

Stadt Rathenow

7. Änderung des
Flächennutzungsplanes
im Bereich des B-Plans

Nr. 70

„Albertinenhof“

Begründung



Juni 2023

Impressum

Begründung zur
7. Änderung des Flächennutzungsplanes im
Bereich des B-Plans Nr. 70 „Albertinenhof“

Stand: Juni 2023



Aufgestellt:

Stadt Rathenow

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

Das Titelbild zeigt eine Aufnahme des Scheunengebäudes mit dem markanten Schornstein und dem ensembleprägenden Storchennest. Auf dem Ausschnitt er historischen topografischen Karte sind am Standort Albertsheim die Ziegeleien erkennbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	- 4 -
1.1	Anlass und Erfordernis	- 4 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	- 4 -
1.3	Räumliche Lage	- 6 -
1.4	Entwicklungsgeschichte	- 7 -
1.5	Planunterlage	- 9 -
2	Planungsrelevante Vorgaben	- 10 -
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	- 10 -
2.2	Ziele der Landes- und Regionalplanung	- 11 -
2.3	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben	- 12 -
3	Ausgangssituation	- 15 -
3.1	Bebauung und Nutzung	- 15 -
3.2	Landschaftsökologische Situation	- 16 -
3.3	Verkehrliche Erschließung	- 16 -
3.4	Ver- und Entsorgung	- 17 -
3.5	Altlasten	- 17 -
3.6	Kampfmittel	- 18 -
3.7	Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete	- 18 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes	- 20 -
5	Änderung der FNP Darstellung und Planerisches Konzept	- 21 -
6	Begründung der Darstellungen	- 23 -
7	Verkehrsflächen	- 23 -
8	Grünflächen	- 23 -
9	Immissionsschutz	- 24 -
10	Denkmalschutz	- 25 -
11	Belange der Landwirtschaft	- 26 -
12	Belange der Forstwirtschaft	- 26 -
13	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 26 -
14	Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG	- 26 -
15	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 27 -
16	Rechtsgrundlagen, Quellen	- 32

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis

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.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden Hinweise, Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf in den weiteren Planungsprozess einfließen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans als Voraussetzung der Planung wird erforderlich.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

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.

Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch, sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), geändert.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß der Regelungen § 13 BauGB durchgeführt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Grundzüge der Planung für den Ortsteil nicht berührt. Es handelt sich um eine Nachnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Liegenschaft. Die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung wird nicht wesentlich verändert sondern durch die zukünftige Ausgestaltung des Gebietes deutlich verbessert.

Mit der Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ausgelöst.

Die Änderung des Flächennutzungsplans berührt keine Belange bzw. begründet keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG im Sinne der Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057; BauGBÄndG).

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Parallelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung dafür wurden bereits durchgeführt.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

1.3 Räumliche Lage

Der Siedlungssplitter Albertsheim befindet sich ca. 5 km nördlich der Stadt Rathenow direkt an der Bundesstraße 102 und der Havel. Die nächstgelegene Ortslage ist Hohennauen ca. 1 km nördlich von Albertsheim.

Die Fläche des Plangebietes wird im Westen durch die Havel und im Osten durch die Bundesstraße 102 begrenzt.

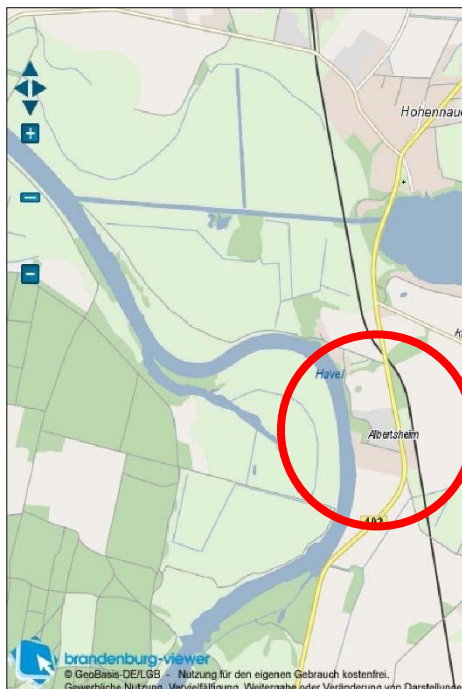


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes Rathenow; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der in dem nachfolgenden Luftbild eingezeichneten Abgrenzungslinie und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes, Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021 (ohne Maßstab)

1.4 Entwicklungsgeschichte

An dem schon frühzeitig als Siedlungsfläche genutzten Gebiet bildeten die seit 1841 entstandenen Ziegeleigelände den baulichen Kern und bestimmten die Flächennutzung an der Havel. Später kamen Zweckbauten aus der landwirtschaftlichen Produktion und Wohnhäuser dazu, ein Wohnblock aus den 70-iger Jahren, der das Ensemble stark überprägte, wurde zwischenzeitlich bereits abgerissen. Hier erfolgte der Rückbau vor allem wegen des allgemeinen demografischen Wandels. Von den ehemals florierenden Ziegeleien ist nichts erhalten geblieben. Der Wasser- und Bodenverband betreibt hier aktuell einen Betriebshof. Am Havelufer befinden sich einige Wohngebäude sowie nördlich des Plangebietes auch Wochenendhäuser. Die nördlich am Havelufer befindliche Dampfziegelei wird derzeit saniert und ist ebenfalls ein historisches Gebäudeensemble.

Die Gebäude des Gutshofes sind derzeit ungenutzt und auch die hallenartigen Zweckbauten haben keine Nutzung. Ein Teil der Gebäudesubstanz ist bereits verfallen bzw. einsturzgefährdet. Insgesamt strahlen die baulich überprägten Flächen eine

Verwahrlosung aus. Vor allem der Gebäudekomplex des alten Hofes stellt ein raumprägendes Ensemble dar, was vor allem durch das mächtige Scheunengebäude aus Backstein mit Schornstein und Storchennest seine Wirkung entfaltet.

Schornstein und Storchennest gelten fast schon als Wahrzeichen von Albertsheim und bilden eine prägende Landmarke.

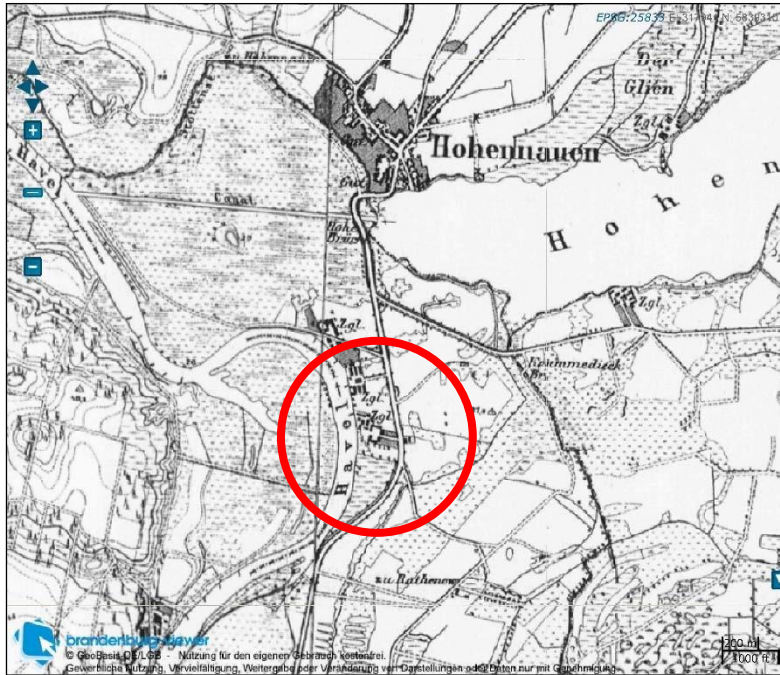


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im historischen Kontext; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021 (ohne Maßstab)

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für das Änderungsverfahren des FNP bildet die analoge Datengrundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit Rechtsstand 27.02.2017. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

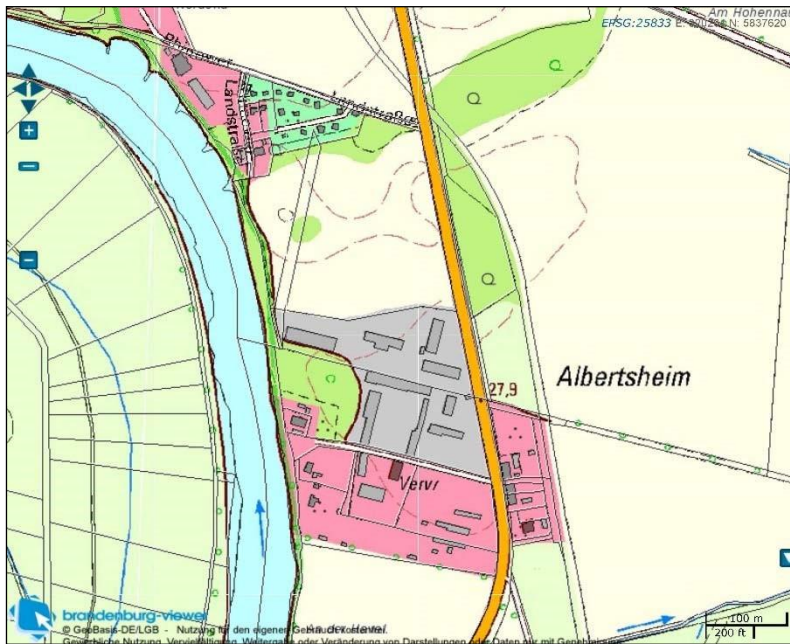


Abbildung 4: Lage des Plangebietes Grundlage topografische Karte, Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021 (ohne Maßstab)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird in der topografischen Karte gewerblich genutzten Flächen zugeordnet.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde hat 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 im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf angefragt.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2020 teilt die GL der Stadt Rathenow mit, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. In der Zielmitteilung heißt es:

Mit der vorliegenden Planung soll unter Nutzung der vorhandenen Gebäudestruktur ein CoWorking-Space, ein Hofladen mit integriertem Cafe, eine Eventscheune sowie eine Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnungen entwickelt werden.

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung des LEP HR:

- Z 3,6 Abs. 1 -Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum Rathenow ist als Mittelzentrum gemäß Z 3.6 Abs. 1 eingestuft.
- 5.2 Abs. 1 — Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Da es sich um die Nachnutzung einer vorhandenen Siedlungsfläche handelt, ist derzeit kein Zielwiderspruch zu erkennen.

- 5A - Erweiterung von Streu- und Splitterflächen

Die beabsichtigte Entwicklung nutzt die vorhandene Gebäudestruktur einschließlich der vorhandenen Nebengebäude. Die Nebengebäude werden zu Stallanlagen und Lager umgenutzt und behalten dadurch den Status von Nebengebäuden. Insofern ist eine Erweiterung der Splittersiedlung nicht festzustellen. Auch durch die Errichtung eines Gewächshauses entsteht keine wesentliche Erweiterung der Splittersiedlung. Daher steht Ziel 5.4 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

- 5.6 Abs. 2 und 3 - Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum gehört die Stadt Rathenow zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung, in denen die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich ist. Dies betrifft auch die Errichtung der Betriebsleiterwohnung.

- Z 6.2 Freiraumverbund

Das Plangebiet befindet sich im Freiraumverbund gemäß Z 6.2 LEP HR. Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Durch die

beabsichtigte Planung ist eine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes nicht zu erwarten. Damit steht Z 6.2 LEP HR dem Vorhaben nicht entgegen.

Für die Stadt Rathenow handelt es sich bei der Wiedernutzbarmachung der verkehrs- und medientechnisch erschlossenen Flächen um eine sinnvolle und ressourcenschonende Entwicklung innerhalb der touristischen Entwicklung und der Lenkung des Besucheraufkommens im Naturpark Westhavelland.

2.2 Ziele der Landes- und 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. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. 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.

Das Plangebiet wird v.a. im Westen, angrenzend an die Havel, gemäß Grundsatz 2.1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz überlagert.

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz verfolgt die Absicht, die mit einem Hochwasserereignis einhergehenden Gefahren und Risiken einzuschränken, indem vorbeugende Maßnahmen zum Schutz von Menschen, Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen getroffen werden. Die Festlegung soll insbesondere die Kommunen dabei unterstützen, den Hochwasserschutz stärker in ihre Entwicklungsüberlegungen einzubeziehen, um eine weitere Erhöhung des Schadenspotenzials zu vermeiden und so zukünftige Schäden von ihnen abzuwenden. Dies bedeutet vor allem, dass Standorte für private und öffentliche Gebäude sowie für Infrastruktureinrichtungen so ausgewählt werden, dass sie im Hochwasserfall keinen Schaden nehmen bzw. bestehende und neue Gebäude so angepasst werden, dass sie ein Hochwasser unbeschadet tolerieren.

In der Stellungnahme zum Entwurf teilt die Regionale Planungsgemeinschaft mit:

Entsprechend den Ausführungen in der Planbegründung (S.16) sind innerhalb der möglichen Überschwemmungsbereiche nur Grünflächen dargestellt.

Der Planungsabsicht stehen somit keine regionalplanerischen Belange entgegen.

2.3 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.

Landschaftsschutzgebiet Westhavelland

Der Geltungsbereich ist vom Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ umgeben. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist die Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes dieser eiseitlich geprägten Kulturlandschaft. Die Vorhabensfläche selbst ist nicht Bestandteil des LSG.

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

Flächen von Naturschutzgebieten und FFH-Gebieten befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Havelverlauf und die benachbarten Niederungsflächen westlich des Plangebietes gehören zum NSG Untere Havel Nord und sind auch Bestandteil der Schutzgebiete von europäischer Bedeutung FFH-Gebiet und *Special Protection Area (SPA)* Niederung der unteren Havel / Gülper See.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Strukturen zu finden, die als geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG eingestuft werden könnten. In Abschnitten der mit Deckwerk stark überprägten Uferzone der Havel haben sich Seggen- und Röhrichtflächen ausgebildet, die den gesetzlichen Schutzstatus genießen. Diese befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Im Plangebiet befindet sich Baumbestand, der aufgrund Größe und Ausprägung der Baumschutzverordnung unterliegt. Der überwiegende Teil des Bestandes kann im Rahmen der Umgestaltungen voraussichtlich erhalten bleiben.

Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan der Stadt Rathenow mit Stand vom Februar 2008 wurden für das Plangebiet die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Keine Ausweitung von Splittersiedlungen
- Rücknahme von Bauflächenausweisung
- Nachnutzung des Bestandes; Entwicklung von landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieben auf vorgeprägten Standorten
- Berücksichtigung von Retentionsflächen an der Havel

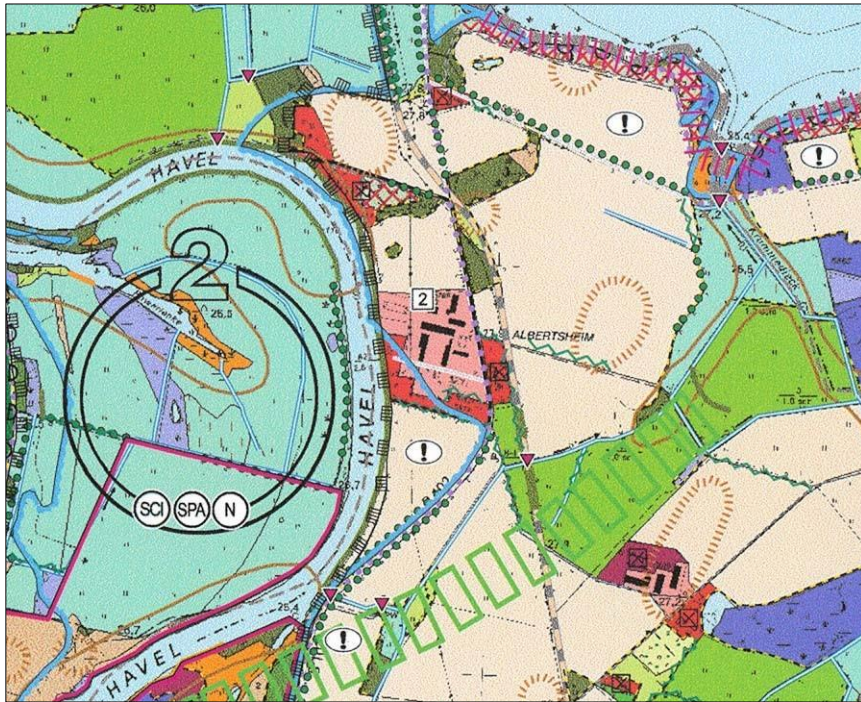


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Rathenow (Entwicklungsziele); Grundlage LP der Stadt Rathenow 2008 (ohne Maßstab)

Biotop- & Nutzungstypen

(Details zur Biotop- und Nutzungstypenausstattung des Stadtgebietes können Karte 1 entnommen werden.)

Gewässer und Röhrichte

- Standgewässer, breite Fließgewässer
- Schwimmblattgesellschaften in Standgewässern
- Gewässerbegleitende Röhrichte

Gras-, Kraut- und Staudenfluren

- Trockenrasen
- Grünlandbrachen trockener Standorte
- Zwergstrauchheiden
- Feuchtwiesen und -weiden, Auengrünland
- Grünlandbrachen feuchter Standorte
- Staudenfluren und -säume
- Frischwiesen und Frischweiden
- Grünlandbrachen frischer Standorte
- ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren
- Intensivgrasland
- Scherrasen, Trittrassen

Gehölzbestände

- Laubgebüsche, Feldgehölze, Waldmäntel, Baumgruppen
- Streuobstwiesen

Wälder und Forste

- Moor-, Bruch- und Auenwälder
- naturnahe Laubwälder
- naturnahe Nadelwälder
- naturferne Laubholzforste
- naturferne Nadelholzforste
- Vorwälder
- Rodungen und junge Aufforstungen

Natürliche Sonderstandorte

- Moore und Sümpfe
- Binnendünen

Acker- und Gartenbauflächen

- Ackerbrachen
- Acker
- Baumschulen/Erwerbsgartenbau

Siedlungs- und Verkehrsflächen

- Ländliche Siedlungsstruktur
- Einzelhaus- und Reihenhausbebauung
- Blockbebauung
- Großformbebauung und Zeilenbebauung
- Sonderformen der Bauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- landwirtschaftliche Betriebsstandorte
- Flächen für Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistung
- Verkehrsflächen
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- anthropogene Sonderflächen
- Hafens- und Schleusenanlagen, Anlegestege
- Deiche und Dämme
- Siedlungsgrünflächen (Parkanlagen, Friedhöfe, Gärten u. ä.)
- Gärtnerisch gestaltete Freiflächen
- Sport- und Erholungsanlagen (Sport-, Spiel-, Campingplätze u. ä.)
- Kleingärten, Wochenend- und Ferienhausbebauung
- vegetationsfreier/arme Rohbodenstandorte

Linienhafte Biotop- & Nutzungstypen

- Fließgewässer nicht verrohrt
- Fließgewässer verrohrt
- Röhricht an Fließgewässern
- Röhricht an Standgewässern
- Laubgebüsche, Feldgehölze, Waldmäntel
- Hecken
- Alleen
- Baumreihen

Sonstige Planzeichen

- Versorgungsleitung (Gas, Wasser, Fernwärme)
- Gemarkungsgrenze
- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Dünenstandort (meist mit Wald)

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Rathenow (Zeichenerklärung); Grundlage LP der Stadt Rathenow 2008

3 Ausgangssituation

3.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit sehr stark durch aufgelassene und dem Verfall preisgegebene Gebäude geprägt. Ein Teil der Gebäude ist bereits eingefallen und von Vegetation überwuchert. Es findet aktuell keine Nutzung von Flächen und Gebäuden statt. Auf Freiflächen erobern Spontanvegetation und aufkommende Gehölze auch teilbefestigte Flächen. Das Havelufer ist im Bereich des Plangebietes durch Deckwerk überprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich der Betriebssitz des Wasser- und Bodenverbandes. Südwestlich und östlich des Plangebietes befinden sich genutzte Wohnhäuser.



Abbildung 7: Luftbildlageplan, Plangebiet und Umfeld; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021 (ohne Maßstab)

Bereits seit 2017 wurde ein erheblicher Bestand an Gebäuden, Ruinen und Flächenbefestigung beseitigt. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Bebauungs- und Versiegelungsbestand im Laufe der Abbrucharbeiten. Vor Aufnahme der Abbrucharbeiten wurde die Dokumentation bei der unteren Naturschutzbehörde angezeigt, um die vorbereitenden Arbeiten im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu sichern.

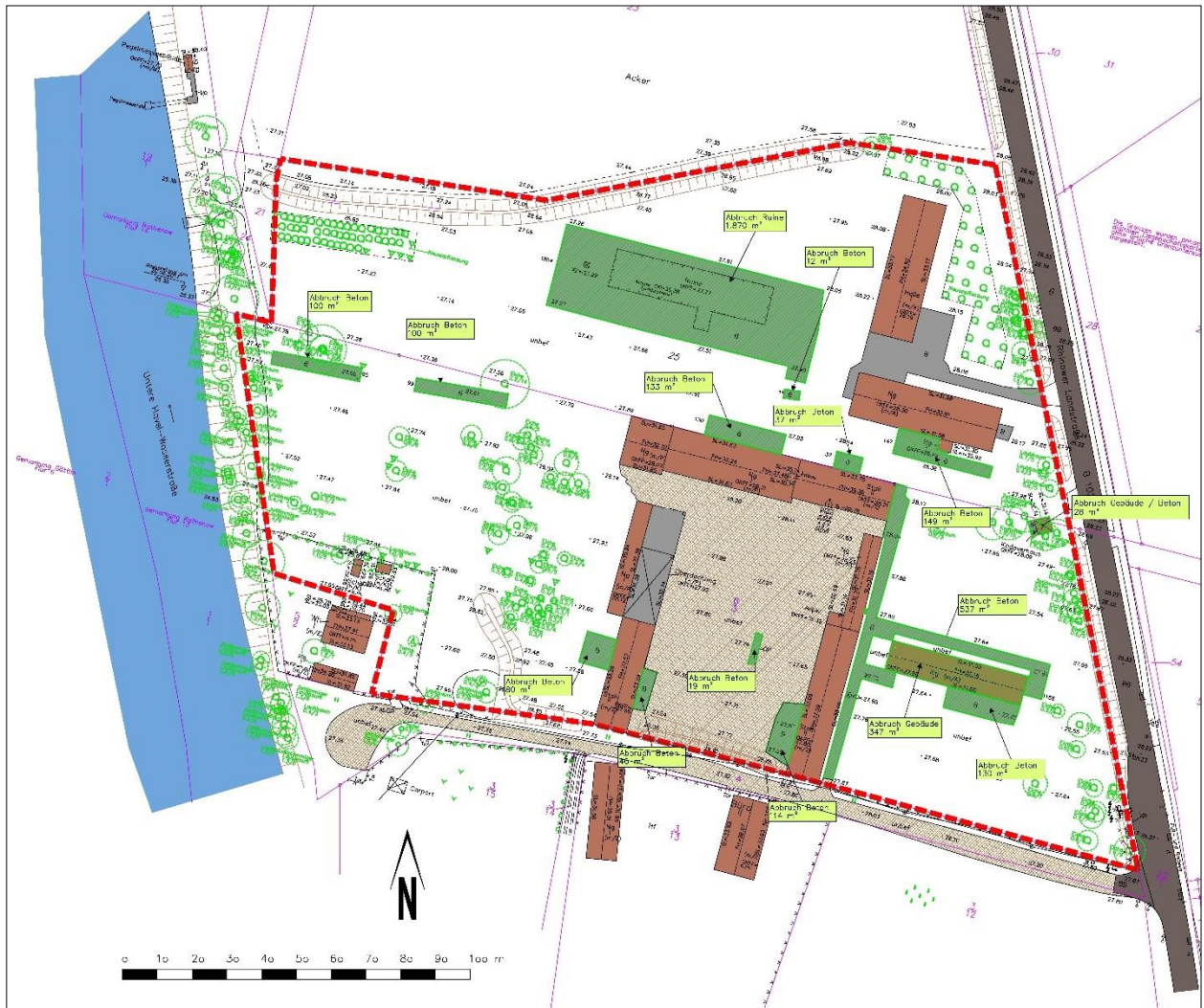


Abbildung 8: Bestandsvermessung mit Darstellung der Bebauung und Flächenbefestigung; Grundlage amtlicher Lageplan 11 / 2017 (ohne Maßstab)

3.2 Landschaftsökologische Situation

Die Havelufer sind im Bereich von Albertsheim durch Deckwerk aus Schotter geprägt. Die westlich der Havel gelegenen Flächen weisen eine große Naturnähe auf und sind durch regelmäßig überschwemmte Feuchtwiesen geprägt. Die östliche Havelseite wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Die bebauten Flächen liegen leicht erhöht gegenüber der Havelniederung und sind seit jeher außerhalb des Hochwasserbereichs gelegen. Das Plangebiet selbst ist durch brachliegende Gebäudesubstanz überprägt. Ruderalvegetation sowie aufkommende Gehölzbestände prägen die Flächen des gesamten Gebietes. Auf Teilen der Flächen sind Laubbäume vorhanden. Markante Fauna ist das Storchennest auf dem Schornstein des Hauptgebäudes.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Albertsheim befindet sich direkt an der Bundesstraße 102 und hat eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße. Weiterhin führt der straßenbegleitende Radweg direkt am Vorhabengebiet vorbei. Die Bahnlinie Rathenow - Neustadt / Dosse mit Haltepunkt

Albertsheim wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben. Derzeit besteht hier nur regelmäßiger Anschluss an die regionalen Buslinien mit Anschluss an das Bahnsystem in Rathenow und Neustadt / Dosse mit einer eigenen Bushaltestelle. Weiterhin liegen die Flächen direkt an der Wasserstraße Havel.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow gemäß Vorabstimmung grundsätzlich sichergestellt werden. Die Versorgung erfolgt über das Wasserwerk Rhinow.

Elektroleitungen befinden sich bereits am Rande des Plangebietes. Eine weitere Erschließung zukünftiger Bauflächen ist grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet kann für die Erdgaslieferung erschlossen werden.

Die Dimensionierung der medientechnischen Anlagen erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

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

Näheres zur medientechnischen Erschließung wird im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung geregelt.

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

3.5 Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster unter der Nr. 0341630701 als Verdachtsfläche registriert. Der Altlastenverdacht begründet sich durch die frühere intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie der Lagerung und dem Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen. Auf dem Gelände befand sich u.a. auch eine landwirtschaftliche Tankstelle. Nähere Untersuchungen oder Informationen zum Umfang von eingetretenen Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers sowie zu getätigten Rückbau- und Sanierungsarbeiten liegen uns bisher nicht vor.

Gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnung in der Planzeichnung ist bereits erfolgt. Konkrete Angaben hinsichtlich einer durchgeführten Prüfung und Abwägung bezüglich der Altlastenproblematik fehlen jedoch in den eingereichten Unterlagen. Gemäß dem Vorsorgeprinzip und dem Abwägungsgebot sind diese Angaben erforderlich. Sie sind nachzuholen und in die weitere Planung einzubeziehen. Es muss hierbei ersichtlich sein, ob und in welchem Umfang eine bauliche Nutzung erfolgen darf. Zudem sollen Nutzungseinschränkungen beschrieben werden.

Da mit der geplanten Entwicklung des Gebietes eine sensible Nutzung des Geländes erfolgt, sind entsprechende Gefährdungsabschätzungen und gutachterliche Untersuchungen durchzuführen. Eine entsprechende Vorabstimmung hierzu fand bereits

im Juli 2020 zwischen den Vorhabenträger, der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uABB) und einem Ingenieurbüro statt.

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.

3.7 Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Havel. Die Wasserstraße mit ihren teilbefestigten Ufern grenzt direkt an das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine Wasserflächen vorhanden.

Bauverbot an Gewässern

Nach § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar in einem Abstand bis zu fünfzig Metern von der Uferlinie keine bauliche Anlagen errichtet oder wesentlich verändert werden.

Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Das gesamte Plangebiet wird von den Wasserständen der Havel beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen in der Havel mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss.

Im Plangebiet befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

Das Landesumweltamt Brandenburg kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur Auskunft zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder zu Hochwassergebieten gemäß § 150 BbgWG i.V. m. § 36 WG der DDR 1982 geben.

Definitionen: „Hochwassergebiet“= Gebiete zwischen Wasserlauf und Deich oder Hochufer sowie weitere Gebiete, die bei Hochwasser häufig überstaut, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung und -rückhaltung beansprucht werden sowie die zugehörigen Deiche (diese Gebiete wurden bis 1990 durch die damaligen Räte der Bezirke mittels Beschluss festgelegt und sind durch das bestehende Wasserrecht übernommen worden).- „Überschwemmungsgebiet“ = Gebiet zwischen oberirdischen

Gewässern und Deichen oder Hochufern sowie sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder –rückhaltung beansprucht werden, und die nach § 76 WHG bzw. entsprechenden wasserrechtlichen Regelungen der Länder bereits konkret festgesetzt oder noch festzusetzen sind.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist Teil einer Überflutungsfläche der Havel, die beim Hundertjährigem Hochwasser HQ 100 oder einem extremen Hochwasserereignis überschwemmt werden kann. Die Flächen werden in der Planzeichnung vermerkt.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachhaltigen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Innerhalb der möglichen Überschwemmungsbereiche sind nur Grünflächen dargestellt.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

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 mitgeschlossenem 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, dem 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 Änderung der FNP Darstellung und Planerisches Konzept

Die Grundlage für die Änderung des FNP bildet die Topografische Karte TK 10 im Maßstab 1 : 10.000.

In dem Flächennutzungsplan und dem zugehörigen Landschaftsplan ist für den Standort Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

Damit der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann muss dieser im Parallellauf geändert werden. Es erfolgt hier die Darstellung einer Sonderbaufläche. Die Planänderung ist bereits die siebente Änderung des Flächennutzungsplans.



Abbildung 9: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der rechtskräftigen Planfassung; Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft; Grundlage FNP der Stadt Rathenow 02/2017 (ohne Maßstab)

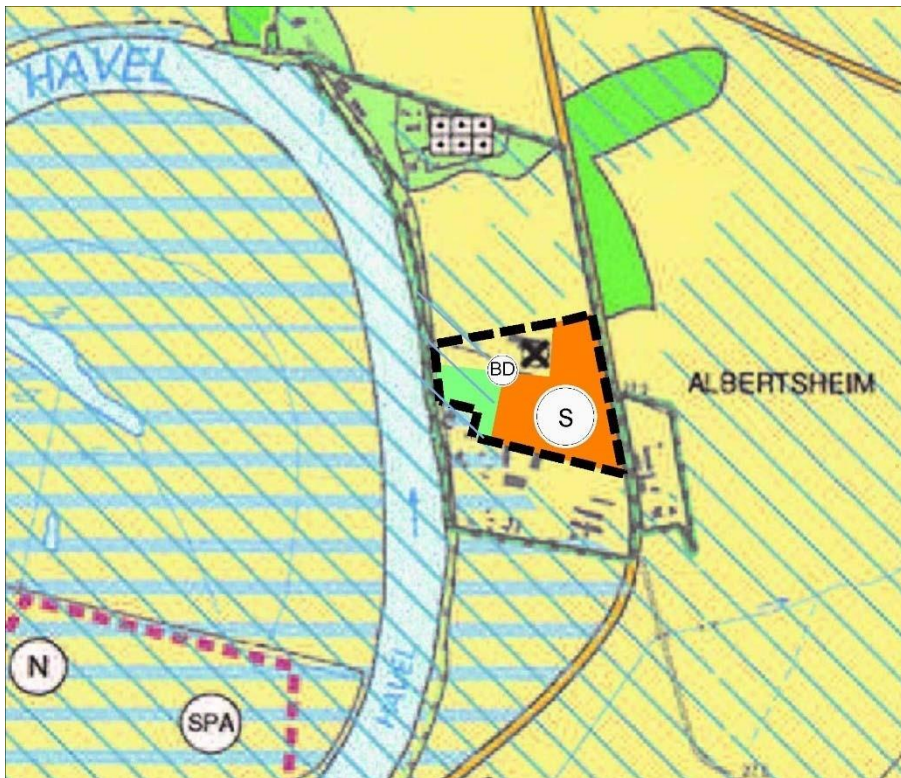


Abbildung 10: Ausschnitt des geänderten Flächennutzungsplans, 7. Änderung, Darstellung Sonderbaufläche, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft; Grundlage FNP der Stadt Rathenow 02/2017 (ohne Maßstab)

6 Begründung der Darstellungen

Sonderbaufläche

Die Festsetzung einer Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO entspricht dem Anwendungsspektrum dieser Baugebietskategorie. Mit der Festsetzung werden Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen und Bebauungen und damit auch weitgehende Ausschlüsse planerisch vorbereitet.

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) 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 ab.

Die Sonderbaufläche mit der Bezeichnung **S** dient der Unterbringung von touristischen, gastronomischen und landwirtschaftlichen Betrieben und Anlagen. Zulässig sind:

Die Nutzung erfolgt als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Hauptzweckbestimmung gartenbauliche Nutzung und Touristik, zulässig sind:

- Hofladen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m²
- Tagescafé und Backstube,
- Ferienappartements
- Ateliers
- Räume für Umweltbildung und Schulung
- Räume für handwerkliche und künstlerische Arbeit
- Räume für die Verwaltung des Hofes
- Betriebsleiterwohnung • Abstell- und Lagerräume
- Parkplätze.
- Stellplätze für Caravan

Weitere Nutzungen sind ausgeschlossen.

In den Freiflächen sind die für die festgesetzten Nutzungen typischen Nebenanlagen und Ausstattungen zulässig.

7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene gewidmete und ortsüblich mit Schotter befestigte Straße mit Anbindung an die B 102.

Stellflächen sind innerhalb des Sondergebietes zulässig.

In der Planzeichnung erfolgt keine Festsetzung von Verkehrsflächen.

8 Grünflächen

Innerhalb des Änderungsbereichs werden private Grünflächen festgesetzt.

Der Großteil der Grünflächen im westlichen Teil des Änderungsbereiches wird als Nutz und Erholungsgarten festgesetzt.

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).*

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.

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 Geruchsmissionen (GIRL-Bbg) überschreiten. Hierzu zählen insbesondere landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung. Solche Betriebe befinden sich erst in größerer Entfernung von ca. 1,5 km südöstlich des Standortes. Hier findet zumindest zeitweise Tierhaltung im kleinen Maße statt. Belastungen der Umgebung sind nicht bekannt.

In den bebauten Flächen in der direkten Nachbarschaft befinden sich nur Nutzungen, die zu keinen erhöhten Immissionswerten im Plangebiet führen. Es handelt sich Wohnbebauung sowie den Betriebssitz des Wasser- und Bodenverbandes.

Die Bundesstraße 102 befindet sich im Abstand von mindestens 50 m zur nächsten vorhandenen Bebauung im Änderungsbereich. Die zukünftige Bebauung soll auch im Wesentlichen die Nachnutzung und Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz umfassen. Schutzbedürftige Nutzungen wie Ferienwohnung oder Betriebsleiterwohnungen lassen sich aufgrund der Ausprägung des Ensembles sehr gut deutlich weiter ab von der Bundesstraße anordnen. Die Bundesstraße ist im Abschnitt Albertsheim mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h belegt. Damit geht auch die Minderung der Geräusche einher. Es ist nicht von erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm auszugehen, wenn die schutzwürdigen Nutzungen und Räume von der Straßenseite abgewandt angeordnet werden.

Der Geltungsbereich befindet in ca. 2 km Entfernung zum Truppenübungsplatz (TrÜbPl) KLIETZ. Der Übungsbetrieb ist abhängig von Übungsart und Wetterlage, insbesondere bei Westwind im Plangebiet deutlich wahrnehmbar. Zeitweise ist in der Umgebung des Truppenübungsplatzes auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Militärfahrzeuge zu rechnen.

Die Bundeswehr teilt im Schreiben vom 29.03.2022 der Stadt Rathenow folgendes mit:

Ausgehend von der Beschreibung zur vorgesehenen Nutzung des "Albertinenhof" als Gemüsegärtnerei (landwirtschaftliche Nutzung) mit einer touristischen Infrastruktur im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Nutzung der Gebäude durch den Wasser- und Bodenverband ist von einer Gebietseinstufung nach BauNVO von einem Dorf-, Kern-, Mischgebiet aus-zugehen.

Der Einfluss des TrÜbPl Kietz aufgrund der geringen Entfernung zwischen dem Entwicklungsgebiet und der Grenze des TrÜbPl Kietz ist bekannt. Da-her sollte explizit darauf hingewiesen werden, dass dieser Bereich des Plan-gebietes im Einflussbereich des TrÜbPl Kietz liegt und hier grundsätzlich immer von befremdlichen und zum Teil auch deutlich wahrnehmbaren Ge-räuschen auszugehen ist. Dies kann auch bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der Fall sein. Bei der geplanten Gebietseinstufung als „Sonstige Sondergebiet“ sollte dies von den zulässigen Lärmwerten einem Dorf-, Kern-, Mischgebiet gleichgesetzt werden. Ggf. sollten auch hier entsprechende vorbeugende bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz in die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Ausweisung aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Ausgabe 2018 so, dass die gesunden Wohnverhältnisse hergestellt werden.

10 Denkmalschutz

Nach dem Verzeichnis der Baudenkmale des Landkreises Havelland sind innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich keine Gebäude oder Objekte als Baudenkmale verzeichnet.

Im Bereich des Planungsgebietes und in der näheren Umgebung wurde ein Ringofen freigelegt.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Bei dem Bodendenkmal Nr. 51278 handelt es sich um das Fundament eines Ringofens zur Herstellung von Ziegeln aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

2. Möglichkeiten der Überwindung

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

A. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;

B. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

11 Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung wird ein ehemaliger stark überprägter Betriebsstandort der gartenbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Ackerflächen werden nicht für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Ausgenommen davon sind ggf. Gewächshäuser.

12 Belange der Forstwirtschaft

Wald- oder Forstflächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen der Neubebauung und die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege vorzusehen. Innerhalb des Plangebietes stehen wegen der erheblichen baulichen Vorprägung und Flächenversiegelung Kompensationsmöglichkeiten zur Verfügung. Es wurden hier insbesondere Rückbaumaßnahmen und Flächenentsiegelungen vorgenommen. Erste Begrünungsmaßnahmen durch Anpflanzungen sind bereits angelegt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird auf der Ebene des parallel laufenden B-Planes bearbeitet.

14 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFHRichtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,
- Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFHRL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),
- Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten

Standortfaktoren.

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es findet durch die Baumaßnahme effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebiet statt. Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt.

Das Vorhaben ist wegen der relativen Kleinteiligkeit, der bereits umfangreich vorhandenen Bebauung und der Lage zu den europäischen Schutzgebieten, Grenze ist der Verlauf der Havel als genutzte Wasserstraße, nicht geeignet, Beeinträchtigungen auf europäische Schutzgebiete auszulösen. Andere Vorhaben aus denen Summationswirkungen abgeleitet werden könnten sind ebenfalls im Plangebiet nicht beabsichtigt.

Es sind keine Beeinträchtigungen auf Natura 2000 Gebiete zu erwarten.

15 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 Anhang 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.

Das Plangebiet wurde seit 2020 auf die Relevanz von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten beobachtet und kontrolliert. Aufgrund der Ausprägung des Plangebietes wird eingeschätzt, dass aufgrund der aktuellen Flächennutzung als Intensivacker, Fläche für den Gartenbau, Ruderalfluren, Weideflächen, Gehölzbestände und vorhandene weitgehend ungenutzte Bausubstanz mit der direkten Nachbarschaft zur Havel Potenziale für Tierarten gemäß § 44 BNatSchG bestehen.

Derzeit werden bereits weite Teil des Areal von einem Gartenbaubetrieb genutzt. Es findet Beweidung mit Schafen und Bodenbearbeitung in Teilen der Flächen statt. Wiete Teil wurden auch bereits beräumt und entsiegelt.

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: Übersicht Untersuchungen und Datengrundlagen Flora und Fauna

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
-----------------------------------	--	-------------------------------	--

Flora			
Farn und Blütenpflanzen			
	Diverse artspezifische Standortvoraussetzungen	geringes Potenzial; örtliche Einschätzung und Überprüfung	Überprüfung und Potenzialeinschätzung
Amphibien			
	Gewässerstrukturen jeglicher Art; Winterlebensräume meist naturnahe Wälder	geringes Potenzial; örtliche Einschätzung und Überprüfung	Überprüfung und Potenzialeinschätzung
Reptilien			
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	geringes Potenzial; örtliche Einschätzung und Überprüfung	Überprüfung und Potenzialeinschätzung
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
Säugetiere			

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 Meliorationsgräben Biber können sowohl in stehenden als auch in fließenden Gewässern leben.	als Lebensraum gilt nur die Havel und der direkte Ufersaum außerhalb des Geltungsbereiches	Potenzialeinschätzung
Fledermäuse	Gebäudeteile, Dachräume, Keller, Höhlen, Spalten; alter Baumbestand mit Höhlungen	Kartierung erforderlich	Überprüfung Gebäudesubstanz erforderlich
Fische und Rundmäuler			

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
N	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Mollusken			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Insekten			
Schmetterlinge			
Großer Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>)	Eiablage an verschiedenen Ampfer-Arten; zum Teil sind sie sehr stark auf den FlussAmpfer 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) wachsen an feuchten und frischen, gelegentlich auch trockenen Standorten und müssen zudem gut besonnt sein	Pflanzenart im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Libellen	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Käfer			
Goldstreifiger Prachtkäfer (<i>Buprestis splendens</i>)	Baumwipfel abgestorbener alter Nadelbäume	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Großer Eichenbock (<i>Cerambyx cerdo</i>)	locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
Breitrand (<i>Dytiscus latissimus</i>)	besiedelt größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (<i>Graphodems bilineatus</i>)	schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere Standgewässer	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>)	Wärmegeprägte Wälder mit altem Laubbaumbestand	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung

Vögel			
	Alle Lebensraumtypen werden von Vögeln besiedelt; die Arten sind sehr spezifisch an unterschiedliche Habitatstrukturen angepasst	Wesentliche Habitatstruktur im Plangebiet: - Intensivacker - Gartenland - Gehölzflächen - Ruderalfluren - Gebäude	Überprüfung und örtliche Einschätzung

Prüfung Avifauna

Aufgrund der aktuellen Biotopstruktur haben die Flächen grundsätzlich ein Potenzial als Habitat für Vögel.

Gehölzbrüter haben ihre Reviere ausschließlich am Rand des Geltungsbereiches. In den Gehölzstrukturen am Ufer der Havel finden gehölzbewohnende Arten gute Potenziale. Alle Gehölzbestände liegen am Rand des Plangebiets und können erhalten und weiterentwickelt werden.

Der Baumbestand in den Flächen ist wesentlich jünger und weist keine Höhlen auf. Als Brutplatz sind die Gehölze nur gering geeignet. Geltungsbereiches und bleiben erhalten. Die Intensivackerflächen und die gärtnerisch genutzten Flächen des Plangebietes können nur als eingeschränktes Nahrungsgebiet für Vögel eingestuft werden. Für Freiflächenbrüter ist das Plangebiet wegen der Nutzung nicht geeignet.

Rast- und Zugvögel können wegen der unmittelbaren Siedlungsnähe und der stattfindenden Nutzung im relativ kleinen Plangebiet ausgeschlossen werden.

Besonders prägend ist ein Storchennest auf dem Schornstein der alten Bäckerei im Plangebiet. Dieser Niststandort wird regelmäßig durch den Nabu Westhavelland betreut.

Zukünftige Baukonzepte müssen mit der Brutzeit und dem Storchennest allgemein angestimmt werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zwingend zu berücksichtigen und zu beauftragen.

In den Gebäuden können auch Gebäudebrüter gute Brutmöglichkeiten finden. Im Rahmen des B-Planes müssen detaillierte Angabe zu Möglichkeiten des Habitaterhalts beim Umbau und Umnutzungen der Gebäudesubstanz gemacht werden.

Weitere Horste von Großvögeln sind im Plangebiet und der unmittelbaren Nähe nicht bekannt.

Prüfung Fledermäuse

Für Fledermäuse gibt es im Plangebiet gute Potenziale.

Baumbestand mit geeigneten Höhlungen und Spalten fehlen im Geltungsbereich.

Der Gebäudebestand hingegen weist diverse gut geeignete Strukturen auf, die als Sommer- und Zwischenquartier für Fledermäuse geeignet sind. Die Nähe zur Havel und den Niederungsflächen mit hohem Insektenaufkommen sind weitere wertbildenden Potenzialstrukturen.

Fledermäuse müssen bei Umbauten und Sanierungen mit hoher Wahrscheinlichkeit berücksichtigt werden.

Es ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in jedem Fall noch eine detaillierte Untersuchung der zum Umbau oder Nachnutzung vorgesehenen Gebäudesubstanz erforderlich. Es ist eine Konzeption für die Entwicklung der Gebäudesubstanz im Einklang mit möglichen Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter zu erstellen.

Prüfung Amphibien

Für Amphibien sind nur die Uferzonen mit Seggen- und Röhrichtbestand und die Uferzone selbst als Habitat von Bedeutung. Hier liegen Sommer- und Winterlebensräume dicht nebeneinander. Diese Flächen sind von der baulichen Entwicklung nicht betroffen. Es werden hier Grünflächen dargestellt.

Prüfung Zauneidechsen

Für Zauneidechse gibt es im Plangebiet auf den Intensivackerflächen und gartenbaulich genutzten Flächen keine Potenziale. Die möglicherweise für Zauneidechsen geeigneten Habitattflächen im Plangebiets wurden in der Saison 2021 und 2022 kontrolliert. Hier konnten keine Nachweise erbracht werden.

Säugetiere

Der Biber und der Fischotter kommen in der Havel gesichert vor. In der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet sind allerdings keine Burgen oder Baue vorhanden. Die Havel und die Ufer gelten somit nur als Wander- und Nahrungskorridor. Diese Lebensräume befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebietes. Eine Betroffenheit der Arten ist auszuschließen.

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.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde bereits ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag findet sich in der Anlage zur Begründung.

16 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

- 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,
- 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)
- 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 Bodenveränderungen und zur Sanierung von
Altlasten (Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 BGBl I 1998, S. 502, geändert
durch Art. 17 G vom 9.9.2001 BGBl I S. 2331
- 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,
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung; Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz
und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) vom April 2009
- HYDROGEOLOGISCHES KARTENWERK der DDR im Maßstab 1:50.000 (HYKA 50): Karte der
Grundwassergefährdung, Hydrogeologische Grundkarte –
Quartäre
Grundwasserleiter, Karte der Hydroisohypsen – Grundwasserleiter. Halle.
- 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)

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG LUA (HG.) 2011:
Biotopkartierungsschlüssel Neufassung, Potsdam

MLUR (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) (Hrsg.) (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam. 70 S + 8 Karten.

MUNR (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) (Hrsg.) (1997): Daten zur Umweltsituation im Land Brandenburg. Region Havelland-Fläming. Potsdam. 1 CD.

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist,

RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.

RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Brandenburg: GVBl. II/19 Nr. 35)

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 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