

# Stadt Rhinow

Bebauungsplan  
„Schönholzer Weg  
/ Turmstraße“

Begründung  
ENTWURF

September 2024





Begründung zum Bebauungsplan  
"Schönholzer Weg / Turmstraße"  
Stadt Rhinow

Stand: September 2024

**Stadt Rhinow**  
**Lilienthalstraße 3**  
**14728 Rhinow**

**Bearbeitung:**



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



## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage .....	- 5 -
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	- 5 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	- 5 -
1.3	Räumliche Lage.....	- 6 -
1.4	Eigentumsverhältnisse .....	- 7 -
1.5	Planunterlage.....	- 7 -
2	Planungsrelevante Vorgaben .....	- 8 -
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	- 8 -
2.1.1	Regionalplanung .....	- 8 -
2.1.2	Raumordnung und Landesplanung .....	- 8 -
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen .....	- 9 -
2.3	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen.....	- 10 -
2.4	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 10 -
3	Ausgangssituation.....	- 12 -
3.1	Geltungsbereich .....	- 12 -
3.2	Bebauung und Nutzung .....	- 12 -
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	- 13 -
3.4	Ver- und Entsorgung.....	- 13 -
3.5	Altlasten .....	- 14 -
3.6	Kampfmittel.....	- 14 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes .....	- 14 -
5	Begründung der Festsetzungen.....	- 15 -
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	- 15 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	- 16 -
5.1.1	Grundflächenzahl.....	- 16 -
5.1.2	Geschosszahl.....	- 16 -
5.2	Bauweise und Baugrenzen.....	- 16 -
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 BbgBO).....	- 17 -
6	Verkehrsflächen .....	- 17 -
7	Grünflächen .....	- 18 -
8	Immissionsschutz.....	- 19 -
9	Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete .....	- 19 -
10	Denkmalschutz.....	- 19 -



11	Belange der Land- und Forstwirtschaft .....	- 20 -
12	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	- 20 -
13	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	- 20 -
14	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG .....	- 20 -
	Rechtsgrundlagen, Quellen .....	- 22 -
15	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG .....	- 24 -
15.1	Methodisches Vorgehen .....	- 24 -
15.2	Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) .....	- 24 -
15.3	Fazit .....	- 29 -
15.4	Begehungsprotokoll .....	- 29 -
	Flächenbilanz .....	- 31 -
	Umweltbericht .....	- 32 -
	Ermittlung von Innenbereichspotentialen in der Stadt Rhinow .....	- 33 -



# 1 Grundlage

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Am südlichen Siedlungsrand des bebauten Siedlungsgebietes der Stadt Rhinow befindet sich eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche. Der Bereich soll, nachdem die Gemeinde die Fläche kürzlich erworben hat, zu einem Wohnbaustandort entwickelt werden. Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Flächenentwicklung und Bebauung wurde deshalb durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rhinow der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Das Verfahren inkl. der 1. Änderung wurde gemäß der damals geltenden Regeln des § 13b BauGB durchgeführt. Aufgrund der gerichtlichen Entscheidung zur Unwirksamkeit der ehemals gelten Rechtslage muss der B-Plan nunmehr hinsichtlich der Umweltbelange geprüft und ergänzt werden.

## 1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

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

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches sowie Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren inkl. der 1. Änderung wurde gemäß der damals geltenden Regeln des § 13b BauGB durchgeführt. Aufgrund der gerichtlichen Entscheidung zur Unwirksamkeit der ehemals gelten Rechtslage muss der B-Plan nunmehr hinsichtlich der Umweltbelange geprüft und ergänzt werden.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

Aufgrund der geplanten Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Bauland, besteht eine zwingend zu berücksichtigende Rechtfertigungs- bzw. Begründungspflicht der Gemeinde. Grundlage einer hinreichenden Begründung sind konkrete Ermittlungen der Stadt zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Potentiale auf Brachflächen, durch Gebäudeleerstand, in Baulücken sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten der Innenentwicklung (u.a. noch nicht entwickelte Bauflächen, die in B-Plänen festgesetzt bzw. im FNP ausgewiesen sind), die in der Begründung darzustellen und in die Abwägung einzustellen sind (vgl. u.a. BVerwG, Beschluss v. 12.06.2008 – 4 BN 8.08). Eine unvollständige oder fehlende Ermittlung der zur



Verfügung stehenden innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten kann zu einem Abwägungsmangel führen, der u.U. die Unwirksamkeit des B-Plans zur Folge hat.

In der Anlage zur Begründung erfolgt die Darlegung der Ermittlung von Innenbereichspotentialen in der Stadt Rhinow.

Die vorliegende Planfassung wurde mit einem Umweltbericht ergänzt. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte auch die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im Rahmen der Anwendung des ehemals geltenden Rahmens § 13 b BauGB waren die Gemeinden angehalten, dieses vereinfachte Planungsinstrument ausschließlich zur Schaffung von Wohnbauland anzuwenden. Wegen der aktuell konjunkturbedingt stark nachlassenden Nachfrage nach Wohnbauland soll die Gebietskategorie von einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet angepasst werden. Damit eröffnen sich für die Gemeinde breitere Vermarktungsmöglichkeiten.

### 1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des bebauten Siedlungskörpers der Stadt Rhinow. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich und südlich des Schönholzer Weges. Die Zufahrt erfolgt über die Turmstraße am östlichen Rand des Plangebietes.

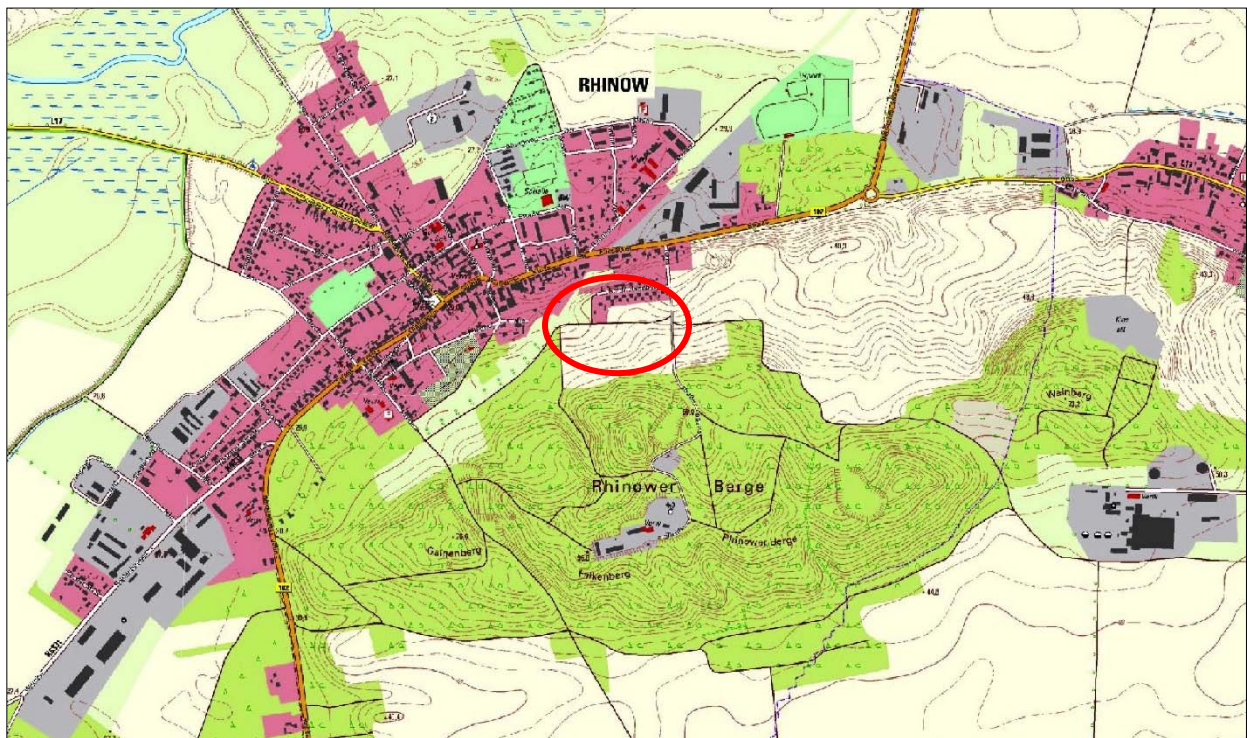


Abbildung 1: Lage des Plangebietes Darstellung TK 10 innerhalb der Ortslage Rhinow; Grundlage Brandenburgviewer 04/2019 (ohne Maßstab)





Abbildung 2: Luftbildlageplan des Plangebietes; Grundlage Brandenburgviewer 04/2019 (ohne Maßstab)

## 1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 86 und 46/1 innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Rhinow. Für einen Teil des Flurstücks 85 in der Größe von ca. 12.000 m<sup>2</sup> das ebenfalls im Geltungsbereich liegt, besitzt die Stadt Rhinow eine Kaufoption.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an das öffentliche Straßenflurstück der Turmstraße. Die verkehrliche ortsübliche Erschließung ist darüber gegeben. Der Schönholzer Weg ist ebenfalls ein kommunaler Weg.

## 1.5 Planunterlage

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

Ein amtlicher Lageplan wurde als Grundlage vom öffentlich bestellten Vermesser erstellt.

Die neuen Grundstücke im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind bereits in der Planzeichnung der ersten Änderung enthalten.

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S.389).

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 04/2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.



## 2 Planungsrelevante Vorgaben

### 2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

#### 2.1.1 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. Diese Verfahren wurden mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Juni 2022 und sich anschließender Auswertung eingeleitet. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

#### 2.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Rhinow fragte bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung an.

Für die Stadt Rhinow handelt es sich bei der Nutzbarmachung der teilweise verkehrs- und medientechnisch erschlossenen Flächen um eine sinnvolle Ergänzung zur Abrundung der Ortslage. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur



und Landesplanung Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin teilt in ihrem Schreiben vom 29.07.2019 u.a. mit:

*Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

*1,6 ha Wohnbaufläche sind auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.*

*Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit den im reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen geschaffen werden. Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind nach Maßgabe des seitdem 01.07.2019 geltenden Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) insbesondere folgende Ziele der Raumordnung relevant:*

*- Z 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*

*- Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Außerhalb der Schwerpunkte für die*

*Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist die Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15 Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.*

*Die neue Siedlungsfläche grenzt an das vorhandene Siedlungsgebiet der Ortslage Rhinow an, so dass der Siedlungsanschluss gem. Z 5.2 LEP HR gegeben ist.*

*Die Stadt Rhinow ist kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsentwicklung im Sinne von Z 5.5 LEP HR. Das Plangebiet ist dem Außenbereich im Sinne des LEP HR zuzurechnen. Die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen ist daher im Rahmen der Eigenentwicklungsoption möglich. Die der Stadt Rhinow zur Verfügung stehende Eigenentwicklungsoption im Sinne des LEP HR beträgt 1,6 ha. Der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha. Es ist beabsichtigt ca. 1,6 ha als Wohnbaufläche festzusetzen. In diesem Umfang wäre die Entwicklung der Wohnbaufläche unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption somit möglich.*

## 2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Für die Stadt Rhinow liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich die Entwicklung von Wohnbauflächen (W 4 und W 5) dargestellt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich entwickelbar und entsprechen damit den rechtlichen Grundlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.





Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans Stadt Rhinow (ohne Maßstab)

## 2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

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

## 2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

### Naturpark Westhavelland

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



## Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

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

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



Abbildung 4: Schutzgebiete in der Umgebung der Stadt Rhinow; Grundlage Kartendienst LfU 04/2019 (ohne Maßstab)

## Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

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

## Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Baumbestand der gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland geschützt ist. Die Planung selbst verursacht keine Baumfällungen durch die Festsetzung von Bauflächen. Wenn Baumbestand bei der angestrebten baulichen Entwicklung der Flächen nicht erhalten bleiben kann erfolgt die Bemessung der erforderlichen Kompensationspflanzung im konkreten Baugenehmigungsverfahren. Ersatzpflanzungen können innerhalb der Baugrundstücke vorgenommen werden.



### 3 Ausgangssituation

#### 3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes "Schönholzer Weg / Turmstraße" befindet sich innerhalb der nachfolgenden Planskizze in der Gemarkung Rhinow.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 23.585 m<sup>2</sup>.



Abbildung 5: Geltungsbereich B-Plan "Schönholzer Weg / Turmstraße" in der Stadt Rhinow; (Grundlage Bestandsvermessung 04/2019; ohne Maßstab)

Aufgrund der offensichtlichen Überbauungen der Grundstücksgrenzen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird die Geltungsbereichsgrenze hier an die Nutzungsgrenzen angepasst. Die Überbauungen können dann überprüft und privatrechtlich geregelt werden. Damit werden Konflikte mit Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen.

#### 3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst nur Intensivackerflächen und den ehemaligen Feldweg Schönholzer Weg. Dieser wurde 2022 bereits vollständig als neue Straße ertüchtigt. Zwischenzeitlich wurden auch schon im nördlichen Teil des Geltungsbereiches erste Häuser errichtet.

Die unbebauten Flächen liegen derzeit brach.



### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Turmstraße und dem Schönholzer Weg ist ein nur teilbefestigter Feldweg. Die „Turmstraße“ ist öffentlich genutzt und gilt nach § 6 BbgStrG als öffentlich gewidmet. Gemäß § 48 (7) BbgStrG wurde die Straße bis zum 31.12.2000 in das Straßenverzeichnis der Stadt Rhinow aufgenommen. Ein Teil der Straße liegt auf dem privaten Flurstück 31/1.

Gemäß dem Brandenburgischen Straßengesetz §13 (2) hat der Straßenbaulastträger auf Antrag des Eigentümers, die für die Straße in Anspruch genommenen Grundstücke oder dingliche Rechte daran zu erwerben. Da der Eigentümer bis dato aber nicht auffindbar ist, ist eine Übernahme des Grundstückes der Straße nicht möglich. Sofern sich ein Eigentümer meldet und den Erwerb des der Straße dienenden Flurstückes durch die Stadt Rhinow verlangt, wird diese ihrer gesetzlichen Verpflichtung auf Erwerb nachkommen.

Die Turmstraße und der Schönholzer Weg wurden bereits im Jahr 2022 erneuert bzw. erstmalig hergestellt. Der Schönholzer Weg wurde durch Beschluss des Stadtrates öffentlich gewidmet.

Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplan-Gebietes kann somit als gesichert angesehen werden.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

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

#### Bereich Wasserversorgung

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

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

Das Plangebiet wurde im Rahmen des Straßenbaus an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

#### Bereich Löschwasser

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

Für die Absicherung des Löschwasserbedarfes gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 sind mit der Kommune als Träger des Brandschutzes andere Bereitstellungsmöglichkeiten wie z.B. Zisternen, Löschwasserbrunnen oder -teiche zu prüfen und festzulegen.



### Bereich Abwasserentsorgung

Im Bereich der Friesacker Straße liegen öffentliche Schmutzwasseranlagen des Wasser- und Abwasserverbandes. Ein Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Schmutzwasserkanal erfolgte über den Schönholzer Weg und die Turmstraße in die in der Friesacker Straße vorhandene Schmutzwasseranlage.

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

### Bereich Elektroversorgung

Die Elektroerschließung ist im Geltungsbereich bereit vorhanden. Im Zusammenhang mit der Elektroerschließung wurde gleichzeitig auch ein Glasfaserkabel verlegt.

### Sonstiges

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

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

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

## 3.5 Altlasten

Altlastenverdacht im Plangebiet ist nicht bekannt.

## 3.6 Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt.

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

## 4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Die Flächen des Plangebietes sollen vordergründig für den Bau von Wohnhäusern entwickelt werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes eignet sich die Fläche für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern. Aufgrund der Lage soll hier überwiegend eine Wohnnutzung stattfinden.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sollen gärtnerisch gestaltet werden.



Die gestalterischen Entwicklungen der baulichen Anlagen und der Freiflächen sollen orts- und landschaftstypisch erfolgen.

Der vorhandene Baumbestand am Rand des Geltungsbereiches sollte möglichst in die Grundstücksgestaltung einbezogen werden.

## 5 Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

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

Gemäß § 4 BauNVO gilt grundsätzlich:

*(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

*(2) Zulässig sind*

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden*

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- 3. Anlagen für Verwaltungen,*
- 4. Gartenbaubetriebe,*
- 5. Tankstellen.*

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen. Die Erhaltung eines vorhandenen und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes bestimmen im Fall des B-Planes die beschränkte Zulässigkeit einzelner Nutzungen. Es wird aufgrund der städtebaulichen Ordnung und dem angestrebten Entwicklungsziel im Plangebiet im Kontext zu dessen bebauter und unbebauter Umgebung ein Ausschluss ausnahmsweise gemäß BauNVO zulässiger Nutzungen festgesetzt.



Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Der Ausschluss erfolgt aufgrund des Planungsziels der Gemeinde, der Schaffung von Bauflächen für die Wohnbebauung zur Deckung der aktuellen Nachfrage nach Bauland. Damit verbunden sein kann auch die beigeordneten regelmäßig zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet sowie die ausnahmsweisen Nutzungen Beherbergung und nicht störendes Gewerbe.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Es wird hier eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO werden nicht ausgeschlossen.

### 5.1.2 Geschosszahl

Ein Kriterium ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes erfolgt die generelle Festsetzung für zukünftige Gebäude. Die Begrenzung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse ist für die Sicherung der ortsbildgerechten Einbindung der baulichen Anlagen in den Siedlungsraum erforderlich. Als Maßstab für die Festsetzung der Firsthöhe gilt die aktuelle Bestandshöhe der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft. Es wird entsprechend der vorhandenen Topografie eine maximale Firsthöhe von 48,00 bis 53,50 m üNN festgesetzt. Diese orientiert sich an der Bestandshöhe der umgebenden Gebäude unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie und lässt den nötigen Gestaltungsspielraum. Es sind somit Firsthöhen von bis zu ca. 10,80 m im nördlichen und bis zu 12,00 m im südlichen Teil des Geltungsbereiches möglich.

Festsetzungen zur Dachneigung werden in der geänderten Planung vorgenommen. Mit den Regelungen zur Dachneigung sollen so genannte Stadtvillen ausgeschlossen werden, die ortstypischen Satteldächer auch mit größeren Firsthöhen aber ermöglicht werden.

Die Festsetzungen zur Firsthöhe und der Dachneigung sind die wesentlichen Änderungen der Planung. Mit der geänderten Festsetzung von Firsthöhe und Dachneigung werden die Voraussetzungen geschaffen, ortstypische Wohngebäude zu errichten.

Aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Grundstücksteilung wird die Abgrenzung der unterschiedlich zulässigen Firsthöhen im Plangebiet genauer und parzellenscharf differenziert.

## 5.2 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen auch dem Ziel, Freiflächen zu



erhalten, um somit auch vorhandene Grünstrukturen zu bewahren und zu entwickeln. Die Festsetzung erfolgt auf der Basis der Bestandsvermessung. Im Wesentlichen orientiert sich die Festsetzung der Baugrenze am geometrischen Zuschnitt des Geltungsbereiches und berücksichtigt die erforderlichen Abstandsflächen.

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

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

Es wird mit der Planänderung noch einmal klargestellt, dass im Geltungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

### 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 BbgBO)

Im B-Plan werden Grundzüge der Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen sowie Grundstückseinfriedungen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen dazu eine Gestaltung zu gewährleisten, die nicht verunstaltet wirkt und für die ländliche geprägten Siedlungen untypisch sind. Dazu gehört der Ausschluss von aktuell sehr stark in die Kritik geratenen Schottergärten und auch von mauerartigen Grundstückseinfriedungen.

- 1. Im Geltungsbereich sind zweigeschossige Gebäude nur mit Satteldächern zulässig. Die Dachneigung muss bei diesen Gebäuden zwischen 35 Grad und 60 Grad liegen.*
- 2. Eingeschossige Gebäude müssen eine Mindestdachneigung von 12,5 Grad aufweisen.*
- 3. Glänzende und reflektierende Oberflächen für Fassaden und Dächer sind ausgeschlossen. Es sind die Farbtöne Blau, Violett und Gelb für Dacheindeckungen unzulässig.*
- 4. Die Einfriedungen der Grundstücke an den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Straße darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune über einer Höhe von 1,20 m sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig.*
- 5. Nicht zulässig, sind Abdeckungen mit Kies und Schotter von mehr als 5% der Vegetationsflächen auf den Freiflächen zwischen Wohnhaus und der öffentlichen Straßengrenze als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. (Ausschluss von sogenannten Schottergärten).*

## 6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Turmstraße im Osten. Der Schönholzer Weg wurde bereits vollständig ausgebaut. Es erfolgt eine ortsübliche Befestigung mit Betonpflaster. Am westlichen Ende wurde ein Wendehammer geplant. Die festgesetzte Breite der Verkehrsflächen von ca. 11,30 m ermöglichte einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Anlage von befestigten Flächen, Entwässerungsanlagen und Straßenbegleitgrün. Innerhalb des Geltungsbereiches sind



Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Hier wurde bereits die Zufahrt mit Wendepplatz inklusive der Nebenanlagen z.B. Entwässerungsmulden und Beleuchtung untergebracht. Die Medien befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Straßen- und Mediienerschließung sind vollständig abgeschlossen.

## 7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen gehören zu den Baugrundstücken und sollen im Sinne von Nutz- oder Erholungsgärten genutzt und gestaltet werden können. Die Beschränkung der Bebauung und Versieglungsmöglichkeiten dienen dem Schutz der natürlichen Ressourcen.

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

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

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

Innerhalb der privaten Grünflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches handelt es sich auch um Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese Anpflanzungspflicht dient einerseits der Eingrünung des Baugebietes und dient auch als Grenzlinie zu den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen in der Hanglage. Die Pflanzung hat somit auch erosionsmindernde Wirkung.

Zusätzlich sollen noch weitere erdgestaltenden Maßnahmen zum Schutz der Baugrundstücke vor Abschwemmungen aus den ackerbaulich genutzten Flächen südlich des Geltungsbereiches vorgenommen werden. Insbesondere im Frost-Tau-Wechsel können die dann oft nur spärlich mit Vegetation bedeckten Ackerflächen keinen vollständigen Erosionsschutz garantieren. Es kann dann zu Abschwemmungen kommen. Es sollen deshalb am Rand des Geltungsbereiches einerseits Mulden zum Auffangen von Oberflächenwasser angelegt werden. Andererseits soll noch eine kleine Verwallung innerhalb des Pflanzstreifens zum zusätzlichen Schutz dienen. Die Maßnahmen entbinden jedoch nicht den Flächennutzer der angrenzenden Ackerflächen zur ordnungsgemäßen erosionsmindernden Bewirtschaftung.

*Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Erdwall mit einer Breite von 2,00 m und einer Höhe von 1,00 m ausgehend von der jeweiligen Geländehöhe des Baugrundstücks anzulegen*

*Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind innerhalb der privaten Grünfläche Mulden zur Versickerung von Oberflächenwasser anzulegen. Die Mulde ist in einer Breite von 2,00 m und einer Tiefe von 1,00 m ausgehend von der jeweiligen Geländehöhe des Baugrundstücks anzulegen.*



## 8 Immissionsschutz

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

Im Plangebiet ist für die beabsichtigten Nutzungen grundsätzlich mit keiner Überschreitung von Immissionswerten zu rechnen. Aus den umgebenden Gebieten ist mit den typischen Geräuschen und ggf. auch Gerüchen einer landwirtschaftlichen Randlage zu rechnen.

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

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

## 9 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

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

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

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen.

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

Im Plangebiet befinden sich seit 2022 Versorgungsanlagen des Wasser- und Abwasserverbandes. Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

## 10 Denkmalschutz

### Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bodendenkmale.



## Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler.

## 11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen. Wald- und Forstflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Planung ggf. betroffen. Es findet eine Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Bauzwecke statt.

Aufgrund der geplanten Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Bauland, besteht eine zwingend zu berücksichtigende Rechtfertigungs- bzw. Begründungspflicht der Gemeinde. Grundlage einer hinreichenden Begründung sind konkrete Ermittlungen der Stadt zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Potentiale auf Brachflächen, durch Gebäudeleerstand, in Baulücken sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten der Innenentwicklung (u.a. noch nicht entwickelte Bauflächen, die in B-Plänen festgesetzt bzw. im FNP ausgewiesen sind), die in der Begründung darzustellen und in die Abwägung einzustellen sind (vgl. u.a. BVerwG, Beschluss v. 12.06.2008 – 4 BN 8.08). Eine unvollständige oder fehlende Ermittlung der zur Verfügung stehenden innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten kann zu einem Abwägungsmangel führen, der u.U. die Unwirksamkeit des B-Plans zur Folge hat.

In der Anlage zur Begründung erfolgt die Darlegung der Ermittlung von Innenbereichspotentialen in der Stadt Rhinow.

## 12 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVG keine UVP-Pflicht gegeben. Nach Regelungen des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 09], S.106) besteht für das Vorhaben auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung.

## 13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planverfahren wird mit der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt. Die Darlegung erfolgt im Umweltbericht.

## 14 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

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



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

Europarechtlich geschützte Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der aktuellen Biotopstruktur haben die Flächen grundsätzlich nur ein sehr geringes Potenzial als für Vogelarten. Die Flächen haben aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung nur ein zeitweises Potenzial als Nahrungsfläche. Aufgrund der Siedlungsnähe ist die Bedeutung für Zugvögel als Rastplatz gering.

Alle anderen Artengruppen gemäß § 44 BNatSchG haben aufgrund der örtlichen Biotopstruktur keine Bedeutung im Plangebiet und können rechtssicher ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wurde im April und Mai 2019 mit vier Kartiergängen mit Schwerpunkt auf der Ackerbrache auf die faunistische Ausstattung untersucht. Schwerpunkt lag dabei auf einer grundsätzlichen Potentialeinschätzung von Brutvögeln und Zauneidechsen.

Nach den Begehungen und örtlichen Einschätzung bleibt festzustellen dass eine Beeinträchtigung von Tierarten gemäß § 44 BNatSchG im Geltungsbereich nicht zu befürchten ist.

Weitere Ausführungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Anhang dargelegt.



## Rechtsgrundlagen, Quellen

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

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

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

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

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2016 LABO-Projekt B 1.16: Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren - Erarbeitung von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange; November 2017, redaktionell überarbeitet im August 2018, im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)

EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist



- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, S.9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 08], S.96, 99)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018



## 15 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

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

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

### 15.1 Methodisches Vorgehen

Eine ASP lässt sich in drei Stufen unterteilen:

#### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

#### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist ggf. ein vertieftes spezielles Artenschutz-Gutachten einzuholen.

#### Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

### 15.2 Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

Die Planungsgrundlage bildet die Bauplanung. Die darin geplante Dimension und geplante Gestaltung bilden den Maßstab für die artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens.

Als Datengrundlagen wurden für den ASB herangezogen:

- Grundagentabellen des LUA (Liste der europäischen Vogelarten [Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten], Liste der geschützten Pflanzenarten [Vollzugshilfe für geschützte



Pflanzenarten des LUA, Ö 2, A. Herrmann 12/07], Tabelle des LUA RW 7: Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie)

Das Plangebiet wurde entsprechend der vorgefundenen Habitatstrukturen grundsätzlich auf das mögliche Vorkommen von Vögeln und Zauneidechsen bewertet.

Die Einschätzung des zu erwartenden Arteninventars basieren auf der Biotopausstattung innerhalb des Untersuchungsraums. Die örtliche Ausprägung und die Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet werden in die Bewertung einbezogen.

Tabelle 1: Übersicht Untersuchungen und Datengrundlagen Flora und Fauna

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
<b>Flora</b>			
<b>Farn und Blütenpflanzen</b>			
	Diverse artspezifische Standortvoraussetzungen	Vorkommen potentiell möglich	- Flächendeckende Biototypenkartierung; Begehung und Kontrolle des Plangebietes auf das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten; April / Mai 2019
<b>Amphibien</b>			
	Gewässerstrukturen jeglicher Art; Winterlebensräume meist naturnahe Wälder	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Reptilien</b>			
Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> )	Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen. Heidegebieten, an naturnahen Waldrändern, auf Halbtrocken- und Trockenrasen; Rohbodenstandorte	Nur sehr geringe Habitateignung in den schmalen Randzonen am Weg; Kontrolle erforderlich	Kontrolle des Plangebietes im April / Mai 2019
Schlingnatter ( <i>Coronella austriaca</i> )	sandige Heidegebiete sowie Randbereiche von Mooren bzw. Hochmoorkomplexe; Bahnflächen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Europäische Sumpfschildkröte ( <i>Emys orbicularis</i> )	nur noch in wenigen natürlichen Vorkommen, in Seen- und Bruchlandschaften östlich der Elbe	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Östliche Smaragdeidechse ( <i>Lacerta viridis</i> )	An Straßen und Wegböschungen sowie im Randbereich von Kiefernforsten und -Schonungen auf nährstoffarmen Sandböden; Nachweise nur im Osten Brandenburgs	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung



Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
<b>Säugetiere</b>			
Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> ) Biber ( <i>Castor fiber</i> ) (	Naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien; auch permanent wasserführende Melliorationsgräben Biber können sowohl in stehenden als auch in fließenden Gewässern leben.	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Fledermäuse	Gebäudeteile, Dachräume, Keller, Höhlen, Spalten; alter Baumbestand mit Höhlungen	Kein Potenzial vorhanden, kein Gebäude- und Baumbestand im Geltungsbereich	Potenzialeinschätzung
<b>Fische und Rundmäuler</b>			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Mollusken</b>			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Insekten</b>			
<b>Schmetterlinge</b>			
Großer Feuerfalter ( <i>Lycaena dispar</i> )	Eiablage an verschiedenen Ampfer-Arten; zum Teil sind sie sehr stark auf den Fluss-Ampfer als Raupennahrung spezialisiert, in anderen Regionen können sie aber auch andere Ampfer-Arten nutzen.	Pflanzenart im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling ( <i>Maculinea teleius</i> )	frische bis wechselfeuchte Wiesen mit dem Großen Wiesenknopf (Eiablagepflanze)	Pflanzenart im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling ( <i>Maculinea nausithous</i> )	Standorte mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs ( <i>Sanguisorba officinalis</i> ) und der Roten Knotenameise ( <i>Myrmica rubra</i> ).	Pflanzenart (Struktur) im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Quendel-Ameisenbläuling ( <i>Maculinea arion</i> )	Magerrasen, Voraussetzungen für Vorkommen sind das Vorhandensein seiner Raupenfutterpflanzen (Thymian oder Dost) und seiner Wirtsameisen, meist der Knotenameise; kein Vorkommen im Naturraum bekannt	Pflanzenart (Struktur) im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Nachtkerzenschwärmer ( <i>Proserpinus proserpina</i> )	Wirtspflanzen (Nachtkerzen-/Weidenröschenarten)	Pflanzenart im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung



Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
	wachsen an feuchten und frischen, gelegentlich auch trockenen Stand orten und müssen zudem gut besonnt sein		
Libellen	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Käfer</b>			
Goldstreifiger Prachtkäfer (Buprestis splendens)	Baumwipfel abgestorbener alter Nadelbäume	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Großer Eichenbock (Cerambyx cerdo)	locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Breitrand (Dytiscus latissimus)	besiedelt größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (Graphodems bilineatus)	schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere Standgewässer	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Eremit (Osmoderma eremita)	Wärmegeprägte Wälder mit altem Laubbaumbestand	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
<b>Vögel</b>			
	Alle Lebensraumtypen werden von Vögeln besiedelt; die Arten sind sehr spezifisch an unterschiedliche Habitatstrukturen angepasst	Habitatstruktur im Plangebiet: - Intensivackerflächen	<b>Begehung des Plangebietes und gezielte Kontrollen April / Mai 2019</b>

Im April / Mai 2019 erfolgte eine flächendeckende Kontrolle des Plangebietes im Hinblick auf die aktuelle Flächennutzung.

Ergebnisse:

#### Pflanzen

Europarechtlich geschützte Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Vögel

Aufgrund der aktuellen Biotopstruktur haben die Flächen grundsätzlich nur ein sehr geringes Potenzial als Habitat für Vögel. Gebäude- und Gehölzbewohner können wegen fehlender Strukturen im Geltungsbereich vollständig ausgeschlossen werden. Bodenbrüter könnten die junge Ackerbrache zwar theoretisch besiedeln sind aber wegen der Siedlungsnähe und den damit verbundenen Beeinträchtigungen durch die Nutzung nicht nachgewiesen worden. Hier spielt sicherlich auch ein Prädatorendruck von Katzen und dem regelmäßig zu beobachtenden Hundeauslauf eine Rolle. Nester oder Brutversuche waren bei den Kartiergängen nicht zu beobachten.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird aktuell nicht als Revier von Vögeln eingestuft und hat ausschließlich Funktion als Nahrungsfläche insbesondere im Bereich der frischen Ackerbrache.



Rastvögel können wegen der unmittelbaren Siedlungsnähe im relativ kleinen Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### Zauneidechsen

Für Zauneidechse hätte ausschließlich der Wegesaum an der Turmstraße und an der Einmündung Schönholzer Weg ein gewisses Potenzial. Aufgrund aber des weitgehenden Fehlens von Strukturelementen wie Lesesteinhaufen, Haufwerken, Wurzel o.ä. ist das Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich ausgeschlossen. An einem kleineren Steinhaufen, dem wahrscheinlichsten Lebensraums wurden gezielte Kontrollen vorgenommen.

#### Sonstiges

Alle anderen Artengruppen gemäß § 44 BNatSchG haben aufgrund der örtlichen Biotopstruktur keine Bedeutung für die Untersuchungen. Diese Artengruppen können aufgrund der Ausprägung des Plangebietes sicher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Ausprägung des Plangebietes als Intensivackerfläche und junger Ackerbrache keinem Gehölzbestand, und keiner Bebauung sowie sonstiger Strukturierung wird nach den erfolgten Begehungen und Dokumentationen von den sonst üblichen fachlichen Standards abgewichen und auf weiterer Kartiergänge verzichtet. Es sind keine weiteren Erkenntnisgewinne durch zusätzliche Kartierungen zu erwarten.



Abbildung 6: Aktuelle Ausprägung des Geltungsbereich B-Plan "Schönholzer Weg / Turmstraße" Stadt Rhinow (Aufnahmen 05/2019)



### 15.3 Fazit

Die Geländebegehungen wurden im Zeitraum Anfang April bis Ende Mai 2019 vorgenommen. Die Begehung erfolgte zu unterschiedlichen Tageszeiten bei offener Wetterlage.

Prioritäre Lebensraumtypen und Vegetationsbestände werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Für Brutvögel und Zauneidechsen hat das Plangebiet in der aktuellen Ausprägung als Intensivackerflächen und frische Ackerbrache keine Bedeutung. Es wurden keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von Vögeln oder Zauneidechsen gefunden. Das Vorkommen von Vögeln oder Zauneidechsen kann ausgeschlossen werden.

Alle anderen Artengruppen gemäß § 44 BNatSchG haben aufgrund der örtlichen Biotopstruktur keine Bedeutung für die Untersuchungen. Diese Artengruppen können aufgrund der Ausprägung des Plangebietes sicher ausgeschlossen werden.



Beeinträchtigungen von Tierarten gemäß § 44 BNatSchG finden nicht statt.

**Bei der geplanten Baumaßnahme wird aktuell bei keiner europäisch geschützten Art gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.**

**Ein Ausnahmeverfahren ist nicht erforderlich.**

### 15.4 Begehungsprotokoll



<b>Erfassungsbogen Geländekartierung</b> <b>Arterfassung</b> <i>Arten nach Anhang IV FFH-RL</i>			<b>Projekt:</b> <b>B-Plan "Schönholzer Weg / Turmstraße", Stadt Rhinow</b>		Datum Erstellung: 31.05.2019
<u>Art der Erfassung:</u> Geländekartierung; Beobachtung; Sichtkontrolle  <u>Methode:</u> gezielte Kontrolle möglicher Habitate Ansprache der Flächen nach örtlicher Ausprägung, Ausstattung und Exposition  <u>Gelände- / Objektbeschreibung:</u> Einjährige Ackerbrache, Feldweg und Intensivackerflächen im Plangebiet  <u>Fundnachweis:</u> keine Brutvögel, keine Zauneidechsen.  <u>Sonstiges:</u> Das Plangebiet weist Strukturen auf, die für Vögel und Zauneidechsen in der aktuellen Ausprägung und den Störwirkungen als Dauerlebensraum nicht geeignet sind.  Es wird wegen der Ausprägung des Plangebietes, abweichend von den sonst üblichen fachlichen Standards auf weitere Kartiergänge verzichtet.			<u>Kartierer:</u> Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann; Ingenieurbüro Roßmann / Wassersuppe  <u>Aktuelle Ausprägung des Plangebietes; es sind ausschließlich frische Ackerbrachen und Intensivackerflächen betroffen.</u>  <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		
<b>Kartierung Lfd. Nr.</b>	<b>Art gemäß Anhang IV FFH-RL</b>	<b>Zeit / Datum</b>	<b>Wetterlage</b>	<b>Details zum Nachweis; Anzahl, Verhalten, Besonderheiten; Bemerkungen etc.</b>	
1	Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> ) und Brutvögel	Mo. 08.04. 7:00 Uhr	Frühlingswetter, heiter, trocken, Luft 11°	Kein Nachweis erbracht	
2	Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> ) und Brutvögel	Mo. 18.04. 18:00 Uhr	Frühlingswetter, sonnig, trocken, Luft 23°	Kein Nachweis erbracht	
3	Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> ) und Brutvögel	Mo. 02.05. 7:00 Uhr	Sommerwetter, sonnig, trocken, Luft 18°	Kein Nachweis erbracht	
4	Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> ) und Brutvögel	Mo. 31.05. 14:00 Uhr	Sommerwetter, heiter, trocken, Luft 21°	Kein Nachweis erbracht	



## Flächenbilanz

Tabelle Flächenbilanz Bebauungsplan "Schönholzer Weg / Turmstraße"

<b>Festgesetzt Flächen</b>	<b>Flächengröße</b>
Reines Wohngebiet	15.963 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.236 m²
Private Grünflächen	4.134 m²
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich:</b>	<b>23.333m²</b>



## Umweltbericht



## Ermittlung von Innenbereichspotentialen in der Stadt Rhinow



