat am	17.11.22

Finanzielle Auswirkungen

Kosten
Produktkonto
Deckung

Einreicher:
Rathenow, den 20.10.2022

Jörg Zietemann
Bürgermeister

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungs- termin	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			zugestimmt abgelehnt	mit/ohne Änderungen
		stimme- rechtigt	davon anwesend	Ja	Nein	Enth.		
ASV	08.11.22	10						
SVV	14.12.22	29						

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow beschließt, den
Bebauungsplan "Reihenweg I" Pl.Nr. 080 im Ortsteil Semlin gemäß § 2 BauGB i.V.m.
§ 8 BauGB aufzustellen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan geplanter Geltungsbereich
2. Erläuterungen Vorplanung / Antragsunterlagen

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

1. Stellvertreterin

Begründung:

Ausgangssituation:

Auf dem Flurstück 123/2 in der Flur 2 der Gemarkung Semlin befindet sich ein Wochenendhaus, das bereits zu DDR-Zeiten errichtet wurde. Es liegt allerdings nur eine Baugenehmigung eines Stalles vor.

Der Investor sandte mit der letzten E-Mail vom 17.10.2022 Fragmente einer Zustimmung einer Baugenehmigung seitens der Gemeinde Semlin zu, aber die eigentliche Baugenehmigung für ein Wochenendhaus mit Zeichnungen und Lageplan sowie einem amtlichen Siegel aus der DDR-Zeit (staatliche Bauaufsicht) kann seitens des Investors nicht vorgelegt werden.

In der Zwischenzeit wurden an dem vorhandenen Bauwerk Änderungen vorgenommen und ein Bauantrag gestellt, der von der unteren Bauaufsicht und vom Verwaltungsgericht Potsdam abgelehnt wurde.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Semlin und im Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow wurde die Fläche als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesen. Das Flurstück grenzt direkt am Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Reihenweg“ an und ist mit einem Zufahrtsweg von dem Reihenweg erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Flurstücke 123/2 und 124/1 der Flur 2 der Gemarkung Semlin umfassen.

Das Flurstück 123/2 soll nach Aussagen vom Investor geteilt werden. Als Anlage wird der Lageplan beigelegt.

Planungsabsicht

Für die Entwicklung eines Baugrundstückes zur Errichtung eines Einfamilienhauses soll ein Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan muss in einem Parallelverfahren geändert werden.

Als Anlage erhalten Sie die Ausführungen zum Antrag eines Bebauungsplanverfahrens des Investors sowie die Kopien der Protokolle aus der DDR-Zeit zur Gemeinderatssitzung Semlin.

Aufstellungsverfahren Bebauungsplan "Ergänzung Wohngebiet Reiheweg Semlin" Stadt Rathenow; Ortsteil Semlin

Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Semlin der Stadt Rathenow. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Westhavelland und vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland. Die Flächen gehören zum Siedlungsteil Reiheweg im Bereich Semlin Ausbau.



Abbildung: Lage des Vorhabens im Ortsteil Semlin (Grundlage Brandenburgviewer 04/2021)

Gebietsbeschreibung

Auf dem Flurstück 123/2 befindet sich ein Gebäude, dessen Errichtung 1976 als Viehstall durch die zuständigen Behörden genehmigt wurde. Bauvorlagen aus dem Jahre 1976 liegen der Behörde vor.

Das Gebäude wurde durch den Eigentümer seit Anfang der 80er Jahre als Bungalow für Freizeit Zwecke genutzt. Dies ergibt sich heute noch aus den aus den 80-iger Jahren stammenden Einbauten sowie aus Markierungen und Datierungen im Estrich des Gebäudes.

Das Grundstück Flurstück 123/2 verfügt über einen Wasser- und Abwasseranschluss sowie eine öffentliche Stromversorgung. Es ist über eine eigene Zuwegung von der öffentlichen Straße erschlossen (Flurstück 124/1).

Das Grundstück war stets eingezäunt, wobei sämtliche benachbarten Grundstücke entlang des Reihewegs einen einheitlichen, durch Zäune abgegrenzten rückwärtigen Abschluss zu dem angrenzenden Acker haben. Die meisten Nachbargrundstücke werden bis zu diesem rückwärtigen Abschluss gärtnerisch genutzt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan 06-95 Reihenweg

Das bereits im Bebauungsplan „06-95 Reihenweg“ vermerkte Bungalow wurde im Aufstellungsverfahren nicht berücksichtigt und planerisch gewürdigt. Teile des nördlich angrenzenden Wegeflurstücks 124/1 wurde als Kompensationsfläche für die Eingriffe durch den B-Plan vermerkt, dabei handelt es sich aber nach Mitteilung des LK HVL mit Schreiben vom 20.09.2005 um eine fehlerhafte zeichnerische Darstellung und entfaltet keine Rechtskraft. Die Zufahrt wurde als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

In den 2001 aufgestellten Bebauungsplan „06-95 Reihenweg“ wurde das Flurstück 123/2, nur deswegen nicht mit einbezogen, weil sich die Voreigentümer nicht an den Kosten dieses Bebauungsplans beteiligen konnten oder wollten. Städteplanerische Gründe waren hierfür also ebensowenig ausschlaggebend, wie eine abweichende Nutzung.

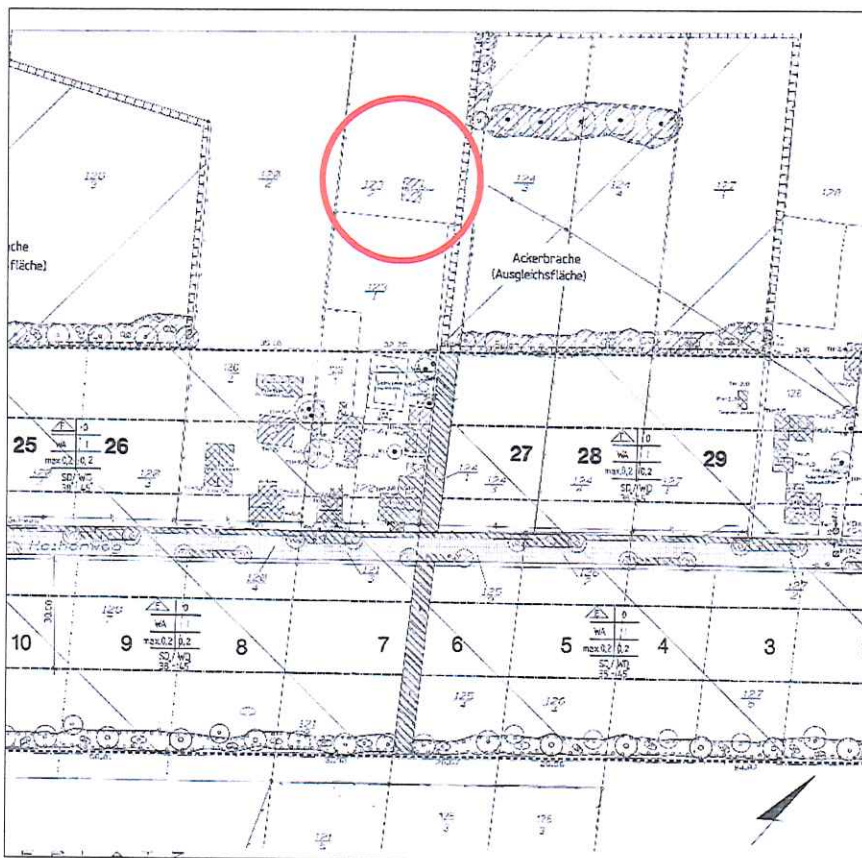


Abbildung: Ausschnitt B-Plan „06-95 Reihenweg“ (Rechtskräftiger B-Plan)

Geplanter Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes soll hauptsächlich das private Flurstück 123/2, Flur 2 in der Gemarkung Semlin umfassen und beplant werden. Wegen der bestehenden Festsetzungen auf dem Zufahrtsgrundstück 124/1, Flur 2 in der Gemarkung Semlin müssen für die Sicherstellung der Erschließung auch die rechtskräftigen Festsetzungen geändert werden. Es wird empfohlen das Flurstück 124/1 vollständig in den Geltungsbereich zu übernehmen. Weitere Flächen lassen sich aufgrund fehlender Zustimmung der Grundstückseigentümer nicht arrondieren.

Die dort vermerkten Kompensationsflächen können analysiert und neu geordnet werden.

Um die bisher ausgeübte Nutzung auch zukünftig rechtssicher zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das genannte Grundstück mit der Ausweisung des Grundstücks als „Reines Wohngebiet“, beantragt. Mit der zu erwartenden Veröffentlichung des novellierten BauGB im Juli 2021 könnte das Planverfahren gemäß der Regelungen des § 13b vorgenommen werden. Der planerische Aufwand ließe sich damit sehr gering halten, der FNP müsste nur berichtigt werden.

Landschaftsschutzrechtliches Zustimmungsverfahren

Wegen der vollständigen Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland ist im Rahmen der Aufstellung des B-Planes ein Zustimmungsverfahren bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland durchzuführen.

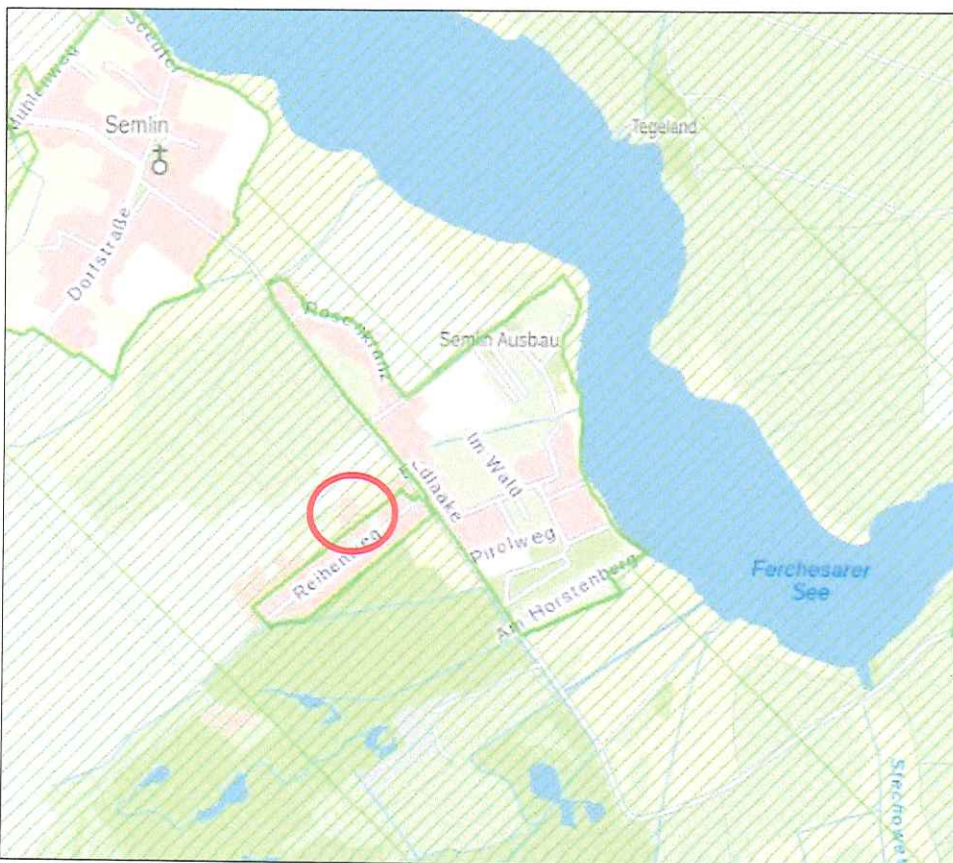
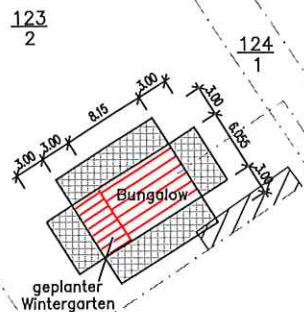
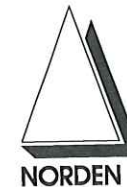


Abbildung: Lage des Vorhabens im LSG Westhavelland (Grundlage Kartendienst Brandenburg 04/2021)

Ausführungen des Investors

Der MAZ vom 10./11.08.2022 habe ich entnommen, dass mein Antrag nun am 08. November 2022 dem Bauausschuss vorgelegt werden soll. Ergänzend zu meinem Antrag möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich beabsichtige das hintere Flurstück 123/2 zu teilen damit sich mein Antrag dann nur auf das kleinere Flurstück bezieht, worauf der Bungalow steht. Dann könnte man das hintere verbleibende größere Teil des Grundstücks zum Anlegen eines Feuchtbiotops oder zur Aufforstung verwenden. Dazu würde ich mich verpflichten. Damit könnte ggf. die Naturschutzbehörde leben und bräuchte keine Sorge haben, dass ggf. das gesamte Grundstück bebaut oder ein zu großes Gebäude dort entsteht. Ausdrücklich möchte ich auch darauf hinweisen, dass es nicht beabsichtigt ist ein größeres Gebäude dort zu errichten, sondern das vorhandene lediglich fertigzustellen, ggf. mit einem kleinen Wintergarten. Also so wie der 2016 eingereichte Bauantrag der Ihnen bekannt ist. Ich lege Ihnen als Anlage nochmals bei. Wie Sie Wissen steht auf diesem Grundstück Flurstück 123/2 unmittelbar neben dem Bungalow an der südlichen Grundstücksgrenze ein langgezogenes Nebengebäude. Dieses stand dort bereits am 01.03.1985. Zu sehen auf den Luftbildaufnahmen vom 01.03.1985 die der LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg).

Zwischenzeitlich bzw. im July 2022 hat sich im Archiv in Friesack ein Protokoll der Gemeinderatssitzung Semlin vom 16.11.1978 angefundnen. In diesem Protokoll steht unter Punkt 3 Bauanträge u.a. W.Braunschweig (Bungalow - Seite 2 zu 3.) der Bauantrag Braunschweig (Bungalow) wurde genehmigt. Herrn Remus und Herrn Zietemann habe ich dieses Protokoll bereits in dem letzten Gespräch am 26.07.2022 zur Kenntnisnahme vorgelegt.



Legende

- Bestand Nebengebäude
- vorh. Einfamilienhäuser
- Dacherneuerung auf vorhandenen Bungalow
- Abstandsflächen H=3,00m
- Wasser/Abwasser – Anschluß an Sammelkanalisation geplant

geplanter Wintergarten $\leq 20\text{m}^2$ – genehmigungsfrei

Eigentümer: Frank Sedler
 Flur: 2
 Flurstück: 123/2, 124/1
 Gemarkung: Semlin

Entwurfsverfasser:

Bauherr:

Alle Maße sind eigenverantwortlich vor Ort zu prüfen!

Dacherneuerung auf vorhandenen Bungalow

Objektbezogener Lageplan

Bauherr: Frank Schedler
 Dorfstraße 34
 14712 Rathenow–Semlin

Bauort: Reiheweg 2a
 14712 Rathenow–Semlin

Entwurfsverfasser: Bauplanungsbüro
 Dipl.-Ing.(FH) Sandra Zich
 Große Milower Straße 6
 14712 Rathenow

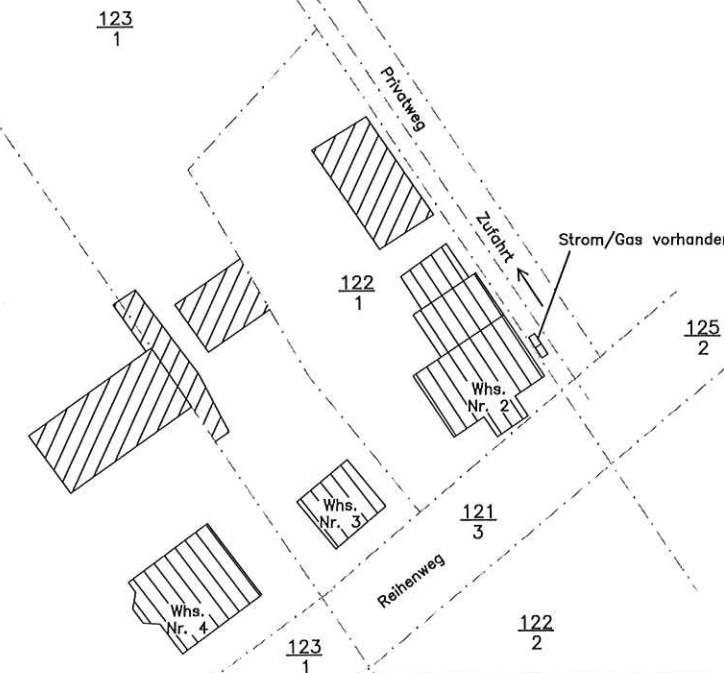
Tel: 03385–502811
 Fax: 03385–502810
 e-Mail: zichcad@arcor.de

Datum: November 2016
 Maßstab: 1: 500
 Bl.-Nr.: 3.00

120/2

123/1

124/3





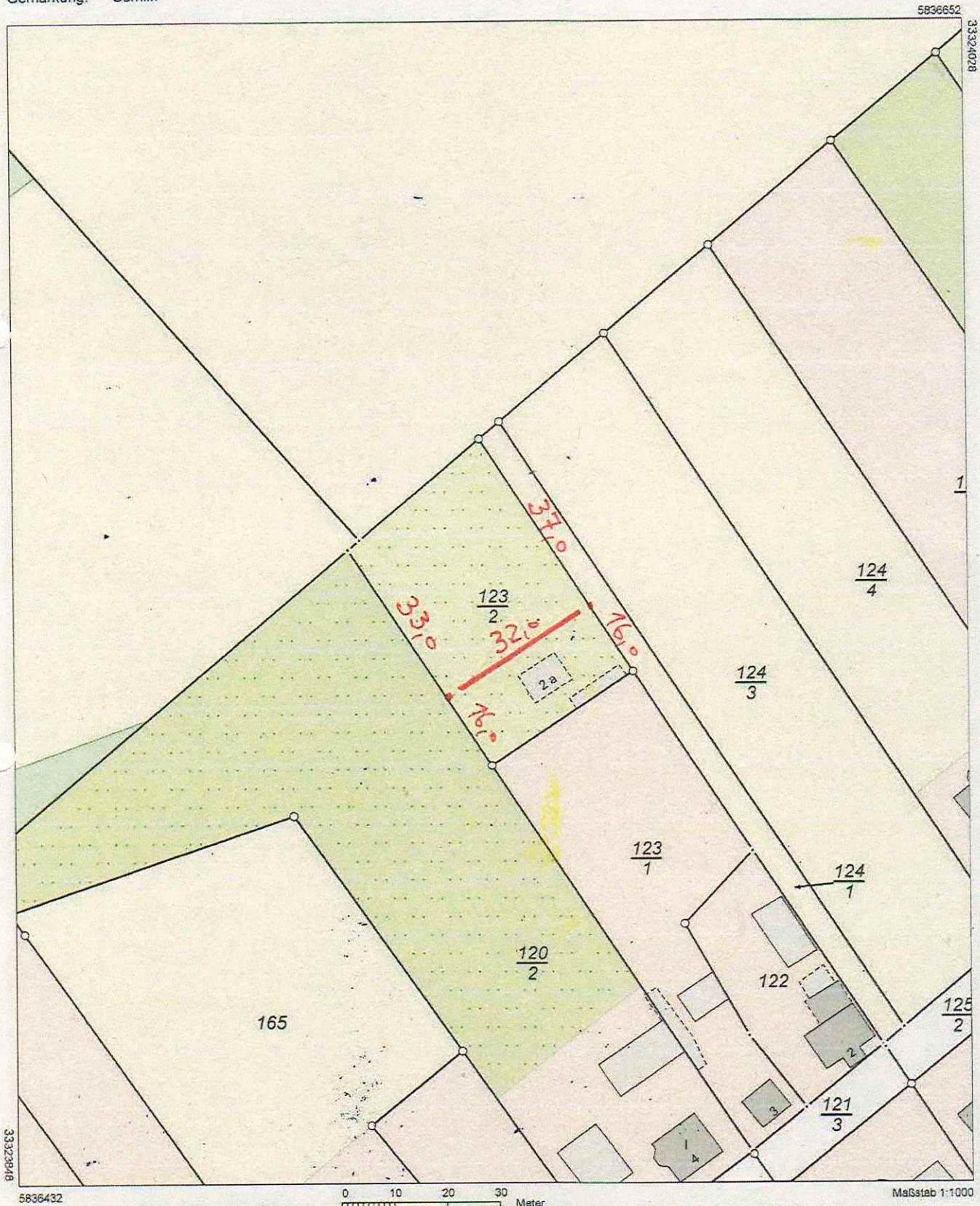
Landkreis Havelland
Katasterbehörde
Waldemardamm 3
14641 Nauen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 07.06.2022

Flurstück: 123/2 Gemeinde: Rathenow
Flur: 2 Kreis: Havelland
Gemarkung: Semlin



5836432

0 10 20 30
Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.
Bereitgestellt durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Kögler, Gaußstraße 1, 14712 Rathenow.



Protokoll

KOPIE



16.11.1978

Sitzung der örtlichen Volksvertretung / des Rates vom

der 75. / Gemeinde

Senlid

Ende 21.30 Uhr

Beginn 18.30 Uhr

1. Die örtliche Volksvertretung / der Rat umfaßt 7 Mitglieder

2. Anwesende
3. Nachfolgekandidaten

Anzahl	5

Entschuldigt

Anzahl	2

Unentschuldig

Anzahl	-

4. Anwesende Gäste übergeordneter Organe, Betriebe, Einrichtungen usw. (namentlich unter Angabe von welchem Betrieb usw.)

Vors. der LPG - Kollg. Rösicke
Sekretär der GO der SED - Koll. Graf
Vors. d. Kon. Bauwesen - Koll. Guthan

5. Teilnahme der Bevölkerung

Anzahl	
--------	--

6. Tagesordnung und Berichterstattung

1. Probleme der Landwirtschaft.
Dazu Bericht der Vors. d. LPG zu Fragen Tierverluste, Planerfüllung, Zusammenarbeit mit dem Territorium.
2. Bauwesen -
Abrechnung der Planbauten und Vorbereitung Planung 1979.
Dazu Bericht der Vors. d. LPG zum Planbau Ferchaserer Str. 8 und zur Baumaßnahme Hühnerstall.
3. Bauanträge W. Braunschweig (Bungalow), G. Brach (Bungalow), Grundstücksantrag Insohe (Garage), PGM HB Quedlinburg (Waschhaus).
4. Information zum Beschluß über die Wohnraumvergabe (Kraatz etc.)

7. Tagungsleitung

a) der durchgeführten Sitzung

- 1.
- 2.
- 3.

b) der kommenden Sitzung

- 1.
- 2.
- 3.

bitte wenden !

Zu 1.) Die Vorsitzende berichtete auftragsgemäß. Sie erläuterte den Maßnahmenplan des Vorstandes zur Senkung der Tierverluste. In der nächsten Woche soll dieser Plan in allen Brigaden erläutert und beraten werden. Der Bürgermeister beanstandete, daß zwischen der Beschlussfassung dieses Planes und der Beratung in den Brigaden der dazwischenliegende Zeitraum von 4 Wochen zu lang ist, daß zuviel Zeit vergeht ehe die festgelegten Maßnahmen zur Senkung der Ferkelverluste umgesetzt werden. Als Grund dafür wurde von der Vorsitzenden 14tägige Abwesenheit von der LPG angegeben. Der Bürgermeister wertete die Analyse des Kreistierarztes über die Einhaltung der tierhygienischen Bestimmungen aus und wies besonders auf die Nichtverschließbarkeit des Schweinestalles auf dem Grundstück Fuchs und damit verbundenen unkontrollierbaren Durchgang unbefugter Personen durch diese Stallanlage sowie auf die Tatsache hin, daß die Tore der Einzäunung der Milchviehanlage nicht geschlossen werden. Zu den Ferkel- und Schweineverlusten der letzten Zeit

9. Verlauf der Tagung (kurze Einschätzung zu den Tagesordnungspunkten; reicht der Platz für die Angaben nicht aus, so ist ein Anhang zu machen) wurde von der Vorsitzenden erklärt, daß diese in Zusammenhang mit der Verfütterung von Pergo stehen, daß dieses Futter jetzt abgesetzt wurde. Die Tücke des Pergo sei bekannt gewesen, es war ein Fütterungsfehler. Zur Zusammenarbeit zwischen LPG und Territorium wurde eine klärende Aussprache geführt.

Zu 2.) Der Bürgermeister schätzte ein, daß die Kennziffern des Volkswirtschaftsplanes auf dem Gebiet des Bauwesens in allen Positionen erfüllt und übererfüllt wurden. Die Vers. d. LPG erklärte, daß das Modernisierungsvorhaben Ferchesarer Str. 8 noch nicht abgerechnet wurde. Es besteht auch keine Aussicht noch in diesem Jahr die bestellten Teile für die Sammelgrube zu erhalten, sodaß dieses Vorhaben 1978 nicht abgeschlossen werden kann. Zum Ausbau des Hühnerstalles gab die Vers. d. LPG die Erklärung ab, daß es versäumt wurde den Rat von der Zurücknahme der Zusage, das Gebäude der Gemeinde zum Ausbau als Jugendraum und zur gemeinsamen Nutzung als Tagungsraum zur Verfügung zu stellen, zu informieren. Die LPG benötige dringend einen Raum für den Aufenthalt der Mitglieder. Sie ist bereit diesen Raum der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, aber nicht für die Jugend.

Zu 3.) Der Bauantrag Braunschweig - Bungalow - wurde genehmigt. Der Bauantrag PGM Quedlinburg - Anbau Waschhaus - wurde genehmigt. Der Bauantrag Brach - Wochenendhaus - wurde zurückgestellt bis zur Vorlage des Lageplanes und der Stellungnahme der Abt. VEUV.



Hiermit wird amtlich beglaubigt, das die vor- umstehende
Abschrift / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift /
Ausfertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift /
Ablichtung der / des Protokoll d. 75. Sitzung
des Rates d. Gemeinde Semlin (16. 11. 1978) (2 Blät.)
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)
übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

.....
(Behörde)



Friesack den 01.07.2012
.....
Behörde und Unterschrift

Landkreis Havelland
Kreis- und Verwaltungsarchiv
Berliner Allee 6
14662 Friesack