

Bauamt Rathenow  
Herrn Remus (Amtsleiter)  
Berliner Str. 15  
14712 Rathenow

Betreff: Fragen und Bedenken / Einwände zum Bauvorhaben Plan Nr. 076 „Wohnpark am Körgraben“

*Alle Bürger haben die Möglichkeit, Einsicht zu nehmen und innerhalb der Auslegungsfrist ihre Bedenken und Anregungen schriftlich beim Bauamt einzureichen.*

*Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Bebauung wurde deshalb durch die Stadtverordneten der Stadt Rathenow am 27.04.2022 der Beschluss mit Nr. 031/22 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.*

Sehr geehrter Herr Remus,

zunächst einmal möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir erfreut sind darüber, dass das von | ...  
erworbene Grundstück nun entsprechend bewirtschaftet und bebaut werden soll.

....

Nicht erfreut sind wir über das, was für dieses Grundstück als Bauvorhaben vom Ingenieur- und Planungsbüro ... geplant wurde.

Doch sehr verwundert waren wir über die massiven Baumfällungen, die im Januar und Februar dieses Jahres in einem rasanten Tempo durchgeführt worden sind. Das laut Aussage von | ...  
..., hier nur „alte morsche Pappeln standen“, das ist so nicht ganz richtig gewesen.

**Frage 1:** Wo genau und in welchem Umfang wird es Ersatzpflanzungen geben?

**Zitat Seite 2 | Abschnitt 1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren**

... Damit wird im Entwurf eine Umweltprüfung erforderlich und es wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und bearbeitet...

Wir haben uns einmal die Ziele und Grundprinzipien der Eingriffsregelung angeschaut:

Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG hat zum Ziel, die **Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten.** Zu den häufigsten Eingriffstypen zählen Siedlungs- und Verkehrswegebauten. **Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind landschaftspflegerische Maßnahmen (sogenannte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen.**

Auszug | Quelle: <https://www.bfn.de/eingriffsregelung>

**Frage 2:** Welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind hier geplant, denn eingegriffen wurde ja bereits in nicht unerheblichem Maße in den Monaten Januar und Februar 2022.

**Seite 7 Abschnitt: 2.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben**

Baumschutz - innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Baumbestand.

**Frage 3** bezieht sich auf das zuvor geschilderte, in welchem Umfang wird es Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für die vorgenommenen Baumfällungen hier auf diesen Grundstück geben?

#### Seite 9 | Abschnitt: 3.2 Bebauung und Nutzung

Die Abbrucharbeiten begannen im Winter 2021. Aktuell erfolgen die Abfuhr von Abbruchmaterialien und die Beseitigung von Fundamenten.

**Frage 4:** Momentan ist hier nur Stillstand und es wird nichts mehr abgefahren. (Stand 28.06.2022) (Feuerwehr Ruine) Wir haben sogar die Vermutung, dass das alte Asbestdach immer noch in Tüten vor „in Gartenzaun“ in dem heißen Klima, das seit Wochen anhält, schmort. Wann werden diese Abbruchmaterialien beseitigt?

#### Seite 11 | Abschnitt 4

**Damit die städtebaulichen Grundsätze in Bezug auf die Bauformen und die Anordnung neuer Bebauung gewahrt bleiben, sollen sich die Neubauten an den Rahmen der vorhandenen Bebauung orientieren.**

Das vom Ingenieur- und Planungsbüro ... am 23. Mai 2022 vorgestellte Bebauungsprojekt mit insgesamt 8 Wohnblöcken mit jeweils 4 Geschossen fügt sich mit Verlaub, in keiner Weise in die bereits vorhandene Bebauung ein.

In der Puschkinstraße befinden sich bereits seit über 20 Jahren 16 Reihenhäuser mit kleinem Gartengrundstück, Richtung Körgraben.

... hat nun vom Planungsbüro ... Vier-Geschosser planen lassen, die den vor über 20 Jahren dort gebauten Reihenhäusern, unmittelbar vor den Gartenzaun gesetzt werden sollen.

**Frage 5: Inwiefern fügt sich dieses Bauvorhaben in die bereits vorhandene Bebauung ein?**

#### Seite 12 Abschnitt: 5.1 Art der baulichen Nutzung

**Innerhalb des Gebietes finden keine speziellen Differenzierungen in Bezug auf die mögliche Bebauungsdichte und die Bebauungsart durch weitere Festsetzungen statt.**

**Frage 6: Warum finden hier keine Differenzierungen statt?**

#### Seite 13 | Abschnitt: 5.2.2 Geschossanzahl

[... Als Maßstab für die Festsetzung der Firsthöhe gilt die aktuelle Bestandshöhe der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft. Es wird entsprechend der vorhandenen Topografie eine maximale Traufhöhe von 43,00 m üNN festgesetzt. Es sind somit Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen von ca. 13,5 m möglich. Das Plangebiet ist nur sehr gering topografisch bewegt, so dass keine differenzierte Festsetzung im Geltungsbereich erforderlich ist....]

**Frage 7:** „Als Maßstab für die Festsetzung der Firsthöhe gilt die aktuelle Bestandshöhe der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft“ - **Warum finden hier keine Differenzierungen statt?**

**Die aktuelle Bestandshöhe bzw. Geschossanzahl der dort bereits vor über 20 Jahren gebauten Reihenhäuser beträgt 2 Geschosse. Wie kommt man nun zu dem Schluss, dass dort Viergeschossblöcke direkt vor unserem Gartenzaun, gut reinpassen?**

#### Seite 14 Abschnitt Grünflächen



Im Osten werden Flächen im Übergang zur benachbarten Wohnbebauung als private Grünflächen festgesetzt. Hier sollen Laubbäume gepflanzt werden, die zur Objekteingrünung beitragen.

Uns ist es wichtig, dass der private Weg vorm Grundstück (1m) klar gekennzeichnet ist, in welcher Form auch immer.

**Frage 8: Wie wollen Sie sicherstellen, dass die neuen Anwohner nicht auf den im Osten von Ihnen gestalteten Grünflächen „rumtrampeln“ und auf den Privatgrundstücken (1m Weg) insbesondere vor den Grundstücken 283, 282 langlaufen, um dann dort den privaten Weg / Durchgang ... (Gemeinschafts)grundstücks Flurstück 301 zu nutzen „um ins Stadtzentrum abzukürzen“.**

Es sollte des Weiteren für ... Anwohner und Eigentümer die Möglichkeit geben, mit dem Auto an ... Gartenzaun zu gelangen. Es sollte ein Weg / eine Straße (begrünt / Rasengitter o.ä.) dort langführen.

Wichtig allerdings auch die Pflanzung von Bäumen in diesem Bereich, als „Abgrenzung und Sichtschutz“.

#### **Seite 15: Abschnitt 9. Immissionsschutz**

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

Thema Immissionsschutz: Am 23. Mai 2022 konnte noch nicht gesagt werden, wie die Neubauten beheizt werden sollen.

*Rechtzeitig sollten sich Bauherrinnen und Bauherren und alle mit dem Bau und seiner Planung Befassten auch über das erhebliche Störpotential von geplanten haustechnischen Anlagen, wie Lüftungsgeräte, Luft-WärmePumpen, Klimageräte, Mini-Blockheizkraftwerke usw. informieren, welche nach Baufertigstellung gerade in ruhigen Wohngebieten Lärmprobleme bereiten können.*

→ Auch hier wäre es schön, dies zum einen zu Bedenken zum anderen auch zu informieren.

#### **Abschließend:**

Mit dem Bau von 8 Blöcken mit jeweils 4-Geschossen sind wir als Anwohner und Eigentümer nicht einverstanden.

**Die Bitte an den Investor und das Planungsbüro - Ihr Bauvorhaben auch ernsthaft an die bereits vorhandenen Gegebenheiten anzupassen!**

Wir möchten gern darauf hinweisen, dass auch zahlreiche andere Investoren / Bauherren, es geschafft haben, in Rathenow, in der Stadt, mit 2-Geschossen wirtschaftlich zu bauen und das ohne einen Quadratmeterpreis von mind. 10,50 € / m<sup>2</sup> aufzurufen.

In diesem Sinne möchte ich gern auch noch einmal an das Brandenburgische Nachbarrechtsgesetz erinnern:

## § 1

### Grundsatz

Die Grundstücksnachbarn haben ihre nachbarlichen Beziehungen so zu gestalten, **daß ihre individuellen und gemeinschaftlichen Interessen mit den Erfordernissen, die an ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis zu stellen sind, übereinstimmen und gegenseitig keine Schäden oder vermeidbare Belästigungen aus der Nutzung der Grundstücke und Gebäude entstehen.** Zur Beilegung von Konflikten haben sie verantwortungsbewußt zusammenzuwirken.

In den Herbst und Wintermonaten, wenn die Sonne tief steht, wird es keinen Sonneneinfall mehr auf ... Grundstücken geben. Die Sonne wird in diesen Monaten bereits am frühen Nachmittag ... komplett hinter diesen Blöcken verschwinden. Ich vermute das wurde auch bei der Planung der Höhe überhaupt nicht bedacht.

Alle vorgenannten Einwände führen zu einer Minderung der Wohnqualität und des Wertes | ... Grundstücks.

Ich freue mich auf eine zeitnahe Beantwortung der Fragen und Stellungnahmen zu den Sachverhalten.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen,