

Stadt Rathenow

3. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow

Teilbereich Bebauungsplan Nr. 66 "Falkenweg" und Ergänzung

Rathenow

Zusammenfassende Erklärung

Stand: April 2024

Impressum

Zusammenfassende Erklärung
Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans
im Teilbereich Bebauungsplan Nr. 66 "Falkenweg" und Ergänzung
Stadt Rathenow

Stand: April 2024



Aufgestellt:

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

Bearbeitung:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	- 4 -
2	Verfahrensablauf	- 4 -
3	Planungsziele	- 5 -
4	Wesentlicher Planinhalt	- 7 -
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	- 8 -
6	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	- 8 -
7	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen	- 9 -
8	Rechtsgrundlagen, Quellen	- 10 -

1. Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung gibt die Entwicklungsrichtung für die nachgeordnete Bebauungsplanung vor. Er legt Grundsätze für die städtebauliche Ordnung dar. Der normalerweise folgende und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Diese soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage Baugesetzbuches sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) aufgestellt.

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

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

2. Verfahrensablauf

Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2018 beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 15.10.2018 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Bekanntmachung zur frühzeitigen Auslegung	17.05.2019
frühzeitige Bürgerbeteiligung	18.06.2019
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	08.05.2019- 10.06.2019
Bekanntmachung zur 1. Auslegung	04.11.2019
1. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.11.2019- 22.12.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	24.10.2019 25.11.2019
Bekanntmachung zur 2. Auslegung	26.06.2020
2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.07.2020 14.08.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	08.06.2020 09.07.2020

Bekanntmachung zur 3. Auslegung	16.12.2022
3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.01.2023 - 05.02.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	11.01.2023 13.02.2023
Bekanntmachung der 4. Auslegung	08.09.2023
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25.09.2023- 25.10.2023
Bekanntmachung der Wiederholung der 4. Auslegung	27.10.2023
Wiederholung der 4. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.11.2023- 08.12.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	06.09.2023- 09.10.2023

Feststellungsbeschluss

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom März 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.04.2023 beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Genehmigung

Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 07.03.2024, AZ 63.3-00704-24 bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Begründung sowie die Dienststelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

3. Planungsziele

Die Entwicklung der Stadt Rathenow ist seit Mitte der neunziger Jahre deutlich anders verlaufen als kurz nach der politischen Wende prognostiziert und erhofft. Einerseits war eine erhebliche Abwanderung von weiten Teilen der Bevölkerung zu verzeichnen und andererseits fand ein dramatischer Zusammenbruch der Industrieproduktion statt. In der industriellen und gewerblichen Neuausrichtung der Stadt Rathenow unter städtebaulichen Gesichtspunkten, spielten dann vor allem die südlichen Stadtteile eine wichtige Rolle. Die Nähe zu den Bundesstraßen B 188 und B 102 ermöglichten auf den Flächen großzügige Gewerbeansiedlungen. Im Norden der Stadt hingegen fand weitgehend nur die Entwicklung von Wohnbebauung statt. Gewerbliche Entwicklung vollzieht sich hier weitgehend innerhalb des Altbestandes. Mit der Aufgabe des Betriebsstandortes der Firma Essilor GmbH am Falkenweg liegen die Flächen vollständig brach und sind ungenutzt.

Auch die Wohnbauentwicklung der Stadt hat sich in den vergangenen Jahren in das Zentrum verlagert. Hier wurde vor allem in die Altbausubstanz investiert und jüngere Wohnblöcke saniert. Der Geschosswohnungsbau vor allem im Stadtteil Ost ist umfangreich zurückgebaut worden. Der Wunsch der Bevölkerung nach dem Eigenheim ist aber weiterhin ungebrochen. Hierfür sollen in der Stadt zukünftig keine neuen Flächen "auf der grünen Wiese", also auf Flächen ohne bauliche Vorprägung ausgewiesen werden, sondern die Entwicklung innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes konzentriert werden. Lückenschluss und Brachflächenaktivierung sind dabei ein wichtiger kommunaler Beitrag zum Ressourcenschutz.

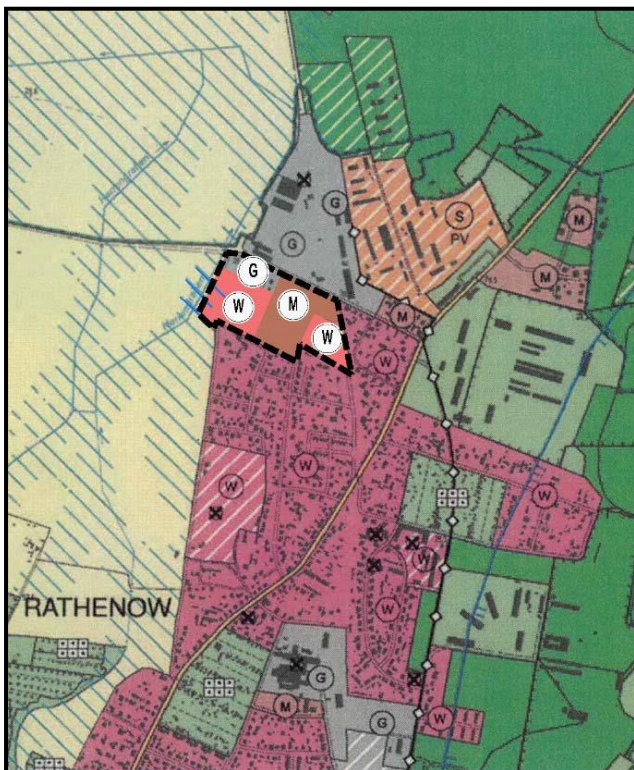
Für den nachnutzungsfähigen Gebäudebestand insbesondere dem viergeschossigen Gewerbebau sollen sinnvolle und wohngebietsverträgliche Nutzungen insbesondere im gewerblichen Bereich gesucht werden. Es soll hier eine gemischte Baufläche festgesetzt werden. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ist nicht möglich, da immissionsschutzrechtlich Rücksicht genommen werden muss auf die bereits südlich des Geltungsbereiches vorhandene, schutzbedürftige Wohnbebauung.

Der Flachbau am Hasenweg als ehemaliges Sozialgebäude wurde bereits als Kindertagesstätte umgenutzt. Der private Betreiber nutzt hier aktuell die ertüchtigte Bausubstanz und die umgebenden Freiflächen zur Betreuung von Kindern.

Bei den anderen Gebäuden handelt es sich um Zweckbauten deren Eignung in der Nachnutzung noch bautechnisch geprüft werden müssen. Das Zweckgebäude, altes Wohnheim, am Hirschweg muss mit Sicherheit abgerissen werden.

Für die bereits vorhandenen technischen Anlagen werden Festsetzung zu deren Sicherung und ggf. Ertüchtigung / Weiterentwicklung getroffen werden. Es handelt sich hier um eine Trafostation und eine moderne Heizungsanlage für den viergeschossigen Block am Falkenweg.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow liegt als genehmigte Planung vor. Der FNP erlangte durch die Bekanntmachung im Februar 2017 Rechtskraft. In der nachfolgenden Abbildung ist ein Ausschnitt dieser rechtskräftigen Planung dargestellt.



Die Änderung erfolgt im Bereich des Bebauungsplanes „Falkenweg“ Pl.Nr. 066 und der westlich und östlichen Ergänzungsflächen.

Die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen werden:

- südlich und östlich als Wohnbauflächen,
- nördlich als Gewerbefläche und Sondergebiete Solarnutzung,
- westlich als Fläche für die Landwirtschaft

dargestellt.

4. Wesentlicher Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die durch eine erhebliche bauliche und medientechnische Vorprägung gekennzeichneten Flächen für die Wohnnutzung, einen Mischnutzung und für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu aktivieren. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden neben Einfamilienhäusern auch Doppel und Reihenhäuser zu bauen. Die vorhandene Bebauung mit Nachnutzungspotenzial kann erhalten und einer entsprechenden wohngebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden. Der Schwerpunkt der Gebäudenachnutzung liegt hier insbesondere in dem viergeschossigen Bau am Falkenweg sowie dem modernen Flachbau am Hasenweg. Hier ist bereits eine hervorragende medientechnische Erschließung vorhanden, die Gebäude sind in einem baulich intakten Zustand. Das ehemalige Sozialgebäude wurde zwischenzeitlich bereits als KITA umgenutzt. Für den Viergeschossiger wird von Seiten des Eigentümers und der Stadt Rathenow nach Nutzungsoptionen gesucht. Es muss sich hierbei um wohngebietsverträgliche gewerbliche und gemischte Nutzung handeln.

Für die sehr desolaten und verwahrlosten Flächen östlich des Hasenweges sollen durch die Darstellung von Wohnbaufläche Möglichkeiten einer stadtbildverträglichen Nachnutzung nach Abbruch der Gebäude eröffnet werden. Für diese Flächen ist bisher keine verbindliche Bebauungsplanung aktiviert worden. Durch die geänderten Darstellungen sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen möglichst optimal und wirtschaftlich auszunutzen.

Mit der Nachnutzung von erheblich baulich vorgeprägten Flächen leistet die Kommune einen wertvollen Beitrag zum Flächen- und Ressourcenschutz. Die Planung wird wegen der erheblichen Vorprägungen der überplanten Flächen als Flächenrecycling eingestuft.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Diese Flächen umfassen einen schmalen Streifen entlang des Falkenweges. Hier befindet sich das ehemalige Heizhaus für das bautechnische Nachnutzungsmöglichkeiten bestehen. Die Verkehrserschließung der Flächen ist über den Falkenweg bereits gegeben. Es soll hier nur Gewerbe angesiedelt werden, welches sich nicht negativ auf die Wohnruhe der südlich angrenzenden Flächen auswirkt. Es müssen deshalb einzelne allgemein im Gewerbegebiet zulässige und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet soll deshalb in der Ausprägung und Ausgestaltung im Rahmen eines Bebauungsplanes eingeschränkt werden.

Da im Gewerbegebiet grundsätzlich auch schutzbedürftige Nutzungen hinsichtlich der Geräusche möglich sind, müssen für diese Nutzungen bauliche oder gestalterische Maßnahmen erfolgen. Damit werden die zulässigen Immissionen des nördlich des Falkenweg ansässigen Betriebes berücksichtigt.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

Die Planungen wurden auf ihre Auswirkung bezogen auf die Schutzgüter:

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

Als wesentliche Auswirkungen der Planungen sind mögliche Zusatzversiegelungen innerhalb des Siedlungsgebietes. Vegetationsverluste betreffen nur Biotope der Siedlungen wie Gärten oder Freiflächen. Baumbestand kann teilweise betroffen sein.

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

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

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

Im Plangebiet konnten Reviere von Vögeln und Fledermäusen nachgewiesen werden. Die Nachweise in und an Bestandgebäuden stehen der beabsichtigten Flächennutzung nicht entgegen.

6. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

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

Innerhalb des Plangebietes ist bereits schon ein erheblicher Flächenanteil bebaut und versiegelt. Es ist aber trotzdem mit einer zusätzlichen Überprägung des Lebensraums durch die Anlage von zusätzlicher Bebauung zu rechnen. Die Eingriffsfolgen werden durch Extensivierungen und Rückbaumaßnahmen sowie durch Gehölzpflanzungen im Landschaftsraum kompensiert.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung werden die Maßnahmen konkretisiert.

7. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

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

- Berücksichtigung des Immissionsschutzes
- Ergänzung der Aussagen zum Hochwasserschutz
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange
- Ergänzung von landesplanerischen Zielen und Grundsätzen

8. Rechtsgrundlagen, Quellen

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

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

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

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

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

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

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)

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

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist,

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,

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

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