

Stadt Rathenow

B-Plan Nr. 70
„Albertinenhof“

Begründung

Vorentwurf



Juli 2021

Impressum

Vorentwurf

B-Plan Nr. 70 „Albertinenhof“

Stand: Juli 2021



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 der historischen topografischen Karte sind am Standort Albertsheim die Ziegeleien erkennbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	- 5 -
1.1	Anlass und Erfordernis.....	- 5 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	- 5 -
1.3	Räumliche Lage.....	- 6 -
1.4	Entwicklungsgeschichte	- 7 -
1.5	Eigentumsverhältnisse	- 9 -
1.6	Planunterlage.....	- 9 -
2	Planungsrelevante Vorgaben	- 11 -
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	- 11 -
2.2	Raumordnung und Landesplanung.....	- 11 -
2.3	Ziele der Kommunalen Planungen	- 12 -
2.4	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen.....	- 12 -
2.5	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 13 -
3	Ausgangssituation.....	- 14 -
3.1	Bebauung und Nutzung	- 14 -
3.2	Landschaftsökologische Situation	- 15 -
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	- 15 -
3.4	Ver- und Entsorgung.....	- 16 -
3.5	Altlasten	- 16 -
3.6	Kampfmittel	- 16 -
3.7	Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete	- 16 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes	- 18 -
8	Immissionsschutz.....	- 22 -
9	Denkmalschutz.....	- 23 -
10	Belange der Landwirtschaft.....	- 23 -
11	Belange der Forstwirtschaft.....	- 23 -
12	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	- 23 -
13	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 23 -
14	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 24 -
15	Umweltbericht	- 24 -
16	Fotodokumentation.....	- 24 -
17	Rechtsgrundlagen, Quellen.....	- 26 -

Anhang I Flächenbilanz.....	- 27 -
Amtlicher Lageplan	- 27 -
Bestandsplan (Abbruchdokumentation).....	- 27 -
Planzeichnung	- 27 -

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.

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.

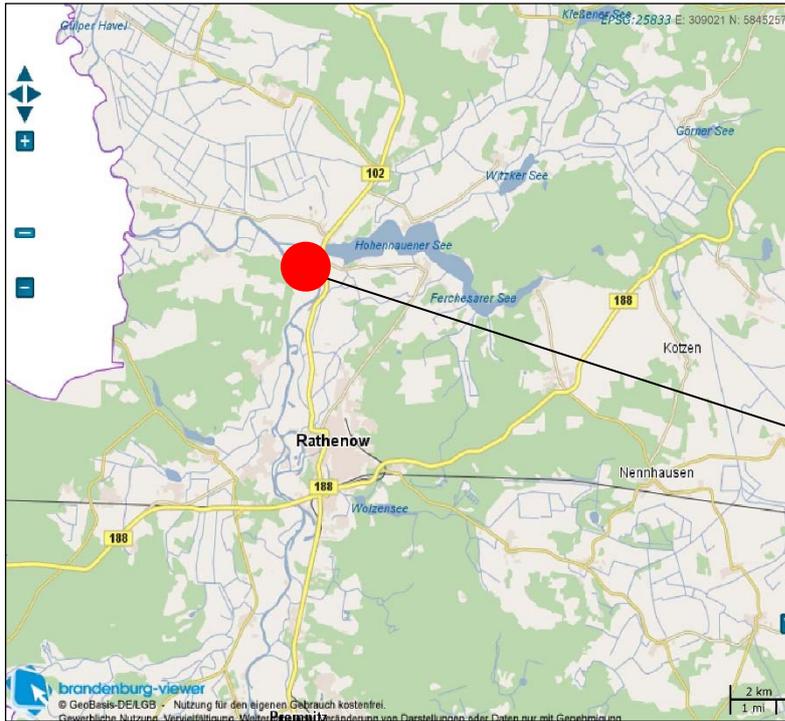
Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, aufgestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird die Planung gemäß der Regelungen nach § 8 BauGB als sogenanntes zweistufiges Normalverfahren durchgeführt.

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.



Das Plangebiet befindet sich nördlich der Stadt Rathenow als Siedlungssplitter zwischen Havel und B 102.

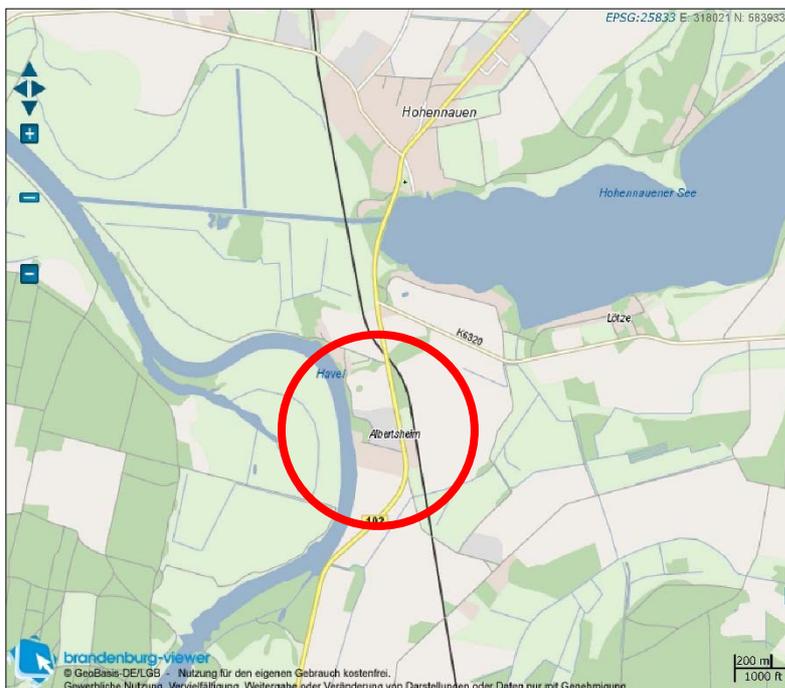


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes Rathenow; Grundlage Lageplan Brandenburgviewer 06/2021

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, Basis Luftbild Brandenburgviewer 06 / 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 Alberstheim und bilden eine prägende Landmarke.

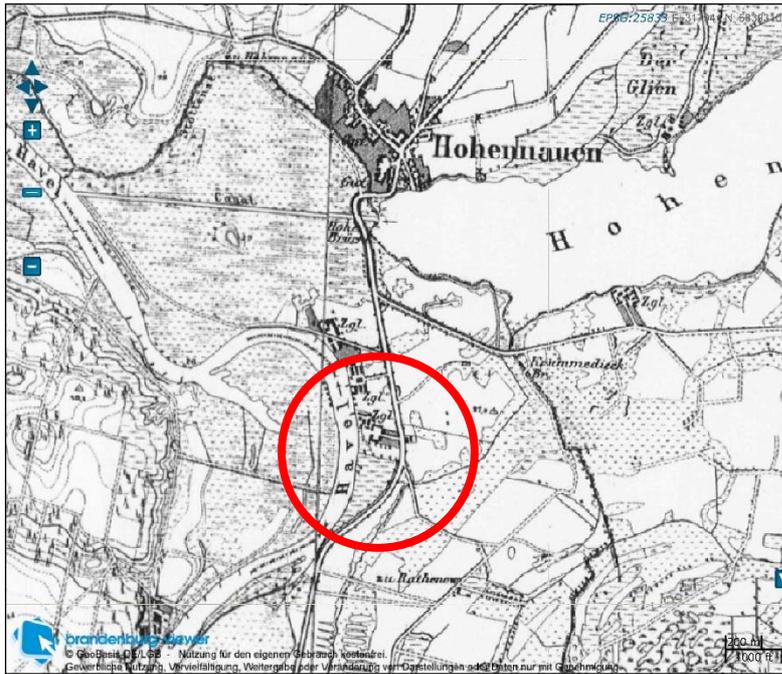


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im historischen Kontext, Basis historische Topkarte Brandenburgviewer 06/2021 (ohne Maßstab)

1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum eines privaten Besitzers. Der Havelverlauf sowie die Verkehrsflächen im Plangebiet stehen im öffentlichen Eigentum.

1.6 Planunterlage

Die Grundlage für den 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 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).



Abbildung 4: Lage des Plangebietes Grundlage topografische Karte, Basis Brandenburgviewer 06 / 2021 (ohne Maßstab)

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

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung einer Region gemäß § 1 BbgLPIG. Sie vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVB1. I Nr. 13), Träger 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. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 24. Oktober 2013 wurde die Eröffnung des 2. Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 16.12.2014 abgeschlossen.

Mit Beschluss vom 16.12.2014 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Satzung erlassen. Die Genehmigung wurde am 17.02.2015 beantragt. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wird die Rechtskraft der Urteile gehemmt (§ 133 Absatz 4 Verwaltungsgerichtsordnung).

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde fragt 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 Gemeinde 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.

2.3 Ziele der Kommunalen Planungen

Für das Plangebiet stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Flächen sind Bestandteil des Naturparkes Westhavelland, gehören aber nicht zum Landschaftsschutzgebiet Westhavelland. Mit der Tatsache, dass die überwiegend bebauten bzw. bauliche überprägten Flächen nicht Bestandteil des LSG Westhavelland sind, hat der Verordnungsgeber des LSG die bauliche Vorprägung bereits berücksichtigt und grundsätzlich den Spielraum für eine landschaftsgerecht angepasste Nachnutzung eröffnet.

Im Weiteren Planverfahren muss der Flächennutzungsplan geändert werden und die Flächenkategorie Sonderbauflächen eingeführt werden.

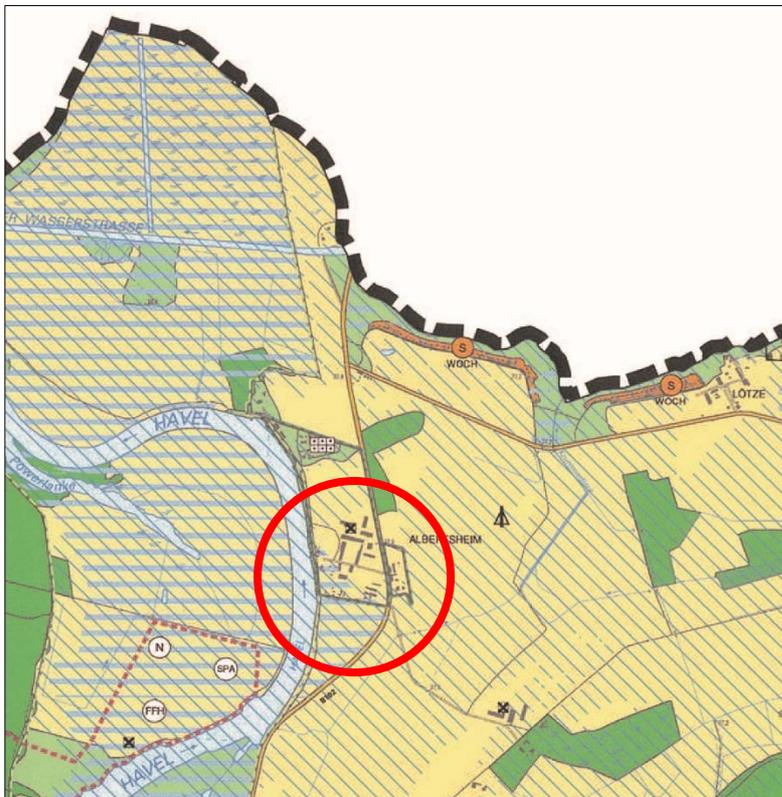


Abbildung 5: Ausschnitt aktueller FNP Stadt Rathenow mit Rechtsstand 2017; (ohne Maßstab)

2.4 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Städtebauliche Satzungen oder Rahmenpläne sind bezogen auf das Plangebiet nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale bekannt. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden bei Bodenarbeiten bodendenkmalpflegerische Funde gemacht, so ergeben sich für den Vorhabensträger baubegleitende bzw. bauvorbereitende archäologische Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 9 und § 9 Abs. 3 BbgDSchG.

2.5 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Naturpark Westhavelland

Das gesamte Vorhabensgebiet 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 Geltungsbereiches.

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.

Im Plangebiet befindet sich Baumbestand, der aufgrund Größe und Ausprägung der Baumschutzverordnung unterliegt.

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 6: Luftbildlageplan, Plangebiet und Umfeld; Grundlage Brandenburgviewer 06 / 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.

Ein Lageplan mit Dokumentation des ehemaligen Bestandes befindet sich im Anhang.

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

Konkrete Altlasten sind am Vorhabensstandort nicht bekannt. Aufgrund der Vornutzung des Geländes soll nach Abstimmung mit der Abfallbehörde des Landkreises Havelland eine orientierende Altlastenuntersuchung Klarheit über eventuelle Belastungen insbesondere im Bezug auf die beabsichtigte gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzungen bringen.

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.

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 festgesetzt.

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 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 Alberstheim 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 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 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.

Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SOS 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 Bildung und handwerkliche 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.

Stellplätze für PKW sind im Sondergenbiet zulässig. Es ist nur die Bauweise in der Ausführung Schotterrasen zulässig.

Im Geltungsbereich ist ein Schwimmteich mit einer Größe bis zu 1.000 m² zulässig.

In dem Sondergebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Sondergebiet und auf Flächen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft sind Gewächshäuser bis zu einer maximalen Grundfläche von 6.000 m² und bis zu einer Firsthöhe von 4,00 m zulässig.

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 ausgeschlossen. Die Festsetzung orientiert sich am baulichen Bestand.

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 Vorgabe der Geschossigkeit orientiert sich am Gebäudebestand und umfasst zweigeschossige Gebäude. Die Festsetzung ist für die Sicherung der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen in den Naturraum insbesondere unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes in der Gebietskulisse des LSG Westhavelland 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 39,00 m üNN festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an der Bestandshöhe der Gebäude unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie

und lässt den nötigen Gestaltungsspielraum. Es sind somit Firsthöhen von ca. 11,00 m möglich.

Das Plangebiet ist nur sehr gering topografisch bewegt, so dass keine differenzierte Festsetzung im Geltungsbereich erforderlich ist.

Die Gebäudehöhen des Bestandes sind im amtlichen Lageplan dokumentiert.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Basis der Bestandsvermessung.

Im Wesentlichen orientiert sich die Festsetzung der Baugrenzen an der vorhandenen Bausubstanz. In Teilbereiche erfolgt eine Modifizierung um Umbauten, Ergänzungen oder auch Rückbauten planerisch zu dokumentieren.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB können einzelne Festsetzungen zur Gestaltung getroffen werden. Es wird klar formuliert, dass es sich um einzelne Festsetzungen handeln kann, die städtebaulich zu begründen sind.

Festsetzungen zu Gebäudegestaltungen in Bauleitplänen stellen die Gemeinden und die Genehmigungsbehörden immer wieder vor größere Probleme. Einerseits soll den Bauherren ein möglichst großer Gestaltungs- und Entwicklungsspielraum bei der Verwirklichung ihrer Bauvorhaben gelassen werden und andererseits soll das Ortsbild nicht wesentlich überprägt und ggf. verunstaltet werden. In der Ortslage findet sich kein absolut massstabsgebender Gestaltungsrahmen aus der vorhandenen Bebauung, der eindeutig auf den Geltungsbereich des B-Planes übertragbar wäre. Trotzdem wird als Mindestmaß ein Ausschluss von stark überprägenden Materialien für Dächer und Fassaden festgesetzt. Ebenso werden Regelungen für die Grundstückseinfriedung zu den getroffen. Damit soll eine ortsuntypische mauerartige Abschottung vermieden werden.

Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift:

1. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbtöne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.

2. Die Einfriedungen der Grundstücke an den Grundstücksgrenze darf eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben zulässig.

3. Flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind ausschließlich mit einer extensiven, dauerhaften Begrünung zulässig. Gewächshäuser sind davon ausgenommen.

Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Solarkollektoren.

4. Stellflächen für PKW oder andere Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Bauweise eines Schotterrasens oder als begrünte Flächen auszubilden.

6 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 im Rasenschotterbauweise zulässig.

In der Planzeichnung erfolgt keine Festsetzung von Verkehrsflächen.

7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden private Grünflächen festgesetzt.

Zeltplatz

Der Großteil der Grünflächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird als Nutz und Erholungsgarten festgesetzt. Im südwestlichen Teil ist eine kleinere Fläche als Zeltplatz festgesetzt. Hier soll für Wasserwanderer ein Angebot geschaffen werden. Zusätzlich ist hier einen Einsatzstelle für Kanus und Kajaks zulässig.

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).*

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 ist grundsätzlich mit keiner Überschreitung von Immissionswerten zu rechnen. Aus den umgebenden Gebieten ist mit den typischen Geräuschen einer ländlichen Lage 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. Hierzu zählen insbesondere landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung.

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

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

Der Geltungsbereich befindet in ca. 3 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.

9 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 sind Bodendenkmale nicht bekannt. Nur auf der südlichen Havelseite sind Bodendenkmäler registriert. Da bei Erdarbeiten mit dem Vorhandensein von bisher unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg verwiesen.

10 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 Gewächshäuser.

11 Belange der Forstwirtschaft

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

12 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVPG keine UVP-Pflicht und auch keine Vorprüfungspflicht gegeben. Das Planvorhaben fällt nicht unter die in Anlage I UVPG ab Nr. 18 genannten Vorhaben.

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.

Weiterhin können insbesondere zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden weitere Renaturierungsmaßnahmen südlich des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Wohnbebauung vorgenommen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird im weiteren Planverfahren bearbeitet.

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 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 wird in der Saison fachgutachterlich begleitet und untersucht.

Abstimmungen dazu werden mit der unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

15 Umweltbericht

Die Darlegungen eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zur vorliegenden Planung wird im weiteren Planverfahren nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung erarbeitet.

16 Fotodokumentation

Die nachfolgenden Abbildungen dokumentieren den derzeitigen Charakter des Plangebietes.



Abbildung: Das alte Hofensemble prägt die zentralen Flächen des Plangebietes.



Abbildung: Das alte Scheunengebäude mit Schornstein und Storchennest bildet eine Landmarke.



Abbildung: Die alten Backsteingebäude strahlen den besonderen ländlichen Scharm aus.

17 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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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)

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])

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 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786

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)

Anhang I Flächenbilanz

Tabelle Flächenbilanz Bebauungsplan "Nr. 70 Albertinenhof" Stadt Rathenow

Festgesetzte Flächen	Flächengröße
Sondergebiet	22.424m ²
Flächen für die Landwirtschaft	9.438 m ²
Private Grünflächen	5.882 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	37.744 m²

Amtlicher Lageplan

Bestandsplan (Abbruchdokumentation)

Planzeichnung