

Stadt Rathenow

7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow

Teilbereich Bebauungsplan Nr. 70 "Albertinenhof"

Rathenow

Zusammenfassende Erklärung

Stand: April 2024

Impressum

Zusammenfassende Erklärung
zur
7. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Rathenow
Teilbereich
Bebauungsplan Nr. 70 "Albertinenhof"

Stand: April 2024



Aufgestellt:

**Stadt Rathenow
Bauamt
Berliner Straße 15
14712 Rathenow**



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
www.wassersuppe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	- 4 -
2	Verfahrensablauf	- 4 -
3	Planungsziele	- 5 -
4	Wesentlicher Planinhalt	- 5 -
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	- 7 -
6	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	- 8 -
7	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen	- 8 -
8	Rechtsgrundlagen, Quellen	- 8 -

1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung gibt die Entwicklungsrichtung für die nachgeordnete Bebauungsplanung vor. Er legt Grundsätze für die städtebauliche Ordnung dar. Der normalerweise folgende und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Diese 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage Baugesetzbuches sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) aufgestellt.

Das Planverfahren wird als so genanntes Normalverfahren als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

2 Verfahrensablauf

Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 BauGB am 23.06.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.06.2021 im Amtsblatt Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht.

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 28.09.2020 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 04.01.2023 bis einschließlich 06.02.2023 durch die öffentliche Auslegung und der Veröffentlichung im Internet. Ort und Dauer der Auslegung waren im Amtsblatt Nr. 18 vom 16.12.2022 bekannt gemacht worden.

Die Auslegung erfolgte erneut vom 06.11.2023 bis einschließlich 07.12.2023, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16 vom 20.10.2023.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 1, 2 BauGB am Änderungsverfahren beteiligt. Die formelle Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 18.07.2022 und vom 29.03.2023.

Feststellungsbeschluss

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Juni 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung am 21.02.2024 beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Genehmigung

Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 11.04.2024 AZ 63.3-00798-24 bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Begründung sowie die Dienststelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.04.2024 im Amtsblatt Nr. 08 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung sind die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen, von Verfahrens,- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

3 Planungsziele

Im Siedlungsteil Albertsheim der Stadt Rathenow befindet sich ein aufgelassener ehemals landwirtschaftlich genutzter Standort. Die Flächen sind aktuell mit alten Scheunen, Stallungen und Zweckbauten überprägt. Teil der Gebäude sind bereits verfallen von anderen sind nur noch Grundmauern erkennbar. Das Gelände wird derzeit nicht genutzt. Wegen der besonders verkehrsgünstigen Lage soll das Gelände zukünftig wieder entwickelt werden, der Schwerpunkt liegt dabei auf der Entwicklung einer landwirtschaftlichen und touristischen Infrastruktur unter Einbeziehung der vorhandenen entwicklungsfähigen, historischen Bausubstanz im Kontext mit der ausgezeichneten Lage an der Havelwasserstraße, der Bundesstraße 102 sowie dem touristisch bedeutsamen Radweg.

Es besteht ein herausragendes Interesse der Stadt Rathenow den Standort als touristischen Schwerpunkt zu sichern und orts- und landschaftsgerecht zu entwickeln.

Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Flächenentwicklung, Nutzung und Bebauung wurde deshalb durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

4 Wesentlicher Planinhalt

Der Standort soll zukünftig multifunktional genutzt werden. Mit der ausgezeichneten landschaftlichen und verkehrsgünstigen Lage an der Havel und an der Bundesstraße 102 mit dem straßenbegleitenden Radweg sind optimale Grundvoraussetzungen vorhanden, die eine positive Entwicklung des Standortes unter touristischen Gesichtspunkten unterstützen.

Ein privater Investor plant den historischen Standort wiederzubeleben. Die erhaltenswürdige Bausubstanz soll renoviert und ertüchtigt werden. Überflüssig und nicht

nachnutzungsfähige baulichen Anlagen und Flächenbefestigungen sollen abgerissen werden.

Entwicklung eines Gartenbaubetriebes und Entwicklung eines touristischen Angebots

Die bauliche Substanz des auf drei Seiten bebauten Hofes bildet die Grundlage für die Entwicklung eines Gartenbaubetriebes mit angeschlossenem Hofladen, Gastronomie und Ferienwohnungen im ländlichen Raum. Die bestehenden historischen Gebäude bilden den Kern für eine bauliche Restaurierung mit dem Ziel der Etablierung einer sinnvollen und bedarfsgerechten Nachnutzung. Die hochwertige bauliche Sanierung mit der Entwicklung von voll ausgestatteten Appartements und Gästezimmern ist Voraussetzung zur Gewinnung von Feriengästen. Attraktiv gestaltete Freiräume im Einklang mit dem Gartenbaubetrieb und der Terrassengastronomie am Rand des Radweges und der B 102 sowie direkt an der Havel bilden gute Rahmenvoraussetzungen für die Entwicklung eines erfolgreichen Standortes.

Auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei Schultze in Albertsheim entsteht der „Albertinenhof“, auf welchem zukünftig regionale Produkte angebaut, verarbeitet und verkauft werden sollen. Im Fokus steht dabei die eigene Gemüsegärtnerei, in welcher Gemüse mittels innovativer Verfahren ressourcenschonend angebaut werden sollen.

Zusätzlich zur Gärtnerei ist geplant, einen Ort für nachhaltige Bildung, Naturerfahrung und Erholung zu erschaffen.

Des Weiteren sind ortstypische Streuobstwiesen, sowie Heckenverbände geplant, welche Nahrung, Schutz und Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt bieten.

Durch die Direktvermarktung der Produkte wird das regionale Angebot auf Wochenmärkten und in Restaurants gefördert und der überwiegende Teil der Wertschöpfung verbleibt in der Region.

Zum einen direkt an der B102 mit parallelem Havel-Radweg gelegen und zum anderen an die Havel zwischen Rathenow und dem Hohennauener See angrenzend, soll der Hof Touristen zur Rast auf ihrer Route durch das Havelland oder auch zum längeren Verweilen einladen. Ein Hofladen mit kleinem Café lockt mit Spezialitäten vom eigenen Hof oder aus der Region und schafft weitere Arbeitsplätze. Auf lange Sicht sollen Urlauber die Möglichkeit haben, in charmanten Ferienappartements zu übernachten und dadurch den Naturpark Westhavelland und das Leben auf dem Hof kennenzulernen. Zusätzlich zu den Ferienappartements können nach Bedarf auch Zelt- und Wohnmobil-Stellplätze genutzt werden.

Der Albertinenhof soll zudem Platz und Infrastruktur für kleine und größere Veranstaltungen, wie z.B. Hoffeste, Hochzeiten, Workshops und Seminare bieten und dadurch nicht nur attraktiv für klassische Urlaubstouristen sein. Dafür ist der Ausbau einer Eventscheune mit Versammlungsraum, kleineren Seminarräumen, einer Küche und Sanitäreinrichtungen geplant.

Durch das vielseitige Nutzungskonzept des Albertinenhofs wächst ein Ort, der als Anschauungs- und Lernobjekt für interessierte Bürgerinnen und Bürger, Schulklassen oder Auszubildenden dienen kann. In Tages- oder Wochenendworkshops und Führungen sollen Inhalte und Anregungen zu Themen wie umweltfreundlicher Gartenbau, Nutzpflanzenvielfalt, Kulturhistorik oder Naturschutz in der Region vermittelt werden.

Die scheunenartige Bausubstanz und die alten Stallungen bieten hervorragende Voraussetzungen zur Etablierung eines Hoflandens zum Vertrieb regionaler gartenbaulicher und landwirtschaftlicher Produkte. Wegen der bevorzugten Lage direkt an der Bundesstraße ist eine optimale Erreichbarkeit gegeben. Lokale Produzenten können in einer angemessenen Atmosphäre ihre Produkte zum Verkauf anbieten. Der Hofladen lässt sich mit Hofbäckerei, den beigeordneten Gärtnereibetrieb mit Gewächshaus und Orangerie sowie einem Cafe zu einem touristischen Magnet entwickeln. Den Bewohnern des Hofes bieten sich dort unterschiedliche Beschäftigungsmöglichkeiten je nach körperlicher und seelischer Verfassung.

Der Hofladen sowie Cafe können bedarfsgerecht je nach Entwicklung saisonal oder nur am Wochenende genutzt werden. Die umgebaute Scheune und der Hof bieten sich auch zur Durchführung von Veranstaltungen an.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Planungen wurden auf ihre Auswirkung bezogen auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden, Wasser, Klima
- Landschaftsbild und Landschaftserleben und sonstige Kultur- und Sachgüter
- sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgebiete überprüft.

Als wesentliche Auswirkungen der Planungen sind mögliche Zusatzversiegelungen innerhalb des sehr stark vorgeprägten Standortes. Vegetationsverluste betreffen Biotope der Siedlungen wie Gartenbrachen und Ruderalfluren. Baum- und Strauchbestand ist nicht betroffen.

In der Bauleitplanung 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 Bauleitplan (FNP und B-Plan) 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.

Es erfolgte eine gutachterliche Kontrolle des Plangebietes auf die faunistische Ausstattung.

Im Plangebiet konnten Reviere von Vögeln und Fledermäusen nachgewiesen werden. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz insbesondere für gebäudebewohnende Vogelarten sowie für Fledermäuse lassen sich im Rahmen der Objektplanung durch zeitliche Regelungen sowie der bautechnischen Gestaltung mit Integration von Habitatstrukturen lösen.

6 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes ist mit einer zusätzlichen Überprägung des Lebensraums durch die Anlage von zusätzlicher Bebauung zu rechnen. Die Eingriffsfolgen werden durch bereits umfangreich am Standort vorgenommenen Rückbaumaßnahmen sowie durch Gehölzpflanzungen im Landschaftsraum kompensiert.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung werden die Maßnahmen konkretisiert.

7 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgenden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Ergänzung der Aussagen zum Hochwasserschutz
- Gutachterliche Bewertung der Altlastensituation aufgrund der Vornutzung
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange
- Ergänzung von landesplanerischen Zielen und Grundsätzen

8 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. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/12, [Nr. 20]),

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,

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 im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

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)