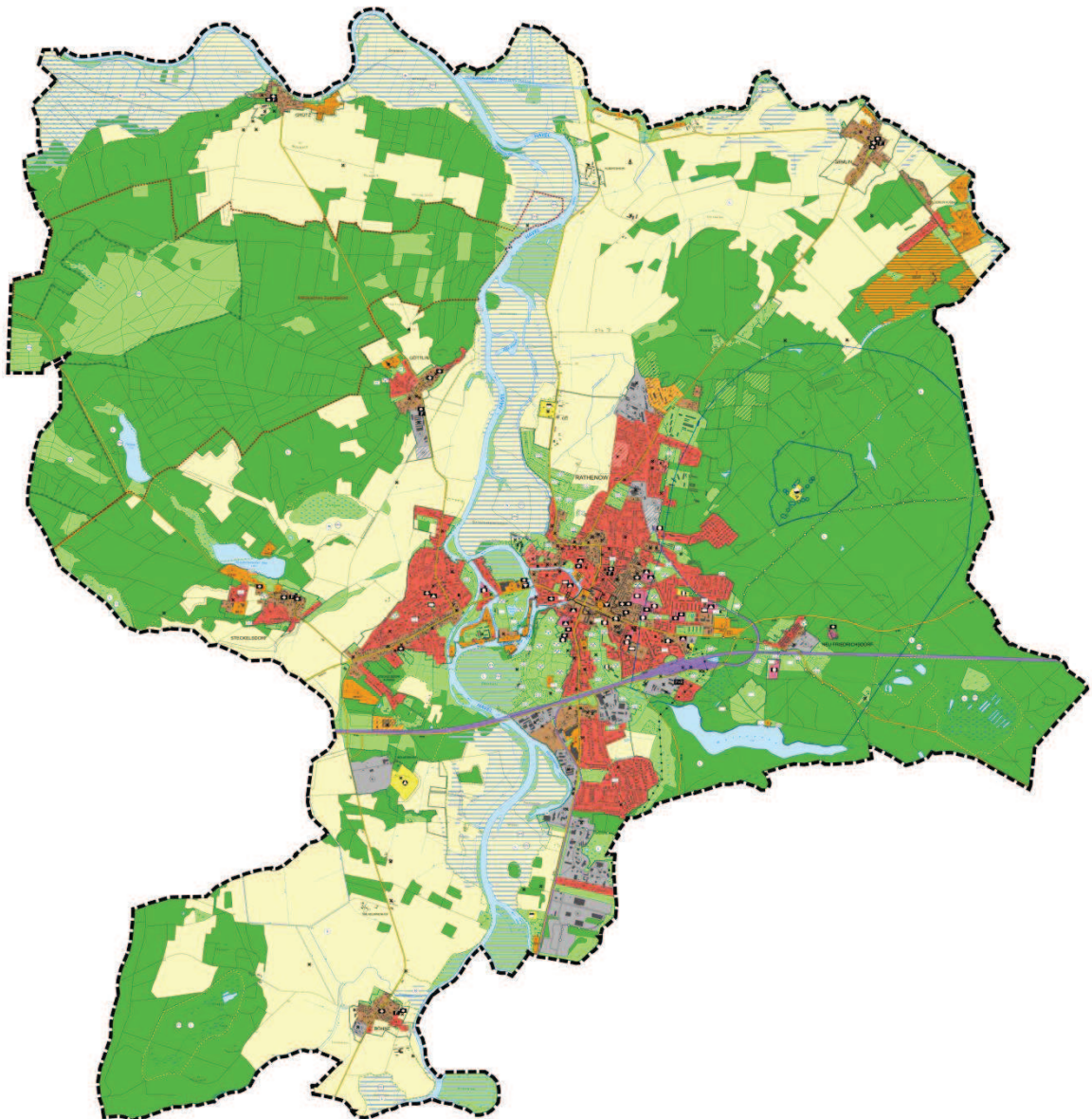


# Stadt Rathenow

## Flächennutzungsplan



Abschließender Beschluss Juni 2016



Bearbeitung: PAN Planungsgesellschaft mbH Potsdam

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHER TEIL .....</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines / Planverfahren.....</b>	<b>5</b>
1.1	Funktion und Verfahren des Flächennutzungsplanes (FNP) .....	5
1.1.1	Notwendigkeit der Planung.....	5
1.1.2	Allgemeine Bedeutung des Flächennutzungsplanes .....	6
1.1.3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	6
1.2	Bestehende räumliche Flächennutzungspläne .....	7
1.3	Sachlicher Teil-Flächennutzungsplan „Windenergienutzung“ .....	9
1.4	Übersicht der bisherigen Verfahrensschritte .....	9
<b>2.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>10</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	10
2.2	Historische Entwicklung des Gebietes.....	11
2.3	Landschaftsstruktur .....	13
2.4	Verkehrsräumliche Anbindung.....	13
2.5	Siedlungsstruktur der Stadt Rathenow mit ihren Ortsteilen .....	14
2.5.1	Stadt Rathenow .....	14
2.5.2	Ortsteil Böhne .....	17
2.5.3	Ortsteil Göttlin .....	17
2.5.4	Ortsteil Grütz .....	17
2.5.5	Ortsteil Semlin .....	17
2.5.6	Ortsteil Steckelsdorf.....	18
<b>3.</b>	<b>Leitlinien der Entwicklung .....</b>	<b>18</b>
3.1	Stadtentwicklung und Wohnen .....	18
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung .....	19
3.3	Tourismus.....	21
3.4	Entwicklung des Einzelhandels .....	22
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Fachplanungen .....</b>	<b>22</b>
4.1	Übergeordnete Planungen.....	23
4.1.1	Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm (LEPro).....	23
4.1.2	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).....	23
4.1.3	Regionalplan Havelland-Fläming.....	26
<b>5.</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>28</b>
5.1	Bevölkerung.....	28
5.1.1	Ausgangssituation / bisherige Bevölkerungsentwicklung.....	28
5.1.2	Bevölkerungsprognose .....	30
5.1.3	Mögliche Bevölkerungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.....	32
5.1.4	Mögliche Bevölkerungsentwicklung auf Basis bestehender Bebauungspläne.....	34
5.1.5	Mögliche Bevölkerungsentwicklung auf Neubauf lächen des FNP .....	35
5.1.6	Mögliche Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Darstellungen des FNP .....	36
<b>6.</b>	<b>Abwägung und Konfliktbewältigung.....</b>	<b>37</b>
6.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	37
6.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB .....	37
6.1.2	Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB .....	39
6.2	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	39
6.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.....	39
6.2.2	Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB .....	41
6.3	Planerische Konfliktbewältigung in nachfolgenden Verfahren .....	42
<b>7.</b>	<b>Inhalte und Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>43</b>

7.1	Flächennutzung .....	43
7.1.1	Wohnbauflächen.....	45
7.1.2	Gemischte Bauflächen.....	49
7.1.3	Gewerbliche Bauflächen.....	51
7.1.4	Sonderbauflächen .....	53
7.1.4.1	Wochenendhausgebiete .....	53
7.1.4.2	Ferienhausgebiete .....	54
7.1.4.3	Wassersport .....	54
7.1.4.4	Golfsport .....	55
7.1.4.5	Erholung .....	55
7.1.4.6	Sonderbauflächen für Einzelhandel.....	56
7.1.4.7	Sonderbauflächen für regenerative Energien .....	56
7.1.4.8	Sonderbauflächen mit sonstigen Zweckbestimmungen.....	57
7.1.5	Flächen für den Gemeinbedarf .....	58
7.1.5.1	Soziale Infrastruktur.....	58
7.1.5.2	Kulturelle Einrichtungen.....	64
7.1.5.3	Sonstige öffentliche Einrichtungen .....	64
7.1.6	Verkehr.....	65
7.1.6.1	Straßenverkehr.....	65
7.1.6.2	Schienegebundener Personennahverkehr .....	66
7.1.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....	66
7.1.6.4	Rad- und Wanderwege.....	66
7.1.7	Grün- und Freiflächen.....	66
7.1.7.1	Private Grünflächen und Gärten .....	67
7.1.7.2	Öffentliche Grünflächen / Parkanlagen .....	67
7.1.7.3	Dauerkleingärten .....	68
7.1.7.4	Friedhöfe .....	69
7.1.7.5	Badestellen.....	69
7.1.8	Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....	69
7.1.8.1	Flächen für die Landwirtschaft.....	69
7.1.8.2	Flächen für Wald .....	70
7.1.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen .....	70
7.1.9.1	Trinkwasserversorgung .....	70
7.1.9.2	Abwasserentsorgung.....	71
7.1.9.3	Energieversorgung .....	71
7.1.9.4	Abfallentsorgung.....	71
7.1.10	Wasserflächen.....	71
7.2	Nutzungsbeschränkungen und Maßnahmen zum Schutz der Umwelt .....	72
7.2.1	Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	72
7.2.2	Immissionsschutz .....	72
7.3	Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen .....	74
7.3.1	Natur- und Landschaftsschutz .....	74
7.3.1.1	Naturschutzgebiete (NSG).....	74
7.3.1.2	Landschaftsschutzgebiete (LSG).....	75
7.3.1.3	Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale .....	77
7.3.1.4	Europäisch geschützte Gebiete (FFH und SPA) .....	77
7.3.1.5	Geschützte Biotope .....	78
7.3.2	Trinkwasserschutz.....	78
7.3.3	Hochwasserschutz.....	78
7.3.4	Denkmalschutz .....	79
7.3.4.1	Bodendenkmale.....	79
7.3.4.2	Bau-, Garten- und technische Denkmale.....	79
7.3.5	Bodenverunreinigungen.....	80

7.3.6	Bundesstraßen .....	80
7.3.7	Bundeswasserstraßen .....	81
7.4	Zusammenfassung der Darstellungen .....	82
7.4.1	Gesamt-Flächenbilanz .....	82
7.4.2	Bauflächenbilanz nach Ortsteilen .....	83
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>84</b>
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>86</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>86</b>
1.1	Ziele des Flächennutzungsplanes .....	86
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	87
1.3	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Objekte .....	91
1.4.	Verhältnis Flächennutzungsplan zum Landschaftsplan .....	93
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>94</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	94
2.1.1	Tiere und Pflanzen .....	94
2.1.2	Boden .....	95
2.1.3	Wasser .....	95
2.1.4	Klima und Luft.....	96
2.1.5	Landschaft .....	96
2.1.6	Mensch .....	96
2.1.7	Kultur- und Sachgüter.....	97
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	97
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	97
2.3.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen .....	97
2.3.2	Auswirkungen auf den Boden .....	98
2.3.3	Auswirkungen auf Gewässer und Grundwasser .....	98
2.3.4	Auswirkungen auf Klima und Luft .....	98
2.3.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	99
2.3.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	99
2.3.6	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	99
<b>3</b>	<b>Vermeidung, Minderung und Ausgleich .....</b>	<b>99</b>
<b>4</b>	<b>Anderweitig in Betracht kommende Lösungsmöglichkeiten.....</b>	<b>100</b>
<b>5</b>	<b>Planungsbereiche.....</b>	<b>101</b>
Nr. 1	Wohnbaufläche am Hirschweg (Rathenow Nord) .....	102
Nr. 2	Wohnbaufläche an der Erich-Mühsam-Straße (Rathenow Nord) .....	104
Nr. 3	Wohnbaufläche an der Schlachthausstraße / am Stremmeweg .....	107
Nr. 4	Wohnbaufläche an der Göttliner Chaussee .....	110
Nr. 5	Wohnbaufläche an der Grützer Chaussee (Göttlin) .....	112
Nr. 6	Gemischte Baufläche westlich der Dorfstraße (Semlin).....	114
Nr. 7	Gemischte Baufläche an der Ferchesarer Straße (Semlin) .....	116
Nr. 8	Gewerbefläche am Bahnhof Rathenow Nord .....	118
Nr. 9	Gewerbeflächen-Erweiterung Göttlin .....	120
Nr. 10	Sonderbaufläche Photovoltaik Rathenow Nord .....	122
Nr. 11	Sonderbaufläche Wassersport am Stadtkanal.....	124
Nr. 12	Sonderbaufläche Bioenergie in Steckelsdorf-Ausbau.....	127
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>130</b>
6.1	Beschreibung der Methodik .....	130
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	131
6.3	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	131

---

<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....</b>	<b>131</b>
<b>III</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>133</b>
	<b>Bodendenkmale.....</b>	<b>133</b>
	<b>Bau-, Garten- und technische Denkmale.....</b>	<b>137</b>
	<b>Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (Auszug Altlastenkataster Landkreis Havelland).....</b>	<b>142</b>
	<b>Geltungsbereiche der Innenbereichssatzungen sowie der Ergänzungssatzungen .....</b>	<b>153</b>

## I STÄDTEBAULICHER TEIL

### 1. Allgemeines / Planverfahren

#### 1.1 Funktion und Verfahren des Flächennutzungsplanes (FNP)

##### 1.1.1 Notwendigkeit der Planung

Für das seit dem 31. Dezember 2001 nach Auflösung des Amtes bestehende Stadtgebiet der Stadt Rathenow liegen nur für Teile des heutigen Stadtgebietes wirksame, räumliche Teilflächennutzungspläne vor: Für das Gebiet der Stadt Rathenow und der Ortsteile Steckelsdorf und Semlin. Diese Teilflächennutzungspläne gelten bis zur Wirksamkeit dieses Gesamtflächennutzungsplanes gemäß § 204 (2) BauGB weiter.

Vom Fortgelten der wirksamen Teilflächennutzungspläne für Teile des heutigen Stadtgebietes unberührt bleiben die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, bestehende Flächennutzungspläne durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen. Grundsätzlich ist gemäß § 5 (1) Satz 1 BauGB immer für das ganze Gemeindegebiet ein Flächennutzungsplan aufzustellen.

Die Notwendigkeit der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes ergibt sich unter anderem aus der Prüfung folgender Sachverhalte:

- Wie groß ist das Planerfordernis aufgrund des Gemeindezusammenschlusses? Ist die städtebauliche Ordnung noch gewahrt und besteht Koordinierungsbedarf?
- Wie aktuell sind die einzelnen Teilflächennutzungspläne? Besteht bereits aus den einzelnen Plänen heraus wesentlicher Änderungsbedarf?
- Wie passen die planerischen Inhalte der Pläne zueinander? Besteht aufgrund entgegengesetzter Planungsziele Änderungsbedarf?
- Welche Anforderungen aus raumordnerischer Sicht oder aufgrund von Fachplanungen bestehen? Ergibt sich hieraus Änderungsbedarf?

Diese Fragen sind mehrheitlich zu bejahen. Die bisher vorgenommenen Flächendarstellungen sind auch auf Grund des stattgefundenen und weiterhin prognostizierten Bevölkerungsrückganges zu überprüfen und in Teilen, insbesondere an den Siedlungsrändern, zurück zu nehmen. Darüber hinaus ist wesentlicher Anlass für die Aufstellung eines gesamten Flächennutzungsplanes der Umstand, dass für die Ortsteile Böhne, Göttlin und Grütz bisher keine Flächennutzungsplanungen vorliegen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat daher am 26.04.2004 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Stadt Rathenow mit den Ortsteilen beschlossen. Nachdem zunächst das Aufstellungsverfahren stockte, soll nun das Verfahren zügig fortgeführt werden, um die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre auf eine einheitliche rechtliche und mit den oberen Verwaltungsbehörden abgestimmte Grundlage zu stellen.

Die Entwicklungsschwerpunkte wie Sicherung der Wohn- und Arbeitsstättenentwicklung, der Naherholung und des Tourismus bedürfen einer gemeinsamen Konzeption und der Einbettung in die Landschaft unter Berücksichtigung der daraus entstehenden öffentlichen Belange, insbesondere des Landschafts- und Naturschutzes.

Damit für weitere städtebauliche Planungen die hierfür erforderliche Planungssicherheit aller Beteiligten sowie für die Entscheidungsfindung zu den unterschiedlichsten Planungs- und Bauabsichten in den jeweiligen Ortsteilen eine geeignete Basis geschaffen wird, ist die Erarbeitung einer entsprechenden Planungs- und Entscheidungsgrundlage dringend geboten und soll jetzt in Form dieses räumlichen Flächennutzungsplanes erarbeitet werden.

Weiterer Gegenstand des durchzuführenden Planverfahrens ist die Prüfung und Aktualisierung der Planinhalte sowie ggf. die Integration bestehender Planungen in den nun aufzustellenden Flächennutzungsplan. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt.



### 1.1.2 Allgemeine Bedeutung des Flächennutzungsplanes

---

Die Pflicht zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist in § 5 BauGB ebenso geregelt wie die darzustellenden Inhalte. Gemäß § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzungen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Als Art der Bodennutzungen sind dabei nicht nur die für Bebauung vorgesehenen Flächen zu verstehen, sondern auch die von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. Mit dem planerischen Instrument des Flächennutzungsplanes artikuliert die Gemeinde die räumlichen Leitvorstellungen hinsichtlich ihrer siedlungspolitischen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan ist dabei eine hoheitliche Maßnahme, dem nicht die Qualität einer Rechtsnorm zukommt. Nach der Systematik des Baugesetzbuches kommt ihm eine nur verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für die nach außen rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu. Dies bedeutet auch, dass anders als bei Festsetzungen eines Bebauungsplans gegen Darstellungen eines Flächennutzungsplanes kein unmittelbarer Rechtsschutz für den Bürger möglich ist. Lediglich Nachbargemeinden können Klage gegen Darstellungen erheben, wenn sie sich ihrer in § 2 (2) BauGB begründeten Pflicht zur Abstimmung verletzt sehen.

Gleichwohl äußert der Flächennutzungsplan Wirkungen von erheblicher Bedeutung. Es besteht für die Gemeinde gemäß § 8 BauGB eine Entwicklungsverpflichtung für die verbindliche Bauleitplanung, d.h. Bebauungspläne müssen aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet sein. Bebauungspläne, die aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, bedürfen keiner Genehmigung. Gleichzeitig besteht gemäß § 7 BauGB eine Anpassungspflicht öffentlicher Planungsträger, soweit sie in den Beteiligungsphasen der Planung nicht widersprochen haben.

Aufgrund dieser Bedeutung sind im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes Belange der unterschiedlichsten Art zu berücksichtigen. Dies betrifft neben der, in dem nachfolgenden Punkt 1.1.3 näher erläuterten Berücksichtigung von Umweltbelangen vor allem auch landesplanerische und – soweit vorhandene - regionalplanerische Vorgaben. Darüber hinaus sind infrastrukturelle Standorte und Trassen, übergeordnete Verkehrswege zu berücksichtigen ebenso wie Belange des Denkmalschutzes, des Trinkwasserschutzes und des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

### 1.1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

---

Seit der Neufassung des BauGB 2004 ist die Umweltprüfung für alle Bauleitpläne, also auch für den Flächennutzungsplan gesetzlich verpflichtend. Bei der Umweltprüfung aufgrund der gesetzlichen Regelung des BauGB handelt es sich nicht um etwas grundsätzlich Neues, sondern um eine formale Zusammenfassung dessen, was bei einer ordnungsgemäßen Planung ohnehin geleistet werden muss, nämlich die sachgerechte Aufbereitung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Bedingt durch den Umstand, dass auf sämtlichen Planungsebenen Umweltprüfungen durchzuführen sind, ist zur Vermeidung von Doppelprüfungen in § 2 (4) Satz 5 BauGB die sogenannte Abschichtung geregelt. Innerhalb einer Planungshierarchie erfolgende Umweltprüfungen werden in nachfolgenden Verfahren auf andere oder zusätzliche Auswirkungen beschränkt. So sind beispielsweise Gegenstände der Umweltprüfung, die auf Ebene von Raumordnungsplänen geprüft wurden, nicht erneut im Flächennutzungsplanverfahren zu prüfen und Gegenstände, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes geprüft wurden, nicht in einem späteren Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen.

In diesem Zusammenhang gilt auch, dass die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen in einer nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen sind.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, Stand August 2013, diente dem sogenannten ‚Scoping‘<sup>1</sup> im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, was bedeutet, dass diese zu Äußerungen über den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung aufgefordert werden. Das Scoping ist ein unselbstständiger interner Verfahrensschritt, mit dem Gegenstand, Ausmaß und Methodik der Umweltprüfung zu bestimmen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Stadt diesbezüglich beraten. Die Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung liegt unter Einbeziehung der eingegangenen Stellungnahmen in der

---

<sup>1</sup> Scope (engl.) = Umfang, Bereich

Verantwortung der Stadt. Die Ergebnisse des Scopings wurden in den Umweltbericht der Entwurfsfassung aufgenommen.

Der Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB gesonderter Teil dieser Begründung ist, beschreibt die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung. Eine Verdichtung der vorliegenden Ermittlungen und Bewertungen erfolgt insbesondere nach der frühzeitigen Beteiligungsphase. Er wird aber ggf. auch im gesamten Verfahren entsprechend des Standes aktualisiert und ergänzt.

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches 2004 wurde das ‚Monitoring‘ neu eingeführt. Monitoring bedeutet, dass auch der Vollzug eines Bauleitplanes überwacht werden soll. Dies obliegt den Städten und Gemeinden. Da der Umweltbericht nur eine – mit Unsicherheiten behaftete – Prognose hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt enthalten kann, soll mit dieser Überwachung des Planvollzuges geprüft werden, ob sich diese Prognosen auch erfüllt haben oder ob ggf. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eingetreten sind. Im Umweltbericht sind hierzu die Art und der Zeitpunkt von Maßnahmen zur Überwachung darzustellen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist bezüglich des Monitorings generell auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu verweisen, da durch den Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan kein unmittelbares Baurecht entsteht. Dementsprechend können die Angaben zur Art der Überwachung auf dieser Planungsebene nur allgemeiner Natur sein. Maßnahmen zur Umweltüberwachung kommen auf Ebene des Flächennutzungsplanes am ehesten bei Darstellungen für privilegierte Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB), wie Vorranggebiete für Windenergieanlagen, Anlagen für die Massentierhaltung und Konzentrationsflächen für den Abbau in Betracht. Solche Darstellungen sind jedoch nicht Bestandteil des Entwurfs des Flächennutzungsplanes der Stadt Rathenow.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Rathenow<sup>2</sup> gehen inklusive der Analysen, Bewertungen und Zielformulierungen über die Systematik der bauleitplanerischen Darstellungen eines Flächennutzungsplanes hinaus. Eine Integration erfolgt daher über die wesentlichen Ergebnisse und Ziele des Landschaftsplanes in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Berücksichtigung bei der Darstellung neuer baulicher Entwicklungsflächen, wobei Abweichungen zwischen landschaftsplanerischer und städtebaulicher Ziele grundsätzlich möglich sind. Wesentliche Teile der textlichen Erläuterungen des Landschaftsplanes fließen in den Umweltbericht als eigenständigen Bestandteil dieser Begründung ein und bieten so eine Grundlage für eine qualifizierte Abwägung der jeweiligen Belange durch die Stadt Rathenow.

## 1.2 Bestehende räumliche Flächennutzungspläne

Es wurden bis zum Jahr 2001 die Flächennutzungspläne der Stadt Rathenow, sowie die der ehemaligen dem Amt Rathenow angehörigen Gemeinden Semlin und Steckelsdorf zur Wirksamkeit geführt:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Semlin, wirksam seit Dezember 2001
- Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow, wirksam seit Dezember 2001
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Steckelsdorf, wirksam seit Dezember 2001

Diese Flächennutzungspläne bestehen gemäß § 204 BauGB, wie unter Punkt 1.1.1 beschrieben, bis zum Abschluss des Verfahrens dieses gemeinsamen Flächennutzungsplanes fort. Die Darstellungen dieser Flächennutzungspläne wurden weitestgehend in den Vorentwurf bzw. den vorliegenden Entwurf übernommen und in der Plandarstellung vereinheitlicht. Die Änderungen bzw. Aktualisierungen gegenüber diesen Planständen sind in Punkt 7 dieser Begründung, bezogen auf die jeweiligen Nutzungskategorien zu entnehmen.

Für den Flächennutzungsplan des heutigen Ortsteils Steckelsdorf befindet sich die 1. Änderung im Verfahren. Die Aufhebung des Änderungsverfahrens zur Biogasanlage Steckelsdorf-Ausbau ist zeitnah vorgesehen.

Für den Flächennutzungsplan des heutigen Ortsteils Semlin befindet sich ebenfalls die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren.

<sup>2</sup> Landschaftsplan Stadt Rathenow, Februar 2008, bearbeitet durch Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung, im Auftrag der Stadt Rathenow.



Für den Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow ergaben sich im Zeitraum seit 2001 auf Grund von veränderten Rahmenbedingungen und geänderten städtebaulichen Zielsetzungen neun Änderungen, von denen sich derzeit (Dezember 2015) noch zwei Änderungen im Verfahren befinden (s.u.).

Die sich im Verfahren befindlichen Änderungen der Teilflächennutzungspläne werden unabhängig von diesem Flächennutzungsplanverfahren fortgeführt.

Die folgenden Änderungen der bestehenden Flächennutzungspläne wurden durchgeführt bzw. befinden sich noch im Verfahren:

Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Rathenow:

Lfd. Nr.	Bezeichnung des Änderungsbereiches	Realisierungsstand	Nutzung
1.	„Herrenlanke“	wirksam	Änderung der Darstellung von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen
2.	„Wolzensee“	wirksam	Änderung der Darstellung von Grünflächen in Sonderbaufläche Erholung
3.	„Hopfengärten“	wirksam	Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche Erholung in Wohnbauflächen
4.	„Wohngebiet am Körgraben“	Das Verfahren wurde aufgehoben	<del>Änderung der Darstellung von Grünflächen in Wohnbauflächen</del>
5.	„Weinberg/Bismarckturm“	wirksam	Änderung der Darstellung von Grünflächen (Parkanlage) in Sonderbaufläche Gastronomie
6.	„Photovoltaikanlage Rathenow Ost“	wirksam	Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche „Photovoltaikanlage“
7.	„Weinberggelände“	wirksam	Änderung der Darstellung von Grünflächen in Sonderbaufläche
8.	„Photovoltaikanlage Rathenow Nord“	Im Verfahren	Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche „Photovoltaikanlage“
9.	Wassertouristik „Schlachthausstraße“	Das Verfahren wurde aufgehoben	<del>Änderung der Darstellung von Grünfläche in Sonderbaufläche</del>
10.	„Milcafé“	Im Verfahren	Änderung von Flächen für Bahnanlagen in gewerbliche Bauflächen

Änderung des Flächennutzungsplanes OT Steckelsdorf

1.	Steckelsdorf Ausbau	Im Verfahren, Aufhebung ist zeitnah vorgesehen	<del>Änderung der Darstellung von Grünfläche in Sonderbaufläche</del>
----	---------------------	--	---

Änderung des Flächennutzungsplanes OT Semlin

1.	„Golfplatzerweiterung“ Semlin	Im Verfahren	Änderung von Sondergebiet „Golfplatz“ in Sondergebiet „Fe-
----	-------------------------------	--------------	--

			rienhaussiedlung“
--	--	--	-------------------

Diese Änderungsflächen wurden in den Entwurf dieses Gesamt-Flächennutzungsplanes übernommen. Ausnahme ist seit dem Entwurf, Dezember 2015 die Fläche der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in Semlin „Sondergebiet Ferienhaussiedlung Golfhotel“. Hier wird das Zustimmungsverfahren (Baufläche innerhalb des LSG „Westhavelland“) durch das MLUL innerhalb des Bebauungsplanverfahrens weitergeführt.

### 1.3 Sachlicher Teil-Flächennutzungsplan „Windenergienutzung“

Die Stadt Rathenow hat am 17.11.2010 die Aufstellung eines sachlichen Teil-Flächennutzungsplans zur Steuerung der Windenergienutzung beschlossen.

Mit dieser Planung kann die Stadt im Zusammenhang mit § 35 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB und bis zum Inkrafttreten des in Aufstellung befindlichen Regionalplans, die Ansiedlung der im Außenbereich privilegiert zulässigen Windkraftanlagen steuern. Durch die Darstellung von Konzentrationszonen für die Windenergienutzung sollen dabei insbesondere Konflikte mit anderen Nutzungen sowie Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter minimiert werden. Der sachliche Teil-Flächennutzungsplan wird zusätzlich zu den räumlichen Flächennutzungsplänen der Stadt Rathenow aufgestellt und liegt bisher als Vorentwurf vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte von Dezember 2011 bis Januar 2012. Derzeit ruht das Verfahren.

### 1.4 Übersicht der bisherigen Verfahrensschritte

Nr.	Verfahrensschritt	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss	28.04.2004
2.	Bekanntmachung der Neuaufstellung	17.05.2004
3.	Planungsanzeige zur gemeinsamen Landesplanung	04.05.2004
4.	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	24.05.2004
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange	09.05.2005 bis 20.06.2005
6.	Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange	11.09.2013
7.	Anschreiben zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	14.10.2013
8.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	21.10.2013 bis 22.11.2013
9.	Erneute Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	19.11.2013
10.	Billigung des Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	22.10.2014
11.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	12.11.2014 bis 15.12.2014
12.	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	13.11.2014

13	Antrag auf Zustimmung von Flächendarstellungen innerhalb des LSG „Westhavelland“ beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft	11.05.2015
14	Schreiben vom MLUL (Zustimmung von Flächendarstellungen innerhalb des LSG „Westhavelland“)	28.05.2015 30.10.2015
15	Anschreiben zur Beteiligung der betroffenen Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB	01.02.2016
16	Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	18.03.2016 bis 05.04.2016
17	Abschießender Beschluss	06.07.2016

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadt Rathenow liegt am westlichen Rand des Landkreises Havelland und ist die Kreisstadt des Landkreises. Die Nachbarstädte und –gemeinden der Stadt Rathenow sind im Norden das Amt Rhinow, im Osten und Südosten das Amt Nennhausen, im Süden die Stadt Premnitz, und im Südosten die Gemeinde Milower Land. Im Nordwesten grenzt das Stadtgebiet an das Land Sachsen-Anhalt, Landkreis Stendal an. Die dortige Nachbarkommune ist die Stadt Havelberg.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Rathenow einschließlich seiner Ortsteile und beherbergte zum 31.12.2014 rd. 24.678 Einwohner. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Gemarkungen

- Stadt Rathenow mit 4.571 ha
- Ortsteil Böhne mit 1.300 ha
- Ortsteil Göttlin mit 1.330 ha
- Ortsteil Grütz mit 1.613 ha
- Ortsteil Semlin mit 1.030 ha
- Ortsteil Steckelsdorf mit 1.365 ha

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 113 km<sup>2</sup>.



Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes der Stadt Rathenow

## 2.2 Historische Entwicklung des Gebietes

### Stadt Rathenow

Als Ursprung der Stadt Rathenow gilt ein Burgwall auf der Steckelsdorfer Gemarkung, der sich dort um die Mitte des 12. Jahrhunderts befunden hat. Erstmals urkundlich erwähnt wurde die Stadt im Jahr 1216, die rund 80 Jahre später durch Markgraf Otto IV. das Stadtrecht erhielt. Wie viele andere Städte in der Mark Brandenburg auch, kam es aufgrund des 30-jährigen Krieges (1618-1648) zu weitreichenden Zerstörungen und einem massiven Bevölkerungsschwund. Mit der einsetzenden Industrialisierung begann für die Stadt Rathenow ein wirtschaftlicher Aufschwung, der auch zu einem raschen Bevölkerungswachstum führte. Insbesondere die optische Industrie (ab 1801) und die Produktion von Ziegeln wurden zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen. Nach der Neuorganisation der Kreisgliederung im preußischen Staat im Jahr 1816 war Rathenow Verwaltungssitz des Kreises Westhavelland im Regierungsbezirk Potsdam in der preußischen Provinz Brandenburg und wurde zum einem wichtigen Militärstützpunkt, was den Bau von Kasernen und weiteren Militärbauwerken mit sich zog.

Während des 2. Weltkrieges wurde die Stadt durch US-amerikanische Fliegerbomben zum Teil stark beschädigt und kurz vor Kriegsende im Mai 1945 durch sowjetische Truppen mehr als zu 75 Prozent zerstört.

Nach dem Krieg wurde die Stadt Rathenow im Rahmen der im Jahre 1952 durchgeführten Verwaltungsreform zum Verwaltungssitz des Kreises Rathenow. Die Herstellung von optischen Produkten wurde mit den „Rathenower Optischen Werke“ (ROW) weitergeführt und die Stadt in diesem Bereich zu einem wichtigen Industriestandort innerhalb der DDR. Nach der Vereinigung eröffnete der Optikerkonzern Fielmann ein neues Produktions- und Logistikzentrum mit 600 Beschäftigten in der Stadt und knüpfte an die Tradition der optischen Industrie weiter fort. Im Rahmen der Kreisreform von 1993 wurde Rathenow zur Kreisstadt des Landkreises Havelland. Aufgrund des Strukturwandels und des demographischen Wandels verliert die Stadt kontinuierlich an Einwohnern. Als Reaktion auf den Bevölkerungsverlust und den damit entstandenen Wohnungsleerstand wurde ein Teil der Wohngebäude in dem in industrieller Bauweise zu DDR-Zeiten errichteten Stadtteil Rathenow Ost abgerissen. In Folge der kommunalen Neugliederung im Land Brandenburg wurden am 31.12.2001 die ehemaligen dem Amt Rathenow angehörigen Gemeinden Böhne, Göttlin, Grütz, Semlin und Steckelsdorf als Ortsteile in die Stadt Rathenow eingegliedert.

### **Ortsteil Böhne**

Das Dorf Böhne fand im Jahr 1370 erstmals Erwähnung, als Lehen des Erzbistums Magdeburg. Ende des 16. Jahrhundert bewohnte in Böhne der Landrat Briest ein noch heute bestehendes Gutshaus, dessen Familie insbesondere durch den Roman „Effie Brist“ des Schriftstellers Theodor Fontane bekannt ist.

Innerhalb der letzten 200 Jahre wechselte mehrmals die Landes- bzw. Bezirkszuständigkeit der Gemeinde Böhne. Von 1816 bis 1950 gehörte Böhne zum Landkreis Jerichow II in der preußischen Provinz Sachsen, von 1950 bis 1952 zum Landkreis Genthin im damaligen Land Sachsen-Anhalt, von 1952 bis 1957 zum Kreis Havelberg im Bezirk Magdeburg, von 1958 bis 1993 zum Kreis Rathenow im Bezirk Potsdam und schließlich seit 1990 zum Landes Brandenburg. Von 1993 bis 2001 war der Ort eine amtsangehörige Gemeinde des Amtes Rathenow im Landkreis Havelland. Im Jahre 2002 wurde Böhne als Ortsteil von Rathenow eingemeindet.

### **Ortsteil Göttlin**

Archäologische Ausgrabungen lassen darauf schließen, dass die Siedlungsgeschichte von Göttlin bis in die Jungsteinzeit zurück reicht. Erstmals urkundlich erwähnt wird Göttlin 1381/82 in den Lehnbüchern der Erzbischöfe von Magdeburg.

Nach dem 2. Weltkrieg unterstand Göttlin, wie auch die anderen, westlich der Havel gelegenen Ortsteile unterschiedlichen Landes- bzw. Bezirkszuständigkeiten. Im Zuge der kommunalen Neugliederung wurde auch Göttlin am 1. Januar 2002 ein Ortsteil der Stadt Rathenow.

### **Ortsteil Grütz**

Im Jahr 1381 wird Grütz erstmals in den Lehnbüchern der Erzbischöfe von Magdeburg urkundlich als „Groc“ erwähnt. Innerhalb der letzten 60 Jahre unterstand Grütz unterschiedlichen Landes- bzw. Bezirkszuständigkeiten wie die o.g. Ortsteile und ist ebenfalls seit 2002 ein Ortsteil der Stadt Rathenow.

### **Ortsteil Semlin**

Semlin wurde erstmals im Jahr 1441 urkundlich erwähnt. Lokalhistorisch erwähnenswert ist die Semlinerin Anna Rahns, die 1672 während der Zeit der Hexenverfolgung unter dem Vorwurf des Schadenszaubers verhört wurde und als „Butterhexe“ verbrannt wurde. Das Dorf setzte ihr 2002 ein Denkmal auf dem Dorfplatz. Die denkmalgeschützte Fachwerkkirche des Ortes wurde 1730 errichtet.

Bereits in den 1920er und 1930er Jahren konnte der Ort aufgrund seiner Lage am Hohennauener See zunehmend Touristen und Tagesausflügler anziehen. Mit Wirkung des 31. Dezember 2001 wurde die unabhängige Gemeinde Semlin ein Ortsteil der Kreisstadt Rathenow.

### **Ortsteil Steckelsdorf**

Erstmalig wurde Steckelsdorf im Jahr 1335 als „Steggelsdorp“ erwähnt, als Pfändung des Bayern-Markgrafen Ludwig an seinen Rat Johann von Buch. Im Jahr 1354 fiel das Gebiet von Steckelsdorf nach Auseinandersetzungen zwischen weltlicher und kirchlicher Herrschaft in den Besitz des Erzbischofs von Magdeburg.



Unter preußischer Herrschaft wurde die benachbarte Stadt Rathenow zum einem militärischen Stützpunkt. In dessen Zusammenhang wurde auf dem Steckelsdorfer Kietzhügel von 1786 bis 1789 ein Proviantamt errichtet, ein Militärlagerhaus für Lebensmittel. Es befindet sich noch heute auf einem von Havelarmen umflossene Gebiet, das seither als Magazininsel bezeichnet wird.

Im Jahr 1819 verwüstete ein verheerender Brand das gesamte Dorf. Der anknüpfende Wiederaufbau erfolgte mit teilweise veränderten Strukturen, die auch zwei Jahrhunderte später im Straßengrundriss abzulesen sind. Ab 1820 begann auch der Wiederaufbau der Dorfkirche und des Steckelsdorfer Herrenhauses.

Als wichtige Verkehrsanbindung Ende des 19. Jahrhunderts wurde durch den Ort eine Chaussee von Rathenow nach Havelberg gebaut. Damit erhielt Steckelsdorf eine Anbindung an Rathenow, in dessen Folge sich das Dorf in Richtung der benachbarten Stadt entwickelte. Im Jahr 1901 entstand mit dem Havelausbau für den Großschiffahrtsweg Berlin-Hamburg und dem Bau einer großen Schleuse auf Steckelsdorfer Gebiet die Siedlung „Neue Schleuse“.

Im zweiten Weltkrieg blieb Steckelsdorf weitgehend unzerstört. Der Ort gehörte in der Nachkriegszeit zum Kreis Jerichow II und damit zum Land Sachsen-Anhalt. Im Zuge der Kreisgebietsreform 1952 wurde er dem Kreis Rathenow im Bezirk Potsdam (ab 1990 Land Brandenburg) angegliedert und die Siedlung „Neue Schleuse“ wurde nach Rathenow eingemeindet. Mit Wirkung des 31. Dezember 2001 wurde die Gemeinde Steckelsdorf ein Ortsteil der Kreisstadt Rathenow.

### **2.3 Landschaftsstruktur**

Das Gebiet der Stadt Rathenow gehört zur Naturraumeinheit „Untere Havelniederung“, welche die gesamte Havelaue sowie die angrenzenden Talsandflächen zwischen der Stadt Brandenburg und der Mündung der Havel in die Elbe umfasst. Die bestimmenden Elemente dieser typischen norddeutschen Flussauenlandschaft sind große, ebene Talsandflächen, Dünen, diluviale Flussablagerungen und einzelne Endmoränenhügel.

Das den Gesamtraum prägende Landschaftselement ist die von Süden nach Norden durch das Gebiet verlaufende Havel. Sie stellt eine überregional bedeutsame Lebensraumachse mit hoher biologischer Vielfalt dar. Zu den Teilräumen mit besonderer Bedeutung zählen außerdem die ehemals militärisch genutzten Standorte und der Truppenübungsplatz Kietz sowie die kleinräumig strukturierten Feuchtlebensraumkomplexe am Puhlsee, zwischen dem Trittsee und dem Steckelsdorfer See, im Rathenower Stadforst und Rodewaldschen Luch.

Die heutige Landschaft wird durch den anthropogenen Einfluss bestimmt und weicht stark von der natürlichen Ausprägung ab. So ist die Weichholzaue der Flussniederung bis auf die Ufervegetation vollkommen verschwunden. Als Ersatzgesellschaft hat sich Grünland etabliert. Die sehr armen Diluvialsand- und Dünenstandorte sind vorwiegend mit Wald bestockt. Diese bestehen überwiegend aus Nadelwäldern und zu einem geringen Teil aus Laubwäldern. Bruchwälder und auenwaldähnliche Waldgesellschaften konzentrieren sich auf die grundwassernahen Standorte der Havelniederung. Kiefernforste findet man vor allem auf den äußerst trockenen Gebieten, den sogenannten Talsandflächen.

Die nahezu waldfreien Niederungen werden durch Ackerflächen und überwiegend intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland bestimmt, die feuchte bis nasse Bodenform besitzen. Alleen, Baumreihen, Hecken und Feldgehölze gliedern die offene Landschaft entlang der Straßen, Gewässern und der landwirtschaftlichen Flächen.

### **2.4 Verkehrsräumliche Anbindung**

Die Stadt Rathenow befindet sich am westlichen Rand des Landes Brandenburg und grenzt westlich mit Teilen seiner Fläche an das Land Sachsen-Anhalt. Die Innenstadt von Rathenow liegt rund 70 km von der Landeshauptstadt Potsdam und rund 70 km von der Berliner Stadtgrenze entfernt. Zum Berliner Stadtzentrum sind es rund 90 km.

Verkehrlich wird die Stadt Rathenow von dem Berliner Autobahnring BAB A 10, der BAB A 2 und der BAB A 24 umgeben. Die BAB-Anschlussstellen Wustermark, Brandenburg und Fehrbellin sind jeweils in rund 50 km zu erreichen. Über die Autobahn gelangt man über die BAB 2 nach Magdeburg und weiter nach Hannover sowie über die BAB A 24 nach Hamburg.

Die Bundesstraße B 102 führt in Nord-Süd-Richtung durch Rathenow hindurch und stellt eine direkte Verbindung zur kreisfreien Stadt Brandenburg a.d. Havel und Neustadt (Dosse) dar. Die neu gebaute

Ortsumgehung der B 188 kreuzt südlich der Innenstadt die B 102 in Ost-West-Richtung und bindet Rathenow mit Stendal und Wolfsburg an. Die B 188 wird nach Fertigstellung der BAB A 14 „Magdeburg-Schwerin“ auch eine Zubringerfunktion für diese geplante Autobahn übernehmen.

Auf der durch das Stadtgebiet führenden Eisenbahnverbindung verkehrt derzeit die Regionalexpress-Linie RE 4 über Berlin nach Ludwigsfelde sowie die Regionalbahnlinien RB 51 nach Brandenburg (Havel) und die RB 13 nach Stendal.

Die ICE-Verbindung Berlin-Wolfsburg-Hannover verläuft ohne Halt ebenfalls durch Rathenow.

## **2.5 Siedlungsstruktur der Stadt Rathenow mit ihren Ortsteilen**

---

### **2.5.1 Stadt Rathenow**

---

Die siedlungsgeschichtlichen Ausführungen dieses Kapitels sind im Wesentlichen – gekürzt – entnommen aus: Stadtumbaukonzept Rathenow, Endbericht 2003, verfasst durch BSM-GmbH; Berlin

#### Rathenow Zentrum

Rathenow Zentrum definiert sich durch das Gebiet nördlich der Eisenbahntrasse, es reicht im Westen bis zur Havel, im Norden bis zur Curlandstraße und zum Friedrich-Ebert-Ring sowie im Osten bis zur Bammer Landstraße und schießt den Bereich östlich des Bahnhofes ein. Neben den bebauten Flächen sind im Zentrum auch große Grünanlagen prägend wie der Weinberg, der Friedhof und der Körgraben.

Der Zentrumsbereich weist – neben der Siedlung Rathenow Ost- die höchste Bebauungsdichte in der Stadt auf. Fast alle Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind hier konzentriert. Entsprechend den historischen Entstehungsphasen lassen sich verschiedene Teilräume identifizieren.

Vom ältesten Teil Rathenows, der Altstadt, die – von Stadtkanal und Havel umgeben – zwar auch heute noch vom Wahrzeichen der Stadt auf dem Kirchberg, der St. – Marien- Andreas-Kirche an höchster Stelle markiert wird, gibt es nur noch Fragmente der ursprünglichen Strukturen: Brachen und in den fünfziger und sechziger Jahren entstandene Zeilenbauten sind hingegen dominierend. Die Altstadt heute dient fast ausschließlich dem Wohnen.

Auch die südöstlich angrenzende barocke Stadterweiterung im 18. Jahrhundert ist als homogene bauliche Anlage lediglich noch um den Schleusenplatz vorhanden und im Übrigen nur noch am rechtwinkligen gitterförmigen Straßengrundriss erkennbar. Durch den Wiederaufbau ist in den fünfziger Jahren entlang der Berliner Straße eine Geschäftspromenade entstanden. Zeilenbauten aus der DDR-Zeit bestimmen größtenteils das Stadtbild des Zentrums.

Mit dem industriellen Aufschwung und dem Bedarf an Wohnbauflächen und Standorten für die industrielle Produktion findet im 19. Jahrhundert eine räumlich unregelmäßige Stadterweiterung statt, da die naturräumlichen Gegebenheiten keine ringförmig geschlossene Ausdehnung zulassen. Die Quartiere dieser Erweiterungsphase weisen eine starke Nutzungsmischung aus Wohngebäuden, Einrichtungen des Handwerks aber auch industriellen Fertigungsstätten auf. Jenseits der ehemaligen Zollmauer werden im Norden zumeist Wohnhäuser gebaut, in denen auch die optische Klein- und Heimindustrie untergebracht war. In Richtung Süden entwickelt sich eine gewerblich durchmischte, in Geschossigkeit und Gestaltung sehr unterschiedliche Bebauung entlang den Ausfahrtstraßen Große Milower Straße und Grünauer Straße.

In östlicher Richtung dehnt sich die Stadt beidseitig der Berliner Straße aus sowie entlang der Bahnhofstraße. In den meist geschlossenen Baublöcken wurden neben Wohngebäuden auch große produzierende Gewerbebetriebe wie die optische Industrieanstalt Emil Busch in der Berliner Straße und die Brauerei in der Großen Hagenstraße untergebracht. Das große Areal der Zietenkasernen in der Bahnhofstraße mit seiner Backsteinarchitektur, das im neugotischen Stil errichtete Kreishaus und die villenartigen angrenzenden Häuser in offener Bauweise stellen Besonderheiten innerhalb der übrigen Baustruktur dar. Die inzwischen aufgegebenen innerstädtischen Produktionsstandorte, das weitgehend brachliegende Kasernengelände und die Folgen der Kriegszerstörungen haben zu großer Heterogenität und zu städtebaulichen Mängeln in diesen Erweiterungsgebieten geführt.

Dennoch bilden die Gebiete mit ihren öffentlichen Verwaltungen und Einrichtungen – Stadtverwaltung, Arbeitsamt, Landratsamt, Feuerwehr, Kulturhaus, Bibliothek, Schulen – sowie privaten Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelseinrichtungen den urbanen Kern der Stadt. Die Einzelhandelseinrichtungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Berliner Straße und um die Goethestra-

ße. Eine wesentliche Stärkung des Einzelhandelsangebotes des Stadtzentrums entstand nach 1990 durch das Einkaufszentrum am Märkischen Platz.

Die Bautätigkeit in der ersten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts betraf hauptsächlich den Nordosten des Zentrums, die Flächen nördlich der Bahnlinie und den Bahnhofsbereich. Die Bebauung dieser Entwicklungsphase ist in ihrer architektonischen und städtebaulichen Gestalt und hinsichtlich ihrer Nutzung relativ homogen. Es handelt sich im Wesentlichen um Gründerzeitblöcke, beispielsweise zwischen der Kleinen Hagenstraße und dem Friedrich-Ebert-Ring sowie um Wohnungssiedlungen diverser Gesellschaften oder Organisationen im Geschosswohnungsbau. Die baulichen Sonderstrukturen der Jahnschule und der Krankenanstalten befinden sich ebenfalls im räumlichen Bereich dieses Entwicklungszeitraums. Kriegszerstörungen waren hier weniger gravierend.

Da sich die Bautätigkeit innerhalb des Zentrums nach dem zweiten Weltkrieg auf den Wiederaufbau innerhalb der Bestände konzentrierte, sind hier zunächst keine wesentlichen neuen Bautätigkeiten zu verzeichnen. Östlich des Bahnhofes entstanden fünf Wohnzeilen in industrieller Bauweise.

Nach 1990 gab es vereinzelte Baulückenschließungen in der gesamten Innenstadt. Mit Ausnahme des Einkaufszentrums am Märkischen Platz handelte es sich dabei meist um Geschosswohnungsbau. Ebenfalls für Geschosswohnungsbau wurden bis dato nicht als Bauflächen genutzte Bereiche Am Körgraben in Anspruch genommen. Hier entstand auch ein weiteres Einzelhandelszentrum.

Im Zentrum von Rathenow bestehen diverse Verdichtungspotenziale auf brach gefallenem Flächen und auch Nachnutzungspotenziale leerstehender Gebäude. Bei diesen Gebäuden handelt es sich sowohl um ehemals gewerblich genutzte Bauten als auch um Wohngebäude. Auf die Leerstandseseitigung hat die Stadt nur geringen Einfluss, eine Nachnutzung dieser Flächen ist fortwährender städtebaulicher Grundsatz. Ihren städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkt in Bezug auf ihre Flächennutzungsplanung setzt die Stadt auf die rückgebauten und untergenutzten Flächen im Bereich des ehemaligen Schachthofes und der Alten Ziegelei, nördlich des Stadtkanals und der Rathenower Havel. Neben Wohnungsbauf lächen sollen dort vor allem wassersportbezogene und der Erholung dienende Einrichtungen entstehen.

#### Rathenow Nord

Die nach Osten durch den Stadtwald und nach Westen durch die Havel eingeeengte Stadt hatte nach Norden hin weniger eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten. Mit der Nordsiedlung wurde zum Beginn des 20. Jahrhunderts ein zentrumnahes Siedlungsgebiet unmittelbar nördlich der Curlandstraße systematisch erschlossen. Es handelte sich zunächst hauptsächlich um Siedlungsdoppelhäuser. Die ebenfalls vor dem zweiten Weltkrieg gegründeten Siedlungen wie die Waldsiedlung und die Siedlung nördlich des Bahnhofes Rathenow Nord entstanden zunächst ohne direkte bauliche Verbindung mit der Kernstadt. Die sonstige Siedlungstätigkeit entwickelte sich sukzessive entlang der Semliner Straße bzw. nördlich dieser.

Eingestreut in den Siedlungsbereich von Rathenow Nord befinden sich gewerbliche Nutzungen nördlich der Curlandstraße, beiderseits des Falkenweges am nördlichen Siedlungsrand, an der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie nachgeordnet im Bereich Kopernikusstraße / Humboldtstraße. Prägend für den Nordraum sind aber auch besonders die Kasernenstandorte in Verbindung mit dem ehemaligen Heeresverpflegungsamt, die hier seit den 19030er Jahren angelegt wurden. Die Erweiterung der Kasernengelände für die Unterbringung der Soldaten der sowjetischen Armee stellt die wesentliche bauliche Aktivität zu DDR-Zeiten in diesem Bereich dar.

Nach 1990 erfolgte eine deutliche Nachverdichtung des Bestandes im Einfamilienhausbereich und in untergeordneter Größenordnung auch im Geschosswohnungsbau. Die riesigen Kasernengelände liegen nach dem Abzug der russischen Armee brach und wurden zu Konversionsstandorten. Bis auf die prägenden, denkmalgeschützten Kasernengebäude wurden die ehemaligen Kasernengelände weitestgehend zurückgebaut und entsiegelt.

In Rathenow Nord bestehen innerhalb der Einfamilienhausgebiete nur sehr geringe, vereinzelte Nachverdichtungspotenziale. Die ehemaligen Kasernenareale stehen auf Grund der randlichen Lage zum Siedlungsgebiet und vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung für eine Neubebauung nicht zur Verfügung.

Nennenswerte Entwicklungsflächen für Wohnungsbau, insbesondere für die Errichtung von Einfamilienhäusern bestehen in Rathenow Nord östlich des Hirschweges, auf einer Fläche, die früher landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bestanden war sowie kleinteiliger im Bereich von aufgegebenen gewerblichen Nutzungen im Bereich Rudolf-Breitscheid-Straße / Erich-Mühsam-Straße.

Für gewerbliche Nutzungen bestehen in Rathenow Nord nach dem erfolgten Rückbau der Bahnanlagen Entwicklungspotenziale beiderseits des Bahnhofs Rathenow- Nord.

#### Rathenow Süd

Durch die Eisenbahnlinie Berlin-Lehrte deutlich von der übrigen Stadt getrennt, war hier der Schwerpunkt der Erweiterung im 19. Jahrhundert zunächst nahezu ausschließlich gewerblich geprägt, was auch auf die Eisenbahnanbindung an die brandenburgische Städtebahn zurückzuführen ist.

Aus der Zeit bis 1945 stammen in Bezug auf die Wohnbebauung hauptsächlich die Südsiedlung, die Stadtrandsiedlung und die Lindensiedlung mit großen Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Im Zuge der militärischen Aufrüstung nach 1933 wurde in den dreißiger Jahren am südlichen Rand der Stadt das Arado-Flugzeugwerk errichtet.

Eingebettet zwischen dem Niederungsbereich der Havel und des Körgrabens bis zum Wolzensee, erfolgte die weitere Entwicklung nach 1945 östlich entlang der Milower Landstraße und der Linie der brandenburgischen Städtebahn.

Nach 1990 erlebte Rathenow Süd einen enormen Aufschwung durch die konzentrierte Ansiedlung von Gewerbebetrieben in den beiden größten Gewerbegebieten der Stadt, eines Zentrums für großflächigen Einzelhandel und durch die Erweiterung sowie durch die Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsgebiete.

Entwicklungspotenziale in Rathenow Süd bestehen nahezu ausschließlich für gewerbliche Nutzungen. Neben Flächen in den beiden Gewerbegebieten Heidefeld und Grünauer Fenn befinden sich diese vor allem westlich der Milower Landstraße im Bereich der ehemaligen Gasanstalt sowie in zwei Bereichen südlich des Viertellandsweges / der B 188 n. Für den Neubau von Wohngebäuden stehen innerhalb der bestehenden Ein- und Zweifamilienhausgebiete nur sehr vereinzelte Verdichtungspotenziale zur Verfügung.

#### Rathenow West

Getrennt von der Kernstadt durch den Lauf der Havel und den sich darin befindenden Inseln, begann die Besiedlung – abgesehen von militärisch genutzten Teilen dieser Inseln seit dem 18. Jahrhundert und der Mühlenanlage aus dem 19. Jahrhundert - erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts durch eine lockere Bebauung entlang der Genthiner Straße und dem nördlich angrenzenden Siedlungsbereich mit Ein – oder auch Mehrfamilienhäusern.

Nach dem 2. Weltkrieg fand in Rathenow West so gut wie keine Siedlungstätigkeit statt. Nach 1990 entstanden hier, wie in anderen durch Einzelhausbebauung geprägten Siedlungsbereichen der Stadt zahlreiche Wohngebäude neu, so dass nur vereinzelte Grundstücke für eine Nachverdichtung durch Wohngebäude verblieben sind.

Zu DDR-Zeiten genoss das Gebiet keine erhöhte Aufmerksamkeit, die sich vielmehr auf die Bereiche in entgegengesetzter Himmelsrichtung fokussierte. Die Nachverdichtung in diesem Gebiet nach der Wende ist im Vergleich zu anderen Bereichen verhalten. Ergänzende Siedlungsflächen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung in Rathenow West nicht vorgesehen. Ausnahme ist eine kleine Wohnbaufläche in einer Siedlungslücke östlich der Göttliner Chaussee auf Göttliner Gemarkung.

#### Rathenow Ost

Während vor allem der West- und der Südraum durch die Havel geprägt werden, ist es im Osten der Waldbestand. Seine Qualität erhält der Raum ebenfalls durch den Wolzensee als Erholungsgebiet. Bereits Ende des 18. Jahrhunderts entstand die Siedlung Neufriedrichsdorf weit vor den Toren der damaligen Stadt inmitten des Stadtförstes gelegen als Anlage von 50 Doppelhäusern, die ein Rathenower Tuchfabrikant für seine Spinnereiarbeiter errichten ließ. Zwischenzeitlich durch gewerbliche Nutzungen und Kleingartenanlagen erweitert, bildet Neufriedrichsdorf bis heute eine eigenständige Siedlung.

Abgesehen von der marginalen „Villenbebauung“ im Bereich des Philosophenweges/ Friedrich-Ebert-Ringes wurde eine nennenswerte Bautätigkeit in Rathenow Ost erst Ende der 1920er Jahre aufgenommen. Es entstanden 600 Wohnungen im Bauhausstil als dreigeschossige Zeilenbauten mit Flachdach.

Ab Ende der 1960er Jahre begann die systematische Erweiterung nach Osten. Beginnend im Anschluss an die o.g. Siedlung entstanden insgesamt etwa 2.400 Wohnungen mit Schule, Kita, Schwimmhalle und Einkaufsmöglichkeiten. Das Gebiet erstreckt sich bis etwa an die Bahnanlagen der

ehemaligen Brandenburgischen Städtebahn. In diesen Geschosswohnbauten fand durch den massiven Wegfall von Arbeitsplätzen nach 1990 eine erhebliche Abwanderung statt, die zu deutlichem Wohnungsleerstand und in Folge zu einem Abriss von Geschosswohnungsbauten führte. Auf einem Teil der rückgebauten Flächen entstand in jüngster Zeit eine Photovoltaikanlage nördlich der Bammer Landstraße. Da für Rathenow Ost ein weiterer Rückgang der Bevölkerungszahlen prognostiziert wird (s.unten), ist ein weiterer Rückbau von Wohngebäuden in industrieller Bauweise vorgesehen. Der betroffene Bereich soll zukünftig zu Grünflächen umgestaltet werden.

Eine Nachverdichtung fand nach 1990 durch Einfamilienhausbebauung vor allem in der Waldsiedlung nördlich der ehemaligen Bahnstrecke nach Neustadt/Dosse sowie in der Wolzensiedlung statt, so dass hier keine nennenswerten Baupotenziale mehr bestehen.

### **2.5.2 Ortsteil Böhne**

---

Die Siedlungsstruktur der Ortslage Böhne entspricht bis heute der historischen Struktur als Straßendorf entlang der Rathenower Straße sowie entlang der Waldstraße / Havelstraße. Hier reichen die Ausläufer der Ortslage bis fast an die Havel.

Am südöstlichen Rand, entlang der „Kurzen Straße“, befindet sich die Agrargenossenschaft Böhne. Die sonstige Baustruktur ist durch Wohngebäude an der Straße und Nebengebäuden und Nutzgärten in den rückwärtigen Bereichen stark ländlich geprägt. Innerhalb der bebauten Bereiche sind einige wenige Neubaupotenziale möglich.

### **2.5.3 Ortsteil Göttlin**

---

Das ursprüngliche Straßenangerdorf Göttlin ist mit seiner historischen Erweiterung an der Steckelsdorfer Straße bis heute weitgehend in seiner ursprünglichen Struktur erhalten geblieben. Während im Ortskern die alten Gehöfte mit ihren Nebengebäuden erhalten geblieben sind, sind am südöstlich Rand entlang der Schollener Straße und Ferchelsstraße nach 1990 Einfamilienhäuser entstanden.

Der nördliche und der südliche Rand der Ortslage Göttlin ist gewerblich geprägt. Im Norden befindet sich ein Holzverarbeitungsbetrieb und im Süden sind es diverse gewerbliche Betriebe. Für den letztgenannten Bereich ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Erweiterung vorgesehen.

Eine größere Potenzialfläche für Wohngebäude und nicht störende gewerbliche Nutzungen befindet sich an der Grützer Chaussee, unmittelbar nördlich der historischen Dorflege. Weitere Verdichtungspotenziale für Einfamilienhäuser befinden sich vor allem Am Heuberg.

Ebenfalls zum Ortsteil Göttlin gehört der Siedlungsbereich an der Göttliner Chaussee im Bereich „An den Erbsländern“, welcher unmittelbar an Rathenow West angrenzt und mit diesem Stadtteil eine Siedlungseinheit bildet. Dort sieht der Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Siedlungserweiterung vor.

### **2.5.4 Ortsteil Grütz**

---

Das Straßenangerdorf Grütz besitzt bis heute seine historische Struktur. Entlang des Dorfplatzes und der Dorfstraße stehen viele alte Gehöfte und Wohnhäuser. Südlich des Dravisweges entstand zu DDR-Zeiten eine kleine Ferienhauskolonie in fußläufiger Entfernung zur Havel. Südlich und westlich der historischen Dorfstruktur wurden Flächen nach 1990 durch Einfamilienhäuser bebaut. Baupotenziale bestehen in der Ortslage nur in „2. Reihe“ nördlich des Schollener Weges.

### **2.5.5 Ortsteil Semlin**

---

Der Ortsteil Semlin besteht aus dem historisch erhaltenen Straßenangerdorf und dem westlich der Ortslage gelegenen Siedlungsbereich Semlin Ausbau an der Ferchesarer Straße.

Im Siedlungskern der historischen Ortslage sind die alten Strukturen mit Anger, Kirche und Friedhof sowie den umgebenen Gehöfte erhalten geblieben. Nur am südlichen Ortsausgang befinden sich einige nach 1990 entstandene Einfamilienhäuser. Nördlich grenzt die Ortschaft an die Havel. Hier befindet sich eine größere Anzahl an Bootsanlegestellen.

Die Siedlungsfläche von Semlin Ausbau zieht sich entlang der Ferchesarer Straße und deren Nebenstraßen und wird im Nordosten durch die Havel begrenzt. Neben Einfamilienhäusern, die innerhalb unterschiedlicher Jahrzehnten entstanden sind, bestehen zahlreiche Erholungs- und Wochenendhausgrundstücke.



Die schon seit der Zeit vor dem 2. Weltkrieg bestehenden Erholungsfunktionen des Ortes wurde in den 1990er Jahren durch die Anlage des Golfplatzes Semlin mit integrierter Hotelanlage deutlich gestärkt. Westlich der Golfanlage entstand am Reiheweg eine Anzahl von Einfamilienhäusern.

Während in Semlin Ausbau nur sehr vereinzelte Verdichtungspotenziale bestehen, sind für die Ortslage Semlin Entwicklungsflächen östlich der Ortslage an der Ferchesarer Straße sowie westlich der Ortslage im rückwärtigen Bereich der Hohenauener Straße und östlich des Mühlenweges möglich und auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorgesehen.

### **2.5.6 Ortsteil Steckelsdorf**

Entlang der Hauptstraße von Steckelsdorf haben sich die historischen Strukturen des Straßenangerdorfes erhalten. Auch der Gebäudebestand, der, einschließlich der Kirche, nach dem Brand von 1819 neu entstand, ist noch vorhanden. Südlich und westlich des Dorfkernes kam es zu DDR-Zeiten und nach 1990 zu einer Siedlungsausdehnung. Die wesentlichste Erweiterung fand mit dem Neubau der Wohnsiedlung an der Seestraße statt.

Mit dem Campingplatz am Steckelsdorfer See und der Reitsportanlage am Waldweg weist der Ort Erholungsfunktionen auf. Vereinzelt Verdichtungspotenziale befinden sich an der Steckelsdorfer Gartenstraße und an der Steckelsdorfer Bergstraße.

Ebenfalls zum Ortsteil Steckelsdorf gehört der Siedlungsbereich Steckelsdorf Ausbau, welcher westlich an Rathenow West angrenzt. Dort bestehen neben Wohngebäuden auch kleinteilige gewerbliche Nutzungen, ein größeres Wochenendhausgebiet sowie die brach gefallene Fläche einer ehemaligen Gärtnerei unmittelbar an der Bahnstrecke nach Stendal. Für diese Fläche ist die Errichtung einer Biogasanlage vorgesehen.

Innerhalb des Bestandes von Steckelsdorf Ausbau sind keine Neubaupotenziale möglich. Ebenfalls zur Gemarkung Steckelsdorf gehörig ist das isoliert gelegene Gewerbegebiet Bölkershof an der L 96 mit der östlich angrenzenden Deponie. Innerhalb des bestehenden Gewerbeareals bestehen erhebliche Potenzialflächen für gewerbliche Ansiedlungen.

## **3. Leitlinien der Entwicklung**

Die nachfolgenden, nicht abschließend aufgeführten Entwicklungsziele bedürfen einer kontinuierlichen Überprüfung und Fortführung, die auch in der Bewohnerschaft und in der Stadtpolitik zu diskutieren sind. Die Leitlinien lassen sich nur mittelbar auf Ebene der Flächennutzungsplanung der Stadt darstellen. Die Grundzüge der städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung, deren Darstellung Gegenstand der Flächennutzungsplanung sind, sind grundsätzlich geeignet, die unten skizzierten Entwicklungsvorstellungen einer Entwicklung zuzuführen.

### **3.1 Stadtentwicklung und Wohnen**

Oberstes Ziel für die Stadt Rathenow ist eine nachhaltige zukunftsbeständige Entwicklung, die zur Erhöhung des Allgemeinwohls der Bürger beiträgt und die Identifikation der Einwohner mit ihrer Stadt fördert. Die Stadt Rathenow mit ihren Ortsteilen soll sich so entwickeln, dass auch künftige Generationen hier einen Lebensraum finden, der ihren Bedürfnissen gerecht wird.

Innerhalb des Stadtgebietes ist die Stadt Rathenow das historische und aktuelle Zentrum der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Angebote und Aktivitäten. Hier sind die Verwaltungseinrichtungen Stadt angesiedelt. Als Hauptort ist die Stadt Rathenow auch der deutliche Einwohnerschwerpunkt, da hier die entsprechende Infrastruktur, Kinder- und Senioreneinrichtungen, gutes Schulangebot, wohnungsnah Verkaufseinrichtungen, der Bahnhof und die Nahverkehrseinrichtungen, ausreichende Freizeitangebote vorhanden sind, so dass eine weitere Zersiedlung damit der Erzeugung von Verkehr entgegen gewirkt werden kann. Den Ortsteilen wird eine angemessene Eigenentwicklung zugestanden, wo es die landschaftlichen Bedingungen und deren Schutz erlauben. In allen Ortsteilen sind, soweit vorhanden, die bestehenden Versorgungsstrukturen für die Bewohner zu erhalten und Einrichtungen für Naherholungssuchende und Touristen sind zu stärken und auszubauen.

Es soll eine quantitativ und qualitativ angemessene Wohnraumversorgung entsprechend der wirtschaftlichen Situation und der Familiengröße der Haushalte in der Stadt Rathenow ermöglicht werden. Eine soziale Entmischung der Bevölkerung ist zu vermeiden und ein gleichberechtigtes Miteinander der Bürger aller Altersgruppen, sozialen Schichten und Interessen zu wahren. Die Kinder- und Familienfreundlichkeit im Wohnumfeld und ein senioren- und behindertengerechtes Wohnen ist in allen Ortsteilen zu sichern. Die Stadt Rathenow setzt sich mit dem demographischen Wandel einer zunehmenden

den Überalterung der ansässigen Bevölkerung auseinander. Darüber hinaus ist die Förderung familienfreundlicher Angebote weiterzuführen und auszubauen. So soll nicht nur die Abwanderung von insbesondere jungen Familien verhindert werden, sondern auch für diese ein attraktiver Lebensmittelpunkt geboten werden.

Die langfristige Sicherung der Angebote für Kinder und Jugendliche, die weitere Gestaltung moderner Kindergarten- und Schulformen, die Beratung und Unterstützung von Frauen, Familien, behinderten und mobilitätseingeschränkten Menschen ist daher eine kontinuierliche Aufgabe für die Stadt Rathenow. Dazu zählt auch die Förderung bürgerschaftliches Engagement zur Stärkung eines „Wir-Gefühls“ in der Bevölkerung der Stadt und zum Erhalt einer sozialen und kulturellen Vielfalt. Ebenso zählt zu den Aspekten einer familienfreundlichen Schwerpunktsetzung der Stadt Rathenow die Sicherung der Sporteinrichtungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht und die weitere Erschließung des Landschafts- und Naturraums für die Erholung, insbesondere auch der vorhandenen Gewässer.

Die kulturelle Vielfalt und die unterschiedlichen Tradition sollen in allen Ortsteilen gepflegt und weiterentwickelt werden. Die Rathenower Innenstadt soll sich als Wohnstandort mit kleinteiliger Nahversorgungs- und Dienstleistungsstruktur und als städtischer Mittelpunkt und Identifikationsort weiterhin festigen. Sowohl die historisch gewachsenen Siedlungsbereiche der Stadt Rathenow als auch die dörflich geprägten Ortsteile sollen ihren jeweiligen eigenständigen Siedlungscharakter bewahren.

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Nur eine gesunde Wirtschaft ist in der Lage, den Menschen einer Kommune ein Auskommen zu sichern und die Güter und Dienstleistungen bereitzustellen, die für das tägliche Leben erforderlich sind. Die Folgen der tiefgreifenden strukturellen Veränderungen nach 1990, die mit einer völligen Umorientierung, dem Verlust der wirtschaftlichen Identität der Stadt, einem erheblichen Arbeitskräfteabbau und der daraus resultierenden Abwanderung der Bevölkerung verbunden waren, aufzufangen und in zukunftsfähige und nachhaltige Strukturen umzuwandeln ist weiterhin Zukunftsaufgabe in der Stadt Rathenow.

Im Jahr 2011 haben sich die Städte Rathenow, Premnitz und Brandenburg an der Havel dazu entschieden, eine gemeinsame „Wirtschaftsregion Westbrandenburg“ zu gründen. Das hierfür entwickelte „Wirtschaftsentwicklungskonzept (WEK) Westbrandenburg“ hat das Ziel die bestehenden Verflechtungen der drei Städte in infrastrukturellen, wirtschaftlichen und arbeitsmarktbezogenen Bereichen auf ihre Nachhaltigkeit zu untersuchen und gemeinsame Ziele und Handlungsfelder als Grundlage für den stufenweisen Ausbau der Kooperation zwischen den Städten herauszuarbeiten. Vorgesehen ist, bei entsprechenden Ergebnissen im Entwicklungskonzept, die Umsetzung prioritärer Kooperationsprojekte im Rahmen des GRW-Regionalbudgets in einer anschließenden Umsetzungsphase.

Mit dem WEK soll auch festgestellt werden, ob in der Region Potenziale gegeben sind, den vorhandenen Regionalen Wachstumskern (RWK) um die Städte Rathenow und Premnitz zu erweitern und einen gemeinsamen RWK zu bilden. Basis für die Zusammenarbeit ist es, dass die drei Akteure unterschiedliche Profile und einander ergänzende Potenziale und Kompetenzen aufweisen, um somit Standortkonkurrenzen auszuschließen.

Das WEK sieht vier prioritär umzusetzende Projekte mit folgenden Zielen vor:

Projekt	Ziele
Kooperationsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koordinierung und Weiterentwicklung der regionalen Kooperation</li> <li>• Abstimmung verschiedener Arbeitsbereiche zur Erhöhung der Effektivität / Effizienz durch die Nutzung möglicher Synergieeffekte</li> </ul>
Regionalmarketing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Grundlagen für die Verbesserung des gemeinsamen Innen- und Außenmarketings</li> <li>• gemeinsame Standortpositionierung (zusätzlich zu den städtischen)</li> <li>• ggf. Nutzung eines gemeinsamen Web-Auftritts</li> <li>• Marketingprodukte mit einheitlichem Logo/Slogen: Aufsteller, Flyer, Werbeartikel</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinsamer Messeauftritt bzw. Vertretung der gesamten Wirtschaftsregion durch einzelne Städte</li> <li>• Aufeinander abgestimmte Veranstaltungskalender</li> <li>• Etablierung der „Region Westbrandenburg“</li> </ul>
Regionale Gewerbeflächenvermarktung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein einer aktuellen „Übersicht/Datenbank“ zur Darstellung aller vorhandenen Flächen und Darstellungen über eine gemeinsame Homepage</li> <li>• Kenntnis der Flächensituation/- auslastung der anderen Städte → Möglichkeit zum Abgleich von Flächennachfrage und –angebot</li> <li>• bessere Koordination und Ausnutzung bzw. Vermarktung der verfügbaren Flächen</li> </ul>
Regionale Fachkräftekoordination	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkere Vernetzung von Schule, Wirtschaft und Wissenschaft zur Entwicklung von neuen Impulsen, Innovationen und Bekämpfung der arbeitsmarktbedingten Abwanderung</li> <li>• Erhöhung der Transparenz und des Bekanntheitsgrades sowie bessere Abstimmung aller in der Region vorhandenen Fachkräftemaßnahmen</li> <li>• Verstärkte Entwicklung und Durchführung gemeinsamer Initiativen bzw. Erhöhung des Informationsflusses zu Aktivitäten der verschiedenen Akteure zur Fachkräftesicherung</li> </ul>

Quelle: WEK Westbrandenburg, Entwicklungskonzept für die Wirtschaftsentwicklungsregion Westbrandenburg, Brandenburg a.d. Havel, Rathenow, Premnitz, September 2011

In der Stadt Rathenow bestehen Unternehmen in den folgenden spezifischen Cluster:

Brandenburg-spezifische Cluster:

- Ernährungswirtschaft
- Kunststoffe und Chemie
- Metall
- Tourismus

Rathenow verfügt über Unternehmen in den länderübergreifenden Clustern Berlin-Brandenburg:

- o Optik
- o Gesundheitswirtschaft

Trotz der strukturellen Veränderungen durch die deutsche Vereinigung ist es gelungen, an die lange Tradition des Standortes für optische Industrie anzuknüpfen, so dass das Zentrum der optischen Industrie im Land Brandenburg weiterhin die Stadt Rathenow ist. Die Wertschöpfungstiefe auf den Gebieten Augenoptik - Optik - Feinmechanik wird in dieser Form an keinem anderen deutschen Standort erreicht.

Neben Global Players, Essilor und Fielmann, sind 25 mittelständische Firmen mit ca. 300 Beschäftigten und etwa 30 Zulieferer ansässig. Insgesamt umfasst der Bereich der optischen Industrie in Rathenow derzeit etwa 1.300 Beschäftigte. Die mittelständischen Unternehmen haben sich im Kompetenzzentrum Optik Rathenow (KOR) zusammengeschlossen und vermarkten ihre Produkte unter einer Dachmarke. Darüber hinaus arbeitet das Optik-Netzwerk oabb - optic alliance brandenburg berlin seit Anfang 2008 mit 33 Partnern unter administrativer Führung der Zukunftagentur Brandenburg (ZAB). Die Unternehmen des Netzwerks beschäftigen ca. 1.800 Mitarbeiter. Die Schwerpunkte des Netzwerks liegen in der Innovations- und Kompetenzentwicklung, der Markterschließung sowie in der Branchen- und Standortprofilierung.

- Metallerzeugung, Metallbe- und -verarbeitung / Mechatronik

Mehr als 40 Unternehmen mit ca. 500 Beschäftigten sind derzeit in Rathenow tätig. Neben metallverarbeitenden Unternehmen, die hauptsächlich Kooperationsbeziehungen mit den am Standort tätigen Optikunternehmen unterhalten, arbeiten andere Unternehmen auf vielfältigen Einzelfeldern sowohl in regionalen als auch überregionalen und internationalen Verflechtungen. Das fachliche Spektrum um-

fasst neben klassischen Feldern der Werkzeugkonstruktion und des Werkzeugbaus sowie des Maschinen- und Großbehälterbaus auch Kristallisationspunkte innovativer Produktentwicklung.

- Kunststoffe

Derzeit ist am Standort im Bereich der Optik, im Formen- und Werkzeugbau und in der Bauelementefertigung die Kunststoffverarbeitung etabliert. Potenziale im Kunststoffsektor liegen in branchenübergreifenden regionalen Kooperationen und in Zuliefereraktivitäten.

- Biotechnologie / Life Sciences

Mit der bereits am Standort vorhandenen hochspezialisierten Medizintechnik sowie der Etablierung der sogenannten grünen Biotechnologie sucht Rathenow Anschluss an die Erfolgsgeschichte des Biotechnologiestandortes Berlin-Brandenburg, der in Europa einen Spitzenplatz einnimmt.

Insbesondere für den Bereich der regenerativen Energienutzung ergeben sich Synergieeffekte für das landwirtschaftlich geprägte Umland.

Neben den bestehenden und zukünftigen gewerblichen Schwerpunkten gilt es ebenso, die kleinteiligen gewerblichen und handwerklichen Betriebe, die in den Siedlungsbereichen der Stadt integriert sind, langfristig zu sichern, zu fördern und weitere kleinere und mittlere Unternehmen anzusiedeln.

### **3.3      Tourismus**

Die Stadt Rathenow verfügt über eine Vielfalt attraktiver touristischer Potentiale, die auch als Wirtschaftsfaktor bedeutsam sind, sowohl für Arbeitsplätze im Freizeit-, Dienstleistungs- und Tourismussektor als auch für das Image als „Stadt am Wasser“ und „Stadt im Grünen“ mit Blick auf mögliche Wohn- und Gewerbeansiedlungen.

Die unmittelbare Lage im wasserreichen Landschaftsraum der Havel mit umliegenden Seen und Wäldern bildet den besonderen Reiz der Stadt Rathenow und ihres Umlandes. Nahezu der gesamte Freiraum des Geltungsbereiches ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Und auch die Einstufung der unteren Havelniederung in EU- und UNESCO-Schutzkategorien sowie die zentrale Lage der Stadt im Naturpark Westhavelland liefern die natürlichen Voraussetzungen für vielfältige touristische Aktivitäten.

Die Havel prägt nicht nur den Landschaftsraum, sondern durchfließt die Stadt Rathenow selbst in mehreren Armen. Sie verleiht der Stadt im westlichen Teil einen inselartigen Charakter. So gab die ständige Präsenz des Wassers der Stadtentwicklungskonzeption mit dem Schwerpunkt Altstadtinsel den Obertitel „Rathenow - Stadt am Wasser“.

Zudem verfügt die Stadt Rathenow mit dem Stadtwald, dem Weinberg, der Magazininsel, mit dem „Schwedendamm/Fr.-Ludwig-Jahn-Sportpark“ sowie dem Naherholungsgebiet „Wolzensee“ über ausgedehnte Erholungsräume, die durch kleine Parkanlagen innerhalb der Stadt ergänzt werden und den Eindruck einer „Stadt im Grünen“ vermitteln.

Zudem bildet die Altstadtinsel als ursprüngliches Zentrum der Stadt, mit dem Kirchberg, der St.-Marien-Andreas-Kirche, den ältesten erhaltenen Häusern und Resten der alten Stadtmauer, der barocken Vorstadt im Bereich des Schleusenplatzes interessante städtebauliche Erlebnisbereiche.

Die Stadt Rathenow verfügt über eine zum Teil gute Verkehrsanbindung an das Umland sowie die naheliegenden Großstädte Berlin, Potsdam und Magdeburg. Auch auf dem Wasser ist die Stadt über die Achse Hamburg-Berlin und über die Elbe-Havel-Anbindung gut angeschlossen. Nachteilig wirkt die fehlende Autobahnanbindung trotz sich kreuzender Bundesstraßen im Innenstadtbereich, vor allem vor dem Hintergrund der überregionalen Gästeansprache. Die Stadt ist in die auch überregional vermarktungsfähigen Strukturen des Reisegebietes Havelland und die zukünftige Wasserwanderregion Aqua Park Fontane integriert.

Durch die zentrale Lage im Wassersportrevier „Flusslandschaft Untere Havel“ verfolgt die Stadt Rathenow das Ziel, v.a. den wassersportbezogenen Tourismus weiter zu fördern. Die Bundesgartenschau 2015, welche die Havel als zentrales Thema zu Grunde gelegt hat, hat die besondere Gelegenheit dafür geboten, sich überregional als Erholungsregion zu positionieren.

Auf Grund der guten Erreichbarkeit mit dem schienengebundenen Regionalverkehr sollen die Möglichkeiten für Fuß- und Radwanderausflüge für Naherholungssuchende weiter ausgebaut werden, wenn auch in den letzten Jahren diesbezüglich große Fortschritte erreicht werden konnten. Ebenfalls soll das Grundnetz der Wander- und Radwege, soweit es der Stadt Rathenow möglich ist, weiter aus-

gebaut werden. Dieses Netz hat nicht nur touristische Funktionen, sondern dient auch der ansässigen Bevölkerung für eine wohnungsnaher Erholung.

### 3.4 Entwicklung des Einzelhandels

---

Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rathenow von November 2014<sup>3</sup> verfügt die Stadt Rathenow hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Um die Standortstruktur des Rathenower Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtischen gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Die Ausweisung von einem zentralen Versorgungsbereich weist durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit der Rathenower Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausstattung von Zulässigkeitsentscheidungen auf. Der zentrale Versorgungsbereich wurde in die Planzeichnung zum FNP-Entwurf Oktober 2015 übernommen.

In der o.g. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden für die Stadt Rathenow die folgenden Ansiedlungsleitsätze aufgestellt

**Leitsatz I:** Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum unbegrenzt anzusiedeln.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt als primären Entwicklungsbereich unbegrenzt angesiedelt werden. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden.

**Leitsatz II:** Einzelhandel mit nahversorgungrelevantem Hauptsortiment ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum anzusiedeln oder auszubauen.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die Betriebe mit nahversorgungrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in zentralen Versorgungsbereichen haben, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungrelevanten Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden oder ausgebaut werden. In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Grundversorgung unter Bezug auf die AG Strukturwandel empfohlen werden.

**Leitsatz III:** Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist in der Fokussierung aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf die ausgewiesenen Sondergebietsstandorte zu konzentrieren.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen. Aus städtebaulichen Gründen ist jedoch eine Fokussierung auf die entsprechend dargestellten Standorte „Am Schwedendamm“ und „Milower Straße“ ratsam.

**Leitsatz IV:** Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment dieses häufig durch Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen. Um den zentralen Versorgungsbereich vor negativen Auswirkungen zu schützen und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente begrenzt zugelassen werden.

## 4. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

---

<sup>3</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rathenow, Stadt + Handel / complan Kommunalberatung, Leipzig/Potsdam, November 2014



## 4.1 Übergeordnete Planungen

Für die Landesplanung in Brandenburg ist seit 1.1.1996 die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) der Länder Berlin und Brandenburg zuständig. Durch diese wurden die folgenden Programme und Pläne aufgestellt, die landesplanerische Vorgaben enthalten:

### 4.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist 2008 in Kraft getreten und enthält den Grundkonsens für die räumliche Entwicklung beider Bundesländer. Sein Kern ist das Leitbild, die Stärken in der Hauptstadtregion Berlin zu stärken. Daneben bleibt aus dem LEPro in der Fassung vom 1. November 2003 § 19 Abs. 11 in Kraft. Die Festlegungen des LEPro 2007 beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP B-B) und der Regionalpläne.

### 4.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15. Mai 2009 (GVBl. II/09 S. 186) sind die darin enthaltenen Ziele verbindlich. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B weist durch Symbol die Stadt Rathenow als Mittelzentrum gemäß Ziel 2.9, Satz 1 LEP B-B aus und stellt Teile des Gemeindegebietes als Freiraumverbund gemäß Ziel 5.2 LEP B-B bzw. als Risikobereich Hochwasser gemäß Grundsatz 5.3 LEP B-B dar. Südlich der ICE-Trasse Berlin – Hannover ist ein öffentlicher Binnenhafen als nachrichtliche Übernahme durch Symbol dargestellt.

Die Beikarte „Funktionales Verkehrsnetz“ der Festlegungskarte 1 des LEP B-B bezieht Rathenow in den transnationalen Verkehrskorridor Berlin – Hannover/Rhein-Ruhr/Paris gemäß Grundsatz 6.1 LEP B-B ein und stellt Rathenow gemäß Grundsatz 6.2 LEP B-B als Verkehrsknoten mit großräumigen und überregionalen Straßenverbindungen Richtung Sachsen-Anhalt, Nauen und Brandenburg an der Havel sowie großräumigen und überregionalen Schienenverbindungen Richtung Sachsen-Anhalt und Falkensee dar.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP B-B sind für die Beurteilung dieses Flächennutzungsplanes grundsätzlich relevant:

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen; die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden;
- Ziel 4.2 LEP B-B: neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen; Ausnahmen bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind möglich, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen
- Ziel 4.3 LEP B-B: Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
- Grundsatz 4.4 Abs. 2 LEP B-B (Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten, d.h. versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen)
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 und 4 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung und außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2;
- Ziel 4.5 Abs. 3: Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten sind nur zulässig, wenn sie an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen sind und die Erschließung gesichert ist,
- Ziel 4.7 Abs. 1 – 3 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot); keine Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot); neue oder zu erweiternde Einzelhandelseinrichtungen in Entsprechung mit dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion (Kongruenzgebot)

- Ziel 6.2: Sicherung und nachfragegerechte Entwicklung großräumiger und überregionaler Verkehrsverbindungen;
- Grundsatz 6.8 Abs. 2 LEP B-B: vorrangige Mit- oder Nachnutzung vorgeprägter, raumverträglicher Standorte für Vorhaben der technischen Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie Energieerzeugung im Außenbereich
- Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung von Freiraum-Inanspruchnahmen;
- Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: hohe Bedeutung des Freiraumschutzes bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- Ziel 5.2 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Freiraumverbundes; Ausschluss raumbedeutsamer Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen.

### Mittelzentrale Funktionen

Zu den Mittelzentren heißt es in Punkt 2.10 (G) „In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen, • Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

In Mittelzentren sollen vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden. Des Weiteren wird in Punkt 2.12 weiter ausgeführt, dass „die Mittelzentren gemeinsam mit den Gemeinden ihres Mittelbereiches Entwicklungskonzepte für den Mittelbereich entwickeln sollen. Auf dieser Basis soll eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches angestrebt werden“.



LEP B-B: Ausschnitt der Festlegungskarte 1, Gesamttraum vom 31. März 2009 (Maßstab im Original 1: 250.000)

Der Mittelbereich der Stadt Rathenow besteht aus den Städten Rathenow und Premnitz, der Gemeinde Milower Land und den Ämtern Rhinow und Nennhausen. Rathenow ist mit rund 23.350 Einwohnern die größte Stadt im Mittelbereich. Die nächstgrößere Stadt ist Premnitz mit rund 8.550 Einwohnern. Auf die übrigen zwei Ämter und Gemeinde des Mittelbereiches entfallen etwa 8.000 Einwohner. Insgesamt leben im inneren des Mittelbereiches knapp 40.000 Einwohner (Stand 2013).

Als Mittelzentrum und Kreisstadt des Landkreises Havelland besitzt die Stadt Rathenow wichtige Infrastruktureinrichtungen für ein über die Stadtgrenzen reichendes Verflechtungsgebiet (u. a. Kreiskrankenhaus, Amtsgericht, Sitz der Landkreisverwaltung und unterer Landesbehörden sowie Außenstellen von Landesbehörden, verschiedene Bildungs- und Kultureinrichtungen, Einkaufszentren).

Der Verflechtungsbereich der Stadt Rathenow, d. h. der durch intensive Pendler- bzw. Migrationsverflechtungen zu definierende Raum, deckt sich nicht unmittelbar mit den im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg definierten Mittelbereichen. Er erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung ungefähr von Rathenow bis Belzig und in Ost-West-Richtung von Groß Kreutz bis zur Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Stadt Brandenburg a. d. Havel (ca. 25 km entfernt) und die Landeshauptstadt Potsdam (ca. 52 km entfernt) hinzuweisen. Die benachbarten Mittelzentren bilden die Städte Kyritz und Nauen (jeweils ca. 38 km entfernt).

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) vom 19. November 2013 zum Vorentwurf dieses Flächennutzungsplanes ließ dieser Vorentwurf keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Dort wurde weiter ausgeführt, dass nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B die Stadt keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung hat. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B quantitativ nicht begrenzt. Soweit ein Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete besteht (vgl. Ziele 4.2 bzw. 4.5 Abs. 3 LEP B-B) und die Planung nicht zur Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen führt (vgl. Ziel 4.3 LEP B-B), stehen Ziele der Raumordnung der Entwicklung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen nicht entgegen. Diese Kriterien werden gemäß der GL von allen im Vorentwurf dargestellten Wohnsiedlungsflächen erfüllt. In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass allerdings nicht alle Darstellungen von Wohnsiedlungsflächen „Innenentwicklung“ im Sinne der landesplanerischen Regelungen (vgl. Kriterien der Innenentwicklung gemäß Begründung zu Ziel 4.5 LEP B-B) sind. Insbesondere gilt dies gemäß GL für:

- die geplante Wohnbaufläche am Hirschweg (5,4 ha),
- die geplante Wohnbaufläche am Mühlenweg im Ortsteil Semlin (0,8 ha),
- die geplante gemischte Baufläche an der Ferchelstraße im Ortsteil Göttlin (0,4 ha) und
- die gemischte Baufläche an der Ferchesarer Straße im Ortsteil Semlin (2,0 ha).

Die beabsichtigte Entwicklung unbebauter, teilweise mit Wald bestandener Freiflächen entspreche nicht den Grundsätzen der Raumordnung zur vorrangigen Innenentwicklung und Nachnutzung von Flächen in den vorhandenen Siedlungsbereichen (vgl. § 5 Abs. 2 LEPro 2007, 4.1 LEP B-B) sowie den Grundsätzen zur Freiraumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B).

Zwei dieser vier oben genannten Flächen waren daraufhin nicht mehr Bestandteil des Entwurfes des Flächennutzungsplanes zur öffentlichen Auslegung: die Wohnbaufläche am Mühlenweg im OT Semlin sowie die gemischte Baufläche an der Ferchelsstraße im OT Göttlin. Die gemischte Baufläche an der Ferchesarer Straße wurde von 2,0 auf 1,7 ha reduziert, ist aber weiter Gegenstand der Planung geblieben. Ebenso wird die Planung der Wohnbaufläche am Hirschweg aufrecht gehalten.

In der Begründung zum LEP B-B wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass als Nachverdichtungspotentiale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne des Plansatzes 4.5 als zusätzliche Entwicklungspotentiale ausgewiesen werden können, wenn unter anderen folgende Kriterien erfüllt sind: In Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von zehn Hektar nicht überschreiten.

Dieses Kriterium trifft aus Sicht der Stadt Rathenow in besonderem Maße für die Wohnbaufläche am Hirschweg zu, welche die Wesentlichste der Entwicklungsflächen für den Einfamilienhausbau auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 28.01.2015 mit, dass in Bezug auf die raumordnerische Ziele eine im



Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgenommene Änderung der Darstellung der Sonderbaufläche „Ferienhäuser am Golfplatz“ im Ortsteil Semlin nicht mehr an die Ziele der Raumordnung angepasst sei, da ein Anschluss dieser Planfläche an den angrenzend bestehenden Siedlungsbereich nicht mehr gegeben sein. Da für diese Fläche, die im LSG „Westhavelland“ liegt, seitens des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) eine Zustimmung zum Verbleib im LSG oder einer späteren Ausgliederung versagt wurde, ist diese Fläche nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Entwurfs und somit der Hinweis der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung obsolet.

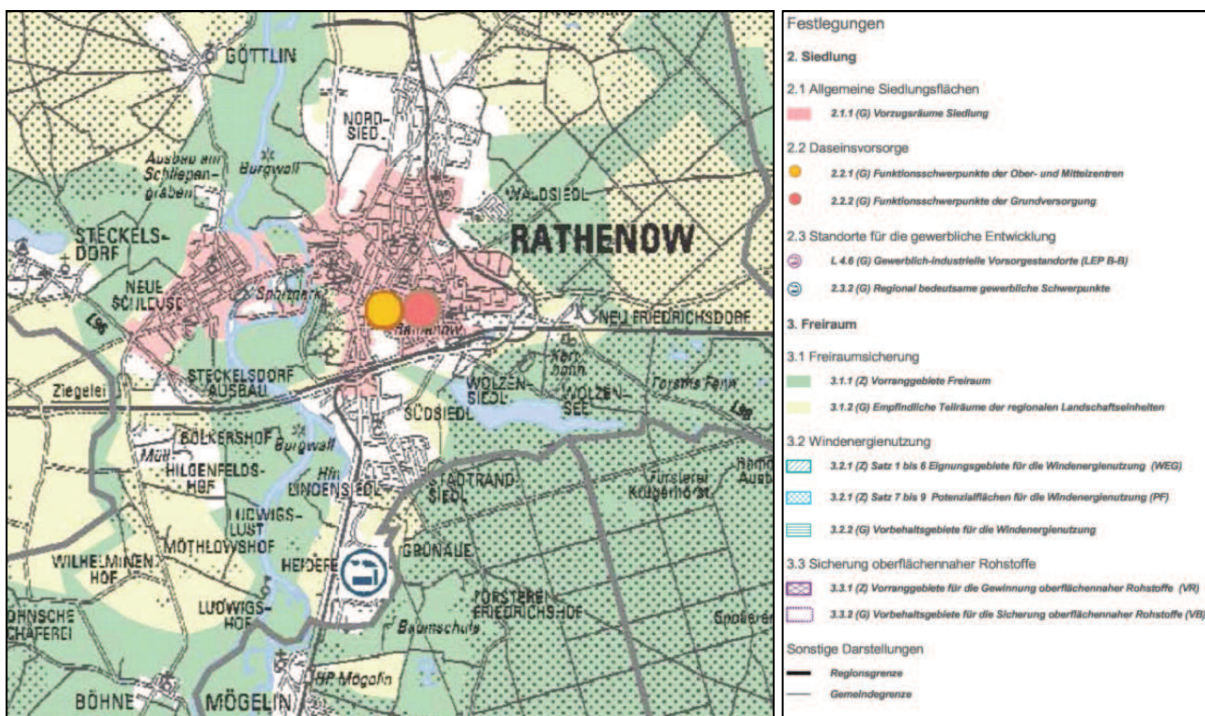
Im Weiteren wurde in dem Schreiben der GL mitgeteilt, dass die Grundsätze der Raumordnung im Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand Oktober 2014 inhaltlich überwiegend berücksichtigt wurden.

#### 4.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Für die Region Havelland-Fläming existiert derzeit keine rechtswirksame regionalplanerische Grundlage in Form eines Regionalplans. Der frühere, 1998 in Kraft getretene Regionalplan Havelland-Fläming wurde durch Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Frankfurt (Oder) 2002 für nichtig erklärt. Im Jahr 2004 erfolgte ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen integrierten Regionalplan 2020.

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 26.04.2012 den Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 11. Juni 2012 begonnen. 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).

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 16.12.2014 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Satzung beschlossen. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.



Darstellungen des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Rathenow

Der Regionalplan definiert regionalplanerische Zielen und Grundsätzen, die auch auf Ebene der kommunalen Flächennutzungsplanungen zu berücksichtigen sind. Wie bereits unter Pkt. 1.4 dieser Begründung erläutert, sind Darstellungen von Windeignungsflächen innerhalb des gesamten Stadtge-

bietes von Rathenow ausschließlich Regelungsgehalt des im Verfahren befindlichen sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Flächen für Windenergieanlagen“ der Stadt Rathenow und nicht dieses Flächennutzungsplanes. Der Vorentwurf zum sachlichen Teilflächennutzungsplan „Wind“ der Stadt Rathenow ist zurzeit zurückgestellt.

Für den Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow sind die unten stehenden Ziele und Grundsätze der Regionalplanung beachtlich. Nach Inkrafttreten des Regionalplanes Havelland-Fläming unterliegen die regionalplanerischen Ziele nicht der Abwägung durch die Gemeinden, sondern sind verbindliche Vorgaben, die je nach Zielinhalt durch die Gemeinden zu konkretisieren sind. Die regionalplanerischen Grundsätze können bei einer entsprechenden Argumentation durch die Gemeinden überwunden werden.

#### Vorzugsräume Siedlung (Grundsatz 2.1.1):

Der Regionalplan 2020 „Havelland-Fläming“ definiert Siedlungsräume, die vorzugsweise für die Siedlungsentwicklung genutzt werden sollen und in dem obigen Ausschnitt der Festlegungskarte blass rot hinterlegt sind. Die übrigen, bestehenden Siedlungsbereiche sind dunkelgrau dargestellt. Für die Stadt Rathenow ist nur ein Vorzugsraum Siedlung dargestellt. Dabei handelt es sich um die Ortslage des Ortsteils Rathenow. Basis zur Abgrenzung dieses Vorzugsraums sind die vor Ort befindlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Kindertagesstätten und Schulen, Sport und Kultureinrichtungen, Jugend- und Senioreneinrichtungen, Einzelhandel, Ärzte und Apotheken, Kommunalverwaltungen und Verknüpfungspunkte im öffentlichen Personennahverkehr. Alle diese Einrichtungen sollen nach Möglichkeit zu Fuß erreichbar sein. Dem entsprechend sind für die übrigen Ortsteile innerhalb dieses Flächennutzungsplanes keine entsprechenden Vorzugsräume ausgewiesen.

#### Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren (Grundsatz 2.2.1)

Für die Ober- und Mittelzentren wurden im Regionalplan Funktionsschwerpunkte ermittelt und festgesetzt. Insbesondere sollen in jenen Bereichen höherwertigere und seltener nachgefragte Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt und so die ober- und mittelzentralen Funktionen der Städte der Region gestärkt werden. Für den Ortsteil Rathenow wurde der Ortskern als Funktionsschwerpunkt ausgewiesen und ist in obigem Ausschnitt durch die Signatur eines gelben Kreises dargestellt.

#### Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung (Grundsatz 2.2.2)

Gegenüber den Funktionsschwerpunkten zur Sicherung und Entwicklung der gehobenen Daseinsvorsorge sieht der Regionalplan auch Bereiche vor, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes dienen soll. Die Ausstattung der Grundversorgung entspricht nahezu identisch den oben angeführten Parametern für die Vorzugsräume Siedlung. Ein solcher Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung wurde für den Ortsteil Rathenow nördlich der Altstadt durch das Symbol eines roten Kreises gekennzeichnet.

#### Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte (Grundsatz 2.3.2)

Der Landesentwicklungsplan weist für die Region Havelland-Fläming regional bedeutsame gewerbliche Standorte aus, die vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden sollen. Der Regionalplan, der die Flächen in seine Festlegungskarte übernommen hat, stellt für Rathenow die Gewerbegebiete Heidefeld und Grünauer Fenn als gewerblichen Standort dar.

#### Vorganggebiet Freiraum (Ziel 3.1.1)

Im LEB B-B werden Vorranggebiete für Freiräume festgesetzt, die sich zu einem Freiraumverbund verknüpfen. Diese Vorranggebiete wurden in den Regionalplanentwurf übernommen (in obiger Abbildung dunkelgrün hinterlegt). Dieser bestehende Freiraumverbund soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Daher soll bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen die Inanspruchnahme des Freiraums minimiert werden und ist nur ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Flächennutzungsplanes sind die folgenden Vorranggebiete Freiraum definiert:

HVL-04 Grabenniederung und Feldflur zwischen Rathenow und Steckelsdorf und

HVL-05 Verbindung zwischen Unterer Havel und Mögeline Luch als Fließgewässersystem, Landschaftsschutzgebiet mit hochwertigem Landschaftsbild und teilweise Naturschutzgebiet



### Empfindliche Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten (Grundsatz)

Die in der Abbildung blass grün hinterlegten Flächen kennzeichnen die empfindlichen Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten innerhalb des Geltungsbereiches. Das Gefüge empfindlicher Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten der Region aus bestehenden Landschaftsschutzgebieten und weiteren Gebieten mit besonderer Empfindlichkeit ist hinsichtlich seiner typischen Merkmale zu sichern und zu entwickeln. Raumbedeutsame Maßnahmen, die zu einer Entstellung dieser empfindlichen Teilräume führen können, sind zu unterlassen.

## **5. Planungsgrundlagen**

### **5.1 Bevölkerung**

Prognosen über die künftige Bevölkerungsentwicklung sind ein wichtiges Instrument, um Plangrößen für die Formulierung von Politikzielen und Planungen auf Länder-, Kreis- und Gemeindeebenen zu schaffen. Der in der gesamten Bundesrepublik in Vollzug befindliche demographische Wandel, der auf einen langfristigen Schrumpfungsprozess mit massiven Alterungsprozessen in der Bevölkerung einhergeht, ist mittlerweile auch in der breiten Öffentlichkeit präsent. Dieser Gesamttrend wird überlagert durch eine starke und auch zukünftig weitergehende regionale Ausdifferenzierung zwischen Landesteilen, Großstädten und suburbanen Räumen und in den Städten auch innerhalb von Stadtteilen.

Durch die Lage Rathenows am westlichen Rand des Bundeslandes Brandenburg und somit im strukturarmen, äußeren Entwicklungsraum der Region Brandenburg-Berlin gelegen, hatte die Stadt mit negativen Wanderungsbewegungen zu kämpfen. Insbesondere im Zuge der Wiedervereinigung und dem damit verbundenen Wegbrechen zahlreicher Gewerbe- und Industriearbeitsplätze fiel die Anzahl in der Folgezeit der Einwohner deutlich. Auch wenn in der Zeit nach 1990 zahlreiche neue Gewerbeansiedlungen stattfanden, konnten diese den Einbruch der arbeitsplatzintensiven Großstrukturen zu DDR-Zeiten nicht kompensieren. Dominierend war, wie in zahlreichen anderen Städten in der ehemaligen DDR auch, die sogenannte Fernwanderung, d.h. die Bewohner zogen in die Teile der alten Bundesrepublik, in denen Arbeitsplätze angeboten wurden und bildeten dort ihren Lebensmittelpunkt. Die zeitgleich statt findende sogenannte Nahwanderung, d.h. der Wegzug aus einer Etagenwohnung in der Stadt in ein Eigenheim in den umliegenden Ortsteilen spielte in der Stadt Rathenow im Vergleich zu anderen Städten eine deutlich geringere Rolle.

#### **5.1.1 Ausgangssituation / bisherige Bevölkerungsentwicklung**

Am Ende des Jahres 1996 lebten innerhalb des heutigen Stadtgebietes (mit den 2002 eingemeindeten heutigen 5 Ortsteilen) 30.277 Einwohner, am 31.12. 2011 waren dies noch 24.899. Das entspricht in diesem Zeitraum von 15 Jahren einem Bevölkerungsrückgang von 17,7 %. Der Bevölkerungsstand der Stadt Rathenow im Jahr 2011 entsprach damit in etwa dem Bevölkerungsstand des Jahres 1900, wenn gleich heute auf deutlich ausgedehnteren Siedlungsbereichen als zu jenem Zeitpunkt.

Der Bevölkerungsrückgang in dem Zeitraum seit 1990 fiel in den heutigen Ortsteilen deutlich moderater aus als in der Stadt Rathenow selbst, allerdings machen die Bevölkerungsanteile der Ortsteile nur 10% der aktuellen Gesamtbevölkerung der Stadt Rathenow aus.

In den Ortsteilen Böhne, Göttlin, Grütz, Semlin und Steckelsdorf lebten im Jahr 2006 insgesamt 2.242 Einwohner und im Dezember 2011 2.179 Einwohnern, was einer Abnahmen von 2,8 % in diesem Zeitraum entspricht. Im gleichen Zeitraum fiel die Einwohnerzahl innerhalb der Stadt Rathenow von 24.258 Einwohnern am 31.12.2006 auf 22.732 Einwohner am 31.12.2011, was einem prozentualen Rückgang von 6,3 % entspricht.

Gegenüber den bisherigen Entwurfsständen wurden die nachfolgenden Tabellen gemäß der Bevölkerungsprognose für die Stadt Rathenow durch die GMA vom 04.11.2015 aktualisiert.

Die Einwohnerstatistik in den Jahren 2004-2014 für das gesamte Stadtgebiet stellt sich folgt dar:

Jahr (jew. 31.12.)	Einwohner	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
2004	27.135		

2005	26.897	- 238	-0,9
2006	26.534	- 363	- 1,3
2007	26.117	- 417	- 1,6
2008	25.662	- 455	- 1,7
2009	25.374	- 288	- 1,1
2010	25.157	- 217	- 0,9
2011	24.899	- 258	- 1,0
2012	24.813	- 86	- 0,3
2013	24.727	- 86	- 0,3
2014	24.678	- 49	- 0,3

 Die bis-  
he-  
rige

Bevölkerungsentwicklung betrifft die Stadt Rathenow und ihre Ortsteile in unterschiedlichen Größenordnungen, wie die nachstehende Tabelle im Vergleich für die Jahre 2009 und 2014 nochmals für alle Stadt- und Ortsteile verdeutlicht.

Stadt- bzw. Ortsteil / Jahr	2009	2014
Rathenow Nord	4.293	4.108
Rathenow Ost	2.851	2.621
Rathenow Süd	2.041	2.000
Rathenow West	2.147	2.078
Rathenow Zentrum	11.821	11.742
Ortsteil Böhne	286	268
Ortsteil Göttlin	493	461
Ortsteil Grütz	141	132
Ortsteil Semlin	494	502
Ortsteil Steckelsdorf	808	766
<b>Summe</b>	<b>25.374</b>	<b>24.678</b>

Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung Stadt Rathenow in den Stadt- und Ortsteilen im Jahr 2006 und 2011<sup>4</sup>

Die Veränderung der Einwohnerzahlen in diesem Zeitraum in Bezug auf die absolute und prozentuale Entwicklung ergibt folgendes Bild:

Stadt- bzw. Ortsteil	Bevölkerungsentwicklung (absolut) Vergleich 2009/2014	Bevölkerungsentwicklung (prozentual) Vergleich 2009/2014
Rathenow Nord	-185	-4,3
Rathenow Ost	-230	-8,1
Rathenow Süd	-41	-2,0
Rathenow West	-69	-3,2
Rathenow Zentrum	-79	-0,7
Ortsteil Böhne	-18	-6,3
Ortsteil Göttlin	-32	-6,5
Ortsteil Grütz	-9	-6,4

<sup>4</sup> Bevölkerungsprognose für die Stadt Rathenow, GMA, Dresden, [November. 2015](#)

Ortsteil Semlin	8	1,6
Ortsteil Steckelsdorf	-42	-5,2

Tab.5: Veränderung der Einwohnerzahlen 2009 – 2014 in absolut und prozentual

In Relation zu dem, in bisherigen Fassungen der FNP-Begründung angeführten Betrachtungszeitraum 2006/2011 hat sich der prozentuale Bevölkerungsrückgang in den Ortsteilen leicht erhöht und in den Stadtteilen von Rathenow leicht reduziert. Überdurchschnittlich reduziert hat sich der Bevölkerungsrückgang in Rathenow Ost, der im Betrachtungszeitraum von 2006-2011 noch 20,9 % betragen hatte.

### 5.1.2 Bevölkerungsprognose

Auch wenn die Prognosen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auf den Ebenen der Raumordnungsberichte der Bundesrepublik, der Region Brandenburg/Berlin, auf Kreisebene sowie in Rankings von Wirtschaftsinstituten variieren, ist auf allen Ebenen eindeutig, dass sich der bisher vollzogene Rückgang grundsätzlich weiter fortsetzt. So muss sich die Stadt Rathenow, den unten erläuterten Prognosen folgend, langfristig auf eine weiter sich verringernde Bevölkerungsanzahl und einen deutlich zunehmenden Anteil älterer Einwohner einstellen und in ihren Planungen grundsätzlich berücksichtigen.

Prognostische Aussagen unterliegen naturgemäß gewissen Ungenauigkeiten, da gerade in langfristiger Perspektive gesamtgesellschaftliche, soziale und wirtschaftliche Entwicklungen nicht immer vorauszusehen sind. Vor diesem Hintergrund sind die in den nachfolgend aufgezeigten Bevölkerungsprognosen nicht als absolute Zahlenwerke zu betrachten, geben aber eindeutige Entwicklungstrends wieder. Durch eine aktive Politik vor Ort, die um eine aktive gewerbliche Bestandspflege und Ansiedlungspolitik bemüht ist, der es gelingt, eine attraktive soziale, kulturelle und gesundheitliche Infrastruktur sowie eine ausreichende Nahversorgung vorzuhalten und Neubauf Flächen diesen Schwerpunkten zuzuordnen, kann durchaus die jeweilige Bevölkerungsentwicklung in einem gewissen Umfang im positiven Sinne beeinflussen.

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Rathenow im Zeitraum bis 2030 ist zu einem durch den in ganz Deutschland zu beobachtenden demographischen Wandel gekennzeichnet. So wird der Anteil der über 65-Jährigen weiter steigen und eine immer höhere Sterberate einer immer geringeren Geburtenrate gegenüberstehen, was einen Bevölkerungsrückgang zur Folge hat. Zum anderen wird für die Zukunft auch kein Bevölkerungsgewinn durch eine hohe Zuzugsrate prognostiziert. Gerade die Wanderungsbewegungen haben in der Vergangenheit in Rathenow zu einem Bevölkerungsschwund geführt.

Für die Stadt Rathenow liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum von 2011 bis 2030 vor, die im Mittelbereichsprofil Rathenow 2013 des Landesamtes für Bauen und Verkehr verwandt wurde(LBV)<sup>5</sup> und auf die erhobenen Daten des Amtes für Statistik Berlin - Brandenburg zurückgreift. In der Prognose wird von einem weiteren Bevölkerungsrückgang in der Stadt Rathenow und ihren Ortsteilen ausgegangen. So soll bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2011 ein Bevölkerungsverlust von -10,2% (-2.500 Einwohner absolut) stattfinden. Bis zum Jahr 2030 soll dieser Rückgang - 21,2% (-5.200 Einwohner absolut) betragen. Die Einwohneranzahl würde somit von ca. 25.000 im Jahr 2011 auf ca. 19.800 Einwohner im Jahr 2030 sinken.

Wie bereits erwähnt, ist der Bevölkerungsrückgang insbesondere den Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre geschuldet. Die im Mittelbereichsprofil Rathenow 2013 verwendete Statistik zeigt auf, dass zwischen den Jahren 2000 und 2011 das Wanderungssaldo bei 2.034 Fortzügen lag.

Auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist negativ. So soll der Anteil der Altersgruppe unter 15-Jährigen in der Stadt Rathenow im Zeitraum 2011 – 2030 um 31,9% zurückgehen, der Anteil der Altersgruppe zwischen 15 und 65 Jahren liegt mit einem prognostizierten Rückgang von 36,6% sogar noch darüber. Demgegenüber soll im gleichen Zeitraum der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen um 19,3 % anwachsen.

5 Mittelbereichsprofil Rathenow 2013, Landesamt für Bauen und Verkehr, 2013

Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung<sup>6</sup> bestätigt grundsätzlich die negative Entwicklungsprognose der Stadt Rathenow, auch wenn deren Prognose deutlich moderater ausfällt. So soll die Bevölkerungszahl bis zum Jahre 2020 von 24.259 (2012) auf rund 23.250 Einwohner und bis zum Jahre 2030 nochmals um rund 1.500 auf 21.730 Einwohner sinken.

		Jahr 2020	Jahr 2030	Jahr 2020	Jahr 2030
Prognose	Referenzwert / Jahr	Einwohner absolut	Einwohner absolut	Rückgang relativ (%)	Rückgang relativ (%)
Mittelbereichsprofil 2013	25.061 EW / 2011	22.500	19.754	- 10,2	- 21,2
Bertelsmann-Stiftung	24.250 EW / 2012	23.250	21.730	- 4,1	- 10,4
Prognose d. Amtes f. Statistik	25.500 EW / 2011	22.500	19.800	- 11,7	- 22,3

Tab. 2: Bevölkerungsprognosen für die Stadt Rathenow im Vergleich

Neben diesen bundes- bzw. landesweiten Prognosedaten hat die Stadt Rathenow die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Februar 2008 mit der Erarbeitung einer Bevölkerungsprognose beauftragt, die im April 2008 vorgelegt wurde und mit Stand von August 2009, November 2012 und November 2015 fortgeschrieben wurde.

Im Gegensatz zu den oben aufgeführten Prognose wurden in den Gutachten der GMA auch die Ortsteile in die Berechnungen und Prognosen gesondert einbezogen und die Prognosen für die Stadt Rathenow für das Stadtzentrum und die Stadtteile Nord, Ost, Süd und West differenziert vorgenommen. Auf Basis der aktuellsten Bevölkerungsprognose der GMA GmbH von November 2015 stellt sich die Einwohnerentwicklung bis 2030 nach Teilräumen wie folgt dar:

Teilraum	Jahr	2014	2020	2025	2030	2035	Bevölkerungsveränderung
<b>Ortsteile</b>		2.129	2.017	1.900	1.756	1.583	<b>- 546 Einw./ -25,6%</b>
<b>RN Nord</b>		4.108	3.930	3.719	3.438	3.136	<b>-972 Einw./ -23,7%</b>
<b>RN Ost</b>		2.621	2.369	2.124	1.860	1.604	<b>-1.017 Einw./ -38,8%</b>
<b>RN Süd</b>		2.000	1.949	1.863	1.734	1.572	<b>-428 Einw./ -21,4%</b>
<b>RN West</b>		2.078	2.031	1.938	1.805	1.651	<b>-427 Einw./ -20,5%</b>
<b>RN Zentrum</b>		11.742	11.468	11.216	10.933	10.625	<b>-1.117 Einw./ -9,5%</b>
<b>Gesamtstadt</b>		<b>24.678</b>	<b>23.764</b>	<b>22.760</b>	<b>21.526</b>	<b>20.171</b>	<b>-4.507 Einw./-18,3%</b>

Tab. 3: Bevölkerungsprognose für die Stadt Rathenow der GMA bis 2030, Bevölkerungsveränderung: PAN

Besonders markant fällt nach wie vor der prognostizierte Bevölkerungsrückgang in Rathenow Ost aus, obwohl dort schon überdurchschnittlich viel Bewohner weggezogen sind und ein Rückbau von Wohngebäuden stattgefunden hat.

Wurden in den bisher vorliegenden Prognosen für den Zeitraum vom Jahr 2011 bis zum Jahr 2030 ein Einwohnerverlust von -6.346 Einwohnern/-25,5% prognostiziert, so ergibt sich auf Basis der aktuellen Zahlen der GMA ein prognostizierter Rückgang von 3.152 Einwohner bzw. einem prozentualen Rückgang von 12,8 %. Der Rückgang bis 2030 würde sich gegenüber den bisherigen Prognosewerten etwa halbieren.

In der aktuellen Bevölkerungsprognose von November 2015 zieht die GMA das folgende Fazit:

„Im Vergleich der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2012 weist die aktuelle Bevölkerungsvorberechnung für die Stadt Rathenow einen weniger starken Bevölkerungsrückgang auf. So wurde in den in der letzten Berechnung von einer Bevölkerungszahl von 18.565 im Jahr 2030 ausgegangen, während die aktuelle Prognose einen Wert von 21.530 Einwohnern ausweist. Die Gründe für diese veränderte Einschätzung liegen in einer positiveren Bevölkerungsentwicklung in der Periode 2009-

<sup>6</sup> www.wegweiser-kommune.de, abgerufen am 23.10.2015

2014 im Vergleich zum Zeitraum 2006-2011, welcher für die vergangene Prognose herangezogen wurde. Im Einzelnen sind diesem Zusammenhang folgende wesentliche Einflussfaktoren zu nennen:

- Höhere Einwohnerzahl im Jahr 2014: Mit Bezug auf das Ausgangsjahr in der aktuellen Prognose ist darauf hinzuweisen, dass die tatsächliche Bevölkerungszahl 2014 mit 24.678 Einwohnern um rd. 730 Personen höher lag, als im Jahr 2012 für 2014 prognostiziert.
- Positiver Wanderungssaldo: Während sich der natürliche Bevölkerungssaldo (Verhältnis von Geburten und Sterbefällen) in den vergangenen fünf Jahren durch die Zunahme der Sterbefälle und die Abnahme der Geburtenzahlen leicht negativ entwickelt hat, hat sich der Wanderungssaldo, d.h. das Verhältnis von Zuzügen und Fortzügen nachhaltig zum Positiven verändert. Seit 2012 ziehen sogar mehr Menschen nach Rathenow als die Stadt verlassen. Während der Wanderungssaldo in der Periode 2006-2011 durchschnittlich -162 betrug, lag der Wert im Zeitraum 2009-2014 im Durchschnitt bei +16 Personen pro Jahr. In der Gesamtbetrachtung hat sich der dadurch der Bevölkerungsrückgang (Summe von natürlichem Saldo und Wanderungssaldo) von durchschnittlich -320 Personen/Jahr auf -168 Personen/Jahr reduziert.
- Erhöhte Geburtenrate: Während in der Vorgängeranalyse für den Zeitraum von 2006-2011 eine Geburtenrate von 1,4 Kindern je Frau (Geburten je 1.000 Frauen zwischen 15 und 44 Jahren) ergab, lag der Wert im Zeitraum 2009-2014 bei ca. 1,5 Kindern je Frau. Trotz diesen positiven Trends ist in den kommenden Jahren aufgrund der abnehmenden Zahl an Frauen im gebärfähigen Alter mit einem Rückgang der Geburtenzahlen zu rechnen.

### 5.1.3 Mögliche Bevölkerungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes

Neben den Neubauf lächen befinden sich auch innerhalb der im Flächennutzungsplan als Bestand dargestellten Wohnbaufl ächen und gemischten Baufl ächen weitere Potenziale zur baulichen Verdichtung und Entwicklung. Die in der Regel kleinteiligen Fl ächen werden nicht als Entwicklungsfl ächen aufgeföhrt, dies ist auch nicht Aufgabe der Fl ächennutzungsplanung. Im Fl ächennutzungsplan wurden als „Baufl äche in Planung“ nur Fl ächen mit einer Fl ächengröße von mehr als 0,5 ha aufgenommen.

Ebenfalls als Bestand dargestellt werden die Fl ächen, die sich innerhalb von Innenbereichs- und Erg änzungssatzungen gem äß § 34 BauGB befinden. Dies betrifft in erster Linie die Ortsteile. Rechtverbindliche Erg änzungsfl ächen sind planungsrechtliche Baufl ächen, die nur durch ein Baugenehmigungsverfahren realisiert werden können. In den Verfahren zu den Erg änzungssatzungen wurden ebenfalls die Eingriffsregelung und der Artenschutz thematisiert. Die Innenbereichs- bzw. Erg änzungssatzungen der Ortsteile sind im Anhang der Begründung dokumentiert.

Gem äß § 1a Abs. 1 BauGB sind die Gemeinden angehalten, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, dabei soll die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Ma ß begrenzt werden. Steuerungsmöglichkeiten einer entsprechenden Entwicklung haben die Gemeinde in erster Linie durch die Aufstellung von Bebauungspl änen für z.B. ehemalige milit ärische oder gewerbliche Konversionsfl ächen oder größere zusammenhängende Brachfl ächen innerhalb der Siedlungsgebiete. Relativ gering ist die Einflussnahme auf einzelne Baulückenschließungen von privaten Einzeleigentümern oder auf die Leerstands-beseitigung in bestehenden, meist instandsetzungsbedürftigen Wohnhäusern. Entsprechend schwer fallen auch Prognosen, in welchem Umfang entsprechende Baumaßnahmen durch die jeweiligen Eigentümer in einem mittelfristigen Zeitraum realisiert werden.

Da es absolut unwahrscheinlich ist, dass sämtliche Verdichtungspotenziale im Stadtgebiet und in den Ortsteilen in einem mittelfristigen Zeitraum einer Bebauung zugeföhrt werden, wird im Gegensatz zu den Potenzialen in den bestehenden Bebauungsplangebieten oder in den dargestellten Neubauf lächen des FNP eine geringere Realisierungswahrscheinlichkeit angenommen, die mit 70% Wahrscheinlichkeit angesetzt wird.

#### Baulückenpotenziale in der Innenstadt Rathenow und in den Stadtteilen

Der Stadt Rathenow liegt kein umfassendes Baulückenkataster vor, so dass nur grob überschlägig das mögliche Wohnungsbaupotenzial angenommen werden kann. Im innerstädtischen Bereich sind Lückenschließungen durch die Stadtstruktur sehr begrenzt. Meist bestehen diese noch immer als Folgen des 2. Weltkrieges. In vielen Fällen handelt es sich dabei um die fehlenden Eckgebäude an vorhandenen Straßenzügen. So sehr aus städtebaulicher Sicht diese Lückenschließungen wünschenswert sind, erschienen diese für den Wohnungsbau wenig attraktiv, da sie mit zwei Verkehrsstraßen umgeben sind und wenig bis keinen Gartenbereich aufweisen.



Innerhalb des Stadtgebietes befindliche größere Brachflächen sind in der Regel bereits durch Bebauungspläne überplant wurden. Diese sind im nachfolgenden Kapitel tabellarisch aufgeführt.

Innerhalb des Innenstadtkerns von Rathenow bestehen ohne die o.g. Flächen Brach- bzw. Baulückenflächen in einer Größenordnung von rund 2,0 ha zur Verfügung.

Größere innerstädtische Baulücken befinden sich zum größten Teil in den Siedlungsgebieten Rathenow West, Nord und Süd. Diese Gebiete sind geprägt durch kleinteilige Bebauungen.

Der Stadtteil Rathenow West, der historisch erst in den 1960er Jahren der Stadt Rathenow zugeordnet wurde, weist eine eigene organische Siedlungsstruktur auf. Neben Einfamilienhausbebauungen befinden sich an Haupterschließungsstraßen auch Mehrfamilienhäuser. Dieser Stadtteil verfügt über ein großes Potential an möglichen Lückenschließungen. Die vorhandenen Baulücken sind größtenteils Gartengrundstücke, die sich zu 100 % in privater Hand befinden. Der Zugriff ist aus diesem Grund durch die Stadt Rathenow nicht gegeben.

Innerhalb des Stadtgebietes Rathenow West stehen ca. 7,9 ha Fläche für eine Neubebauung zur Verfügung. Hier könnten theoretisch ca. 95 Einfamilienhäuser innerhalb des Stadtteils West entstehen.

Die Stadtteile Rathenow Nord und Rathenow Süd weisen gegenüber dem Stadtteil West einen höheren Anteil an städtischen Baulückenflächen auf. Insgesamt stehen 5,9 ha in Rathenow Nord und 3,8 ha in Rathenow Süd, die gemäß § 34 BauGB bebaut werden könnten, zur Verfügung.

Von diesen Flächen sind in der Summe 2,3 ha in Rathenow Nord und in der Summe 1,2 ha in Rathenow Süd in städtischem Eigentum. Es handelt sich dabei um einzelne Parzellen, die i.d.R. gärtnerisch genutzt werden und für die entsprechende Pachtverträge bestehen. Somit ist ein theoretisches Gesamtpotenzial von ca. 116 Einfamilienhäusern bei 100%iger Realisierung in den Stadtteilen Rathenow Nord und Rathenow Süd vorhanden.

In der Lindensiedlung in Rathenow Ost steht darüber hinaus eine Fläche von 1,6 ha für die Bebauung von Einfamilienhäusern zur Verfügung. Dem entspricht eine Bebauung von ca. 19 Wohnhäusern bei einer 100%igen Realisierung.

Insgesamt stehen in Rathenow durch Lückenschließungen in der Innenstadt und den einzelnen Stadtteilen 21,2 ha Bauflächenpotenziale grundsätzlich zur Verfügung. Unter der Annahme, dass entsprechend dem jeweiligen baulichen Umfeld in den Stadtteilen Einfamilienhäuser auf den unbebauten Einzelgrundstücken pro Hektar 12 Wohngrundstücke entstehen, könnten theoretisch bei einer 100%igen Realisierung 254 Wohneinheiten (WE) entstehen.

Auch diese zur Bebauung stehenden Flächen befinden sich größtenteils in Privatbesitz, eine gemeinsame Vermarktung der Flächen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Daher wird, wie eingangs dieses Kapitels erläutert, von einer 70%igen Realisierungswahrscheinlichkeit ausgegangen. Dementsprechend gilt: 70 % von 254 WE = 178 WE x 1,8 Einwohner = 320 mögliche zusätzliche Einwohner.

### **Baulückenpotenziale in den Ortsteilen**

In den Ortsteilen steht durch Baulückenerschließungen ein begrenztes Wohnungsbaupotential zur Verfügung. Es handelt sich meist um unbebaute Gartengrundstücke, die gemäß nach § 34 BauGB einer Wohnbaunutzung zugeführt werden können. Es liegen für die einzelnen Ortsteile keine differenzierten Erfassungen vor.

Insgesamt verfügen die Ortsteile Steckelsdorf, Böhne, Grütz, Göttlin und Semlin über ein Potentialflächen in den jeweiligen baulichen Innenbereichen von überschlägig ca. 6,2 ha Umfang. Unter der Berücksichtigung allgemein üblicher Durchschnittswerte von 12 WE je ha (Einfamilienhausbebauung), könnten ca. 74 WE innerhalb der Ortschaften entstehen. In den Ortsteilen befinden sich die Grundstücke zu 100 % in Privatbesitz.

Unter diesen Annahmen bestehen in den skizzierten Baulücken der Ortsteile Potenziale für rund 93 mögliche Einwohner (70 % von 74 WE = 52 WE x 1,8 Einwohner = 93 Einwohner). Siehe hierzu auch Pkt. 5.1.6.

Diese Potenziale sind in der Auflistung unter Punkt 5.1.6 als – Einwohnerzuwachs durch Verdichtung – für die Stadtteile und die Ortsteile zusammengefasst.

### 5.1.4 Mögliche Bevölkerungsentwicklung auf Basis bestehender Bebauungspläne

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht der in den bestehenden Bebauungsplangebieten (Stand Oktober 2015) noch nicht realisierten möglichen Wohneinheiten.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Planung	Verfahrensstand	Nutzung	realisierbare Wohneinheiten
1.	„Kiebitzsteig“ Pl.Nr. 006	rechtskräftig/ 19.05.2003	Wohnen/Einfamilienhausbebauung (EFH)	0
2.	„Rotkehlchenweg“ Pl.Nr. 008	rechtskräftig/ 27.08.2003	Wohnen / EFH	0
3.	„Lange Pannen“ Pl.Nr. 010	rechtskräftig / 21.12.2001	Mischgebiet	0
4.	„Zietenkasernen/Fr. Ebert-Ring, südlich der Bahnhofstraße“ TB I	rechtskräftig/ 21.12.2001	Wohnen/ Mehrfamilienhausbebauung (MFH)	0
5.	„Zietenkasernen/Fr. Ebert-Ring, südlich der Berliner Straße“ TB II	rechtskräftig 27.03.2001	Wohnen/ MFH	24
6.	„Zietenkasernen/Fr. Ebert-Ring, südlich der Bammer Landstraße“ TB III	rechtskräftig 28.02.2003	Wohnen/ Mischgebiet MFH	0
7.	„Gr. Burg-/Baderstraße“ Pl.Nr. 023	rechtskräftig 10.10.2008	Wohnen/EFH bzw. MFH	ca. 30
8.	„Am Stadtkanal“ Pl.Nr. 024	rechtskräftig 30.04.2007	Wohnen	0
9.	„Am Kirchberg“ Pl.Nr. 027	rechtskräftig 13.03.2006	Wohnen /EFH bzw. MFH	15
10.	„Th. Lessing-Straße“ Pl.Nr. 021	rechtskräftig 21.08.1997	Wohnen/EFH	0
11.	„Schwarzer Graben“ Pl.Nr. 007	rechtskräftig/ 21.12.2001	Wohnen/EFH	2
12.	„Grünauer Weg“ Pl.Nr. 030	rechtskräftig 02.07.2004	Wohnen/EFH	0
13.	„Herrenlanke“ Pl.Nr. 033	rechtskräftig 12.06.2006	Mischgebiet/EFH	10
14.	„Hopfengärten“ Pl.Nr. 032	rechtskräftig/ 17.07.2006	Wohnen	0
15.	„Wohnbebauung am Körgraben“ Pl.Nr. 035	rechtskräftig 26.03.2008	Wohnen	Wird aufgehoben (Darst. als Grünfläche)
<b>Ortsteil Semlin</b>				
16.	„Reihenweg“	rechtskräftig/ 17.10.2001	Wohnen/ EFH	7
17.	„Erdlaake“ 1. Änderung	rechtskräftig 22.03.2002	Wohnen/EFH bzw. MFH	36
<b>Ortsteil Steckelsdorf</b>				
18.	„Schollener Straße“	rechtskräftig/ 27.04.1998	Wohnen	0

Insgesamt besteht in den rechtswirksamen Bebauungsplänen das Potenzial von 124 Wohneinheiten. Mit Ausnahme von 43 möglichen Wohneinheiten im Ortsteil Semlin bestehen alle anderen Potenziale im Stadtgebiet von Rathenow.

### 5.1.5 Mögliche Bevölkerungsentwicklung auf Neubauf Flächen des FNP

Bei der Berechnung der möglichen Einwohnerentwicklung auf Basis der neu dargestellten Bauflächen wird von 12 Wohneinheiten pro Hektar Neubaufäche ausgegangen, was – ohne Berücksichtigung von Erschließung - einer durchschnittlichen Baugrundstücksgröße von rund 800 m<sup>2</sup> entspricht. Dies ist nach den Erfahrungen der Stadt Rathenow eine realistische Annahme und gilt für die neu dargestellten Wohnbauflächen. Bei den gemischten Bauflächen, die idealtypischerweise einen 50%igen Anteil an Wohnnutzungen beinhalten, wird entsprechend die obige Berechnungseinheit halbiert.

Bei der durchschnittlichen Belegung einer Wohneinheit (WE) war bis zum öffentlich ausgelegten Entwurf mit Stand Oktober 2014 von der statistischen Kennziffer von 2,2 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit ausgegangen worden. Diese Kennziffer lag jedoch bereits im Jahr 2011 gemäß der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der GMA für die Stadt Rathenow von November 2012 ein Verhältnis von 1,95 Einwohnern pro Wohneinheit. Gemäß dieser Prognose wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in Rathenow im Jahr 2020 1,86 EW pro Wohneinheit und 2030 1,76 EW pro Wohneinheit betragen. Für die nachstehende Berechnung der möglichen Einwohnerzuwächse in den neu dargestellten Bauflächen des Flächennutzungsplanes wurde daher ein Wert von 1,8 Einwohnern pro künftiger Wohneinheit (gerundet) zu Grunde gelegt.

Nr.	Lage	Baufläche	Fläche	Wohneinheiten (WE)	Einwohner (EW)
01	Östlich Hirschweg	Wohnbaufläche	5,42 ha	68	122
02	Erich-Mühsam-Straße	Wohnbaufläche	1,98 ha	25	45
03	Schlachthausstraße/ Stremmeweg	Wohnbaufläche	4,31 ha	54	97
04	Göttliner Chaussee (OT Göttlin)	Wohnbaufläche	0,57 ha	7	13
05	Grützer Chaussee (OT Göttlin)	Wohnbaufläche	1,00 ha	12	22
06	Westlich Dorfstraße (OT Semlin)	Gemischte Baufläche	0,47 ha	3	5
07	Ferchesarer Straße (OT Semlin)	Gemischte Baufläche	1,68 ha	11	20
08	Bahnhof Rathenow Nord	Gewerbliche Baufläche	4,72 ha	-	-
09	Göttliner Chaussee (OT Göttlin)	Gewerbliche Baufläche	2,76 ha	-	-
10	Nördlich Semliner Straße (Rathenow Nord)	Sonderbaufläche „Photovoltaik“	11,49 ha	-	-
11	Am Stadtkanal	Sonderbaufläche „Wassersport“	1,42 ha	-	-
12	Steckelsdorf Ausbau	Sonderbaufläche „Bioenergie“	10,5 ha 6,7 ha	-	-
<b>Summen</b>			<b>42,52 ha</b>	<b>180 WE</b>	<b>324 EW</b>

Von den 12 geplanten Bauflächen sind sieben Bauflächen auf Basis der vorgesehenen Art der Nutzung relevant für möglichen Wohnungsneubau. Die für die Bevölkerungsentwicklung unmittelbar relevanten Bauflächen, die in obiger Tabelle nach Baunutzungskategorien aufgelistet sind, schlüsseln sich in Bezug auf die Stadt Rathenow und die Ortsteile wie folgt auf.

Stadt Rathenow: 11,71 ha Wohnbauflächen für rund 147 Wohneinheiten und rund 264 Einwohner;

Ortsteil Göttlin: 1,57 ha Wohnbauflächen für rund 19 Wohneinheiten und 35 Einwohner.

Ortsteil Semlin: 2,15 ha Gemischte Bauflächen für rund 14 Wohneinheiten und rund 25 Einwohner;

### **5.1.6 Mögliche Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Darstellungen des FNP**

#### **Stadt Rathenow**

Einwohner Dezember 2014		22.639 Einwohner.
Einwohnerzuwachs durch Verdichtung	178 WE	320 Einwohner
Einwohnerzuwachs in Bebauungsplangebieten	81 WE	146 Einwohner
Einwohnerzuwachs auf neuen Bauflächen FNP:		264 Einwohner
<b>Mögliche maximale Einwohneranzahl</b>		<b>23.369 Einwohner</b>

#### **Ortsteil Göttlin**

Einwohner Dezember 2014		461 Einwohner
Einwohnerzuwachs auf neuen Bauflächen:		35 Einwohner
<b>Mögliche maximale Einwohneranzahl (ohne Verdichtung, s.u.)</b>		<b>496 Einwohner</b>

#### **Ortsteil Semlin**

Einwohner Dezember 2014		502 Einwohner
Einwohnerzuwachs in Bebauungsplangebieten	43 WE	77 Einwohner
Einwohnerzuwachs auf neuen Bauflächen:		25 Einwohner
<b>Mögliche maximale Einwohneranzahl (ohne Verdichtung, s.u.)</b>		<b>604 Einwohner</b>

Wie unter Punkt 5.1.3 dargestellt, bestehen in den skizzierten Baulücken aller Ortsteile insgesamt Potenziale für rund 93 mögliche Einwohner (70 % von 74 WE = 52 WE x 1,8 Einwohner = 93 Einwohner).

Es ergeben sich also die folgenden Zahlenwerke für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes:

<b>Möglicher Einwohnerzuwachs auf Neubauf Flächen des FNP</b>	<b>324 Einwohner</b>
<b>Möglicher Einwohnerzuwachs in bestehenden Bebauungsplangebieten</b>	<b>223 Einwohner</b>
<b>Möglicher Einwohnerzuwachs durch Verdichtung im Bestand</b>	<b>413 Einwohner</b>
<b>Summe</b>	<b>960 Einwohner</b>

Zusammengefasst bestehen grundsätzlich innerhalb der bestehenden und geplanten Siedlungsflächen die Potenziale für zusätzlich 730 Einwohner in der Innenstadt und den Stadtteilen der Stadt Rathenow und für zusätzliche 230 Einwohner in allen Ortsteilen, zusammen also 960 Einwohner.

**Durch die im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten Bauflächen könnte rein rechnerisch die Gesamt-Einwohnerzahl von 24.678 (Ende 2014) auf 25.638 Einwohner zunehmen, vorausgesetzt, dass alle auf die Neubauf Flächen zuziehenden Bewohner ihren bisherigen Wohnsitz nicht innerhalb der Stadt Rathenow hatten, wovon nicht ausgegangen wird.**

**Der insgesamt mögliche Einwohnerzuwachs auf allen relevanten Flächen könnte 3,9 %, der durch die Neudarstellung von Bauflächen mögliche rechnerische Einwohnerzuwachs beträgt 1,3 % der Gesamtbevölkerung von Ende 2014 betragen.**

Der Stadt Rathenow sind die prognostizierten Bevölkerungsrückgänge durchaus präsent, sie sieht sich aber dennoch in der Pflicht in einem behutsamen Umfang Neubauf Flächen darzustellen, um z.B. junge Familien und andere Umzugswillige, die heute im Geschosswohnungsbau leben, innerhalb des

Stadtgebietes zu halten. Sämtliche dargestellten, neuen Wohnbauflächen sind als klassische Einfamilienhausgebiete zu bewerten. Wie bereits oben ausgeführt, sind aber in den bestehenden Einfamilienhausgebieten der Stadt Rathenow nur sehr vereinzelt Nachverdichtungspotenziale vorhanden, auf deren Entwicklung die Stadt keinen Einfluss hat.

Mit der behutsamen Neudarstellung von Wohnbauflächen soll u.a. auch die mittelzentrale Funktion der Stadt Rathenow gestärkt werden. Ein Verzicht auf neue Bauflächen würde nach Auffassung der Stadt nicht bedeuten, dass Wohnungsnachfragende dem entsprechend auf Baulücken in der Innenstadt oder dort auf zu sanierende Altbauten zugreifen würden. Es scheint die Annahme realistischer, dass diese dann in die Ortsteile ohne entsprechende Infrastruktur ausweichen oder sich erst gar nicht im Stadtgebiet ansiedeln.

Nicht berücksichtigt bei den vorhergehenden Zahlenwerken ist der sukzessiv steigende Wohnbauflächenverbrauch pro Person in der Bundesrepublik. Diese sollen von 43 m<sup>2</sup> pro Person im Jahr 2013 auf bis zu 55 m<sup>2</sup> pro Person im Jahr 2030 steigen<sup>7</sup>.

Ebenso nicht berücksichtigt ist die Anzahl der aufgenommenen Geflüchteten, die eventuell für einen mittel- oder auch langfristigen Zeitraum Bewohner der Stadt Rathenow werden.

## 6. Abwägung und Konfliktbewältigung

---

### 6.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

---

#### 6.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

---

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, die im Zeitraum vom 21. Oktober 2013 bis zum 22. November 2013 auf Basis des Vorentwurfs, September 2013 stattfand, gingen aus der Öffentlichkeit insgesamt 31 Stellungnahmen ein.

Ein großer Teil dieser Stellungnahmen bezogen sich auf Inhalte, die der Darstellungstiefe, dem Maßstab als auch der planerischen Natur eines Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung regelt, nicht entsprachen. Darüber hinaus wurde in einer Anzahl von Stellungnahmen angeregt, einzelne Grundstücke, meist im Eigentum der Verfasser, künftig als Bauflächen im Flächennutzungsplan dazustellen. Diesen Anregungen wurde in der Regel nicht gefolgt, da diese Flächen häufig außerhalb der Siedlungszusammenhänge liegen und/oder Belange des Landschafts-, Natur- und Hochwasserschutzes einer Darstellung als Bauflächen entgegen stehen.

In den Stellungnahmen, die sich auf Flächen in der Stadt Rathenow bezogen, waren ein Schwerpunkt die denkmalgeschützten Kasernen an der Rudolf-Breitscheid-Straße, verbunden mit der Anregung, dort Bauflächen darzustellen, um die Gebäude einer Nutzung zuführen zu können. Diesen Anregungen wurde nicht gefolgt. Durch die Unterschutzstellung der Kasernen ist eine Nutzung zu finden, die dem Denkmalschutz Rechnung trägt. Da seit zwei Jahrzehnten kein Investor trotz Bemühen seitens des Landes Brandenburg gefunden wurde, ist es wahrscheinlich, dass es auch in Zukunft schwierig sein wird, Investoren für die bestehenden Gebäude zu finden.

Im Flächennutzungsplan können nicht nur Gebäude mit einer Nutzung ausgewiesen werden, sondern es ist eine Flächendarstellung erforderlich. Die Stadt Rathenow kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ermitteln, welche Nutzungen in den einzelnen Gebäudekomplexen ziehen würde. Da eine Nutzungsaufnahme nach § 35 Abs. 4 BauGB möglich ist, hatte sich die Stadt entschieden, die Flächen als Grünflächen auszuweisen und wird dies in der Entwurfsfassung beibehalten. .

Für den Ortsteil Semlin gingen vier Stellungnahmen ein, die alle eine gewünschte Darstellung von Bauflächen zum Inhalt hatten. Diesen wurde zum Teil gefolgt, und eine im Vorentwurf als Grünfläche dargestellte Lücke zwischen den Bestandsflächen Wohnen und Wochenendhaussiedlung nördlich der Ferchesarer Straße im Entwurf mit einer Sonderbaufläche Wochenendhaussiedlung als Bestand dargestellt.

---

<sup>7</sup> <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/155747/umfrage/prognose-der-wohnflaechenentwicklung-bis-2030/>



Die Stellungnahmen, die sich auf Flächen im Ortsteil Steckelsdorf bezogen, hatten ausnahmslos die geplante Biogasanlage und die in diesem Zusammenhang befürchteten Beeinträchtigungen Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen zum Inhalt. Diese befürchteten Beeinträchtigungen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nur dann von Relevanz, wenn absehbar ist, dass auf den nachgeordneten Ebenen, wie Bebauungsplanung und Genehmigungsverfahren eventuelle Konflikte nicht lösbar sind. Dies ist hier nicht der Fall. Der Bebauungsplan Nr. 046 „Sondergebiet Biogasanlage“ befindet sich im Verfahren. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

In der Begründung zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass sich „in ca. 300 m Entfernung östlich vom Plangebiet sich entlang des Horstenwegs Wohnbebauung befindet. Die Abstandsleitlinie Brandenburg empfiehlt für Kompostwerke 300 m Abstand zu Wohngebieten; auch die wesentlich neuere Abstandsleitlinie NRW empfiehlt für geschlossene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig ebenfalls 300 m Abstand zu Wohngebieten. Nach der TA Luft soll bei Anlagen mit einer Durchsatzleistung von 10 t Abfällen je Tag oder mehr ein Mindestabstand bei geschlossenen Anlagen von 300 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung nicht unterschritten werden. Immissionen durch An- und Abfahrtsverkehr für die Anlieferung von Biomasse werden weitgehend vermieden, da diese Verkehre über den nordwestlich des Plangebietes verlaufenden, vorhandenen Zufahrtsweg abgewickelt werden sollen. Der Zufahrtsweg liegt ca. 600 m von der Wohnbebauung am Horstenweg entfernt“.

Entsprechend dieser Ausführungen wird die Darstellung dieser Sonderbaufläche im Entwurf des Flächennutzungsplanes beibehalten und das Bebauungsplanverfahren mit paralleler Änderung des noch bestehenden Flächennutzungsplanes werden fortgeführt.

Mehr als ein Drittel der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen von Grundeigentümern aus dem Ortsteil Göttlin ein. In diesen Stellungnahmen wurde weit überwiegend und mit teilweise identischem Wortlaut die Darstellung im Vorentwurf von gemischten Bauflächen in der Ortslage kritisiert, in der (irrigen) Annahme, diese Darstellung sei gleichzusetzen mit der flächenhaften Ansiedlungsmöglichkeit von Gewerbe und Industrie, einem damit verbundenen künftigen Störpotenzial und einer Wertminderung des jeweiligen Grundeigentums.

Dazu ist auszuführen, dass sämtliche historische Ortslagen der Rathenower Ortsteile als gemischte Bauflächen dargestellt sind, um in den Bereichen mit Hofstrukturen nicht-störende Handwerks- oder sonstige Betriebe planungsrechtlich grundsätzlich zu ermöglichen bzw. bestehende Betriebe auf dieser Ebene zu sichern. Die Genehmigungsfähigkeit von gewerblichen Nutzungen innerhalb der gemischten Bauflächen ist auf Baugenehmigungsebene im Einzelfall zu klären. Gegenüber dem Vorentwurf werden die gemischten Bauflächen im Bereich der Schollener Straße / Am Heuberg sowie am nordöstlichen Ende der Göttliner Dorfstraße im Entwurf Oktober 2014 als Wohnbauflächen dargestellt.

Darüber hinaus war Gegenstand der meisten dieser Stellungnahmen aus dem Ortsteil Göttlin Hinweise und Anregungen zur Aufnahme in den bzw. vermeintlich erfolgten Herausnahme einzelner Grundstücke aus dem baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Hierzu ist auszuführen, dass für die Ortslage Göttlin seit dem Jahr 2004 eine rechtswirksame Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr.1 BauGB existiert, die unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weiterhin besteht. Es besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen diesen beiden Planungsinstrumentarien.

Stellungnahmen aus den Ortsteilen Böhne und Grütz, bzw. Stellungnahme, die Flächen in diesen beiden Ortsteilen zum Inhalt hatten, gingen nicht ein.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen unterliegen der Abwägung öffentlicher und privater Belange durch die Stadtverordneten der Stadt Rathenow, bevor durch diese ein Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt. Die Bürger haben dann erneut Gelegenheit, sich zu den Inhalten des Flächennutzungsplanentwurfs zu äußern.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen unterliegen der Abwägung öffentlicher und privater Belange durch die Stadtverordneten der Stadt Rathenow in deren Sitzung vom 21.10.2014, bevor durch diese in gleicher Sitzung der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte.

## **6.1.2 Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

---

Während der öffentlichen Auslegung in dem Zeitraum vom 12.11.2014 bis zum 15.12.2014 gingen acht Stellungnahmen von Bürgern und Bürgerinnen, und damit deutlich weniger Stellungnahmen als im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein.

Bezogen auf die Ortsteile ging eine Stellungnahme aus dem Ortsteil Götlin, eine aus Grütz, zwei Stellungnahmen aus dem Ortsteil Steckelsdorf und vier Stellungnahmen aus dem Ortsteil Semlin ein. Neben den Stellungnahmen von Grundeigentümern, die eine geänderte (bauliche) Darstellung des jeweiligen Eigentums wünschen, richteten sich die beiden Stellungnahmen aus Steckelsdorf gegen die in Steckelsdorf Ausbau geplante Biogasanlage und zwei Stellungnahmen aus dem Ortsteil Semlin gegen die dort geplante Ferienhaussiedlung am Golfplatz. In einer Stellungnahme wurden mehrere Hinweise gegeben, die zu redaktionellen Änderungen in der Entwurfsfassung zum abschließenden Beschluss führen werden.

Die geplante Biogasanlage in Steckelsdorf Ausbau ist in der bisher vorgesehenen Ausdehnung nicht mehr Gegenstand der Planung des Flächennutzungsplanes. Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft hat mit Schreiben vom 30.10.2015 für den im LSG befindlichen Teil eine Zustimmung nicht in Aussicht gestellt, so dass der westliche Teil der bisher vorgesehenen Sonderbaufläche als Grünfläche dargestellt wird. Der Teilbereich der ehemaligen Gärtnerei und heutigen Kompostieranlage im Osten der Sonderbaufläche wird weiterhin als solche dargestellt und erhält die Zweckbestimmung: Bioenergie. Vor der Umsetzung einer solchen Planung wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, in dem die Art der Nutzung zu konkretisieren sein wird und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattfinden werden.

Die geplante Ferienhaussiedlung am Golfplatz Semlin ist ebenfalls nicht mehr Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Auch dort wurde seitens des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft eine Zustimmung nicht in Aussicht gestellt. Im vorliegenden Entwurf Dezember 2015 ist die bisherige geplante Sonderbaufläche „Ferienhaussiedlung“ Teil der umgebenden Bestandsdarstellung als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung: Golfplatz.

Da sich im Ergebnis der Beteiligungen nach der öffentlichen Auslegung veränderte Flächendarstellungen ergeben haben, wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich, die gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB durchgeführt wurde. Die Öffentlichkeit hatte in dem Zeitraum vom 18.03.2016 bis 05.04.2016 Gelegenheit erneut Stellung zu beziehen. In diesem Zeitraum gingen neun Stellungnahmen von Bürgern ein. Schwerpunkt waren Stellungnahmen aus Rathenow West von Anwohnern des nördlichen Bereichs der Tucholskystraße, die sich eine umfangreichere Darstellung von Wohnbauflächen auf ihren jeweiligen Grundstücken wünschten. Da sich diese Flächen am äußersten Siedlungsrand von Rathenow West befinden und der landschaftlich sensible Bereich des Schiepengrabens angrenzt, werden die bestehenden Darstellungen von Wohnbau- und Grünflächen beibehalten.

In den übrigen Stellungnahmen wurde ebenfalls die Darstellung von Bauflächen auf den jeweiligen Eigentumsflächen angeregt, so für Flächen in Albertsheim, denen raumordnerische Belange entgegen stehen, für Flächen an der Semliner Straße, die eine heranrückende Bebauung an das gewerbliche Entwicklungsgebiet Milcafe bedeuten würden sowie für Flächen in Semlin, die im erschlossenen Bereich schon als Sonderbauflächen dargestellt ist. Den Anregungen wurde dementsprechend nicht gefolgt.

## **6.2 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

---

### **6.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

---

Mit Anschreiben vom 14.10.2013 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB Basis des Vorentwurfs, September 2013 statt.

Während dieser Beteiligung wurden durch zahlreiche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die auf Grund ihrer Detailliertheit auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu berücksichtigen sind, sondern nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebenen betreffen. Dies betrifft vor allem die Stellungnahmen der Leitungsträger, Entsorgungsunternehmen und des Wasser- und Abwasserzweckverbandes. Die Stellungnahmen führten zu redaktionellen Anpassungen und Korrekturen der Entwurfsbegründung.

Stellungnahmen, die zu geänderten Flächendarstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplanes geführt haben, waren vor allem die Stellungnahme der unteren Forstbehörde, die umfangreiche Anregungen zu Darstellungen bzw. Nicht-Darstellungen von Waldflächen zum Inhalt hatten. Den Anregungen der Fachbehörde wurden gefolgt und die Flächen im Entwurf entsprechend angepasst bzw. korrigiert. Auswirkungen auf Bauflächendarstellungen hatte die Stellungnahme in Bezug auf die Planfläche Nr. 7 des Vorentwurfs an der Ferchelsstraße im Ortsteil Göttlin, für die die erforderliche Waldumwandlung nicht in Aussicht gestellt wurde.

Ebenso zu Änderungen im Flächennutzungsplanentwurf führte die Stellungnahme des Landkreises Havelland. Neben zeichnerischen Korrekturen und Anpassungen wurde auf die Bestandsdarstellung von drei Sonderbauflächen „Erholung“ in der Stadt Rathenow und im OT Semlin, da sich diese innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ und in überschwemmungsgefährdeten Bereichen befinden. Da eine entsprechende landesbehördliche Stellungnahme des LSG-Verordnungsgebers nicht einging, werden diese Flächen als Grünflächen im Entwurf dargestellt.

Seitens der Fachämter des Landkreises wurden umfangreiche Hinweise gegeben, die in den städtebaulichen Teil der Begründung sowie in den Umweltbericht der Begründung eingeflossen sind. Als neuer Anhang der Begründung wurde eine Liste mit Altlasten- und Altsternverdachtsflächen aufgenommen und die entsprechende zeichnerische Darstellung aufbereitet um der Warnfunktion in Bezug auf schädliche Bodenveränderungen gerecht zu werden.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr sowie die Deutsche Bahn AG gaben Hinweise zu den erfolgten Streckenstilllegungen, die zu Ergänzungen der Planbegründung führten. Auf Anregung des Landesbetriebes Straßenwesen wurde die geplante Ortsumgehung Premnitz der B 102 in den Flächennutzungsplanentwurf als Planung nachrichtlich übernommen.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) wurden für einzelne Entwicklungsflächen immissionsschutzfachliche Hinweise gegeben, für die sich bereits auch Bebauungspläne im Verfahren befinden, so dass konkreteren Untersuchungsbedarfen auf Bebauungsplanebene nachzukommen ist. Flächen, bei denen keine Konfliktbewältigung auf den nachgeordneten Planungsebenen möglich erscheint, wurden nicht benannt.

In Bezug auf die durch das LUGV zu vertretende Belange des besonderen Artenschutzes ist ebenfalls auf die konkretere Ebene der Bauleitplanung zu verweisen, auf der eingehendere Untersuchungen und Potenzialabschätzungen erfolgen. In der Stellungnahme erfolgen darüber hinaus Hinweise in Text und Karten zu Hochwasserrisikogebieten und neu festzusetzenden Überschwemmungsgebieten, die jedoch noch immer nicht rechtswirksam sind.

Seitens der Regionalplanung Havelland-Fläming wurde angeregt, in Bezug auf den demographischen Wandel und die mittelzentrale Funktion der Daseinsvorsorge im Flächennutzungsplan entsprechende Standortsicherungen vorzunehmen. Die Bevölkerungsprognose von 2012 zeigt einen deutlichen Anstieg (ca. 43%) der Altersgruppe der über 65 Jährigen im Jahr 2030 auf. Die Daseinsvorsorgeeinrichtungen, wie zum Beispiel Gesundheitsvorsorge, Einkaufseinrichtungen, Alters- und Pflegeheime sowie Jugendeinrichtungen befinden sich zum größten Teil zentral in der Kernstadt Rathenows. Durch ein großes Engagement der freien Träger sowie der Wohnungsunternehmen der Stadt Rathenow wurden in den vergangenen Jahren im Verhältnis zu anderen Wohnstrukturen sehr viele neue altersgerechte Wohnungen errichtet.

Altersgerechte Wohnungen sowie Alten – und Pflegeheime sind auf Wohnbauflächen sowie auf gemischten Bauflächen zulässige Vorhaben. Das Gleiche gilt auch für Jugendeinrichtungen. Eine Zuweisung im Flächennutzungsplan durch eine Symboldarstellung ist nicht vorgesehen, da die Entwicklungen in diesen sozialen Bereichen sehr variabel gestaltet werden kann.

Die regionale Planungsstelle weist darüber hinaus daraufhin, dass sich die geplanten Wohnbauflächen Nr. 1 (Hirschweg, Rathenow Nord) und Nr. 2 (Erich-Mühsam-Straße) außerhalb des raumordnerischen Vorzugsraumes Siedlung befinden und die Entwicklung dieser Flächen eine nachrangige Priorität zugeordnet werden sollte. Da diese beiden Flächen, insbesondere die geplante Wohnbaufläche östlich des Hirschweges, der ungebrochenen Nachfrage nach Einfamilienhausbauflächen dienen sollen, damit entsprechend Bauwillige nicht in die Ortsteile oder außerhalb des Stadtgebietes ziehen, wird an der Darstellung dieser Flächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes festgehalten.

Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) setzt sich in ihrer Stellungnahme (unter anderem) mit diesen Flächen auseinander. Die GL sieht durch die Darstellung keine raumordnerischen Ziele, jedoch Grundsätze berührt. Raumordnerische Grundsätze unterliegen grundsätzlich der Abwägung

durch die Stadt. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen im Kapitel 4.1.2 „Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)“ verwiesen.

Die Abwägung öffentlicher und privater Belange zum Vorentwurf eingegangener Stellungnahmen erfolgte am 21.10.2014 durch die Stadtverordneten der Stadt Rathenow.

## **6.2.2 Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand mit Anschreiben vom 13.11.2014 statt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass in Bezug auf die raumordnerische Ziele eine im Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgenommene Änderung der Darstellung der Sonderbaufläche „Ferienhäuser am Golfplatz“ im Ortsteil Semlin nicht mehr an die Ziele der Raumordnung angepasst sei. Da für diese Fläche, die im LSG „Westhavelland“ liegt, seitens des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) eine Zustimmung zum Verbleib im LSG oder einer späteren Ausgliederung versagt wurde, ist diese Fläche nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Entwurfs. Im Weiteren wurde in dem Schreiben der GL mitgeteilt, dass die Grundsätze der Raumordnung im Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand Oktober 2014 inhaltlich überwiegend berücksichtigt wurden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hielt an ihrer Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung fest, in der die Planflächen Nr. 1 (Hirschweg, Rathenow Nord) und Nr. 2 (Erich-Mühsam-Straße) als kritisch bewertet wurden, da diese sich außerhalb des raumordnerischen Vorzugsraumes Siedlung befinden würden. Die Stadt Rathenow hält jedoch an ihrer getroffenen Abwägung und an der Darstellung dieser beiden geplanten Bauflächen fest. Für die Planfläche Nr. 2 wurde mit Beschluss vom 10.12.2014 der Bebauungsplan „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ Pl.Nr. 54 gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die öffentliche Auslegung hat vom 05.01.2015 bis zum 06.02.2015 stattgefunden.

Der Landkreis Havelland gab in seiner umfangreichen Stellungnahme zahlreichen Anregungen und Hinweise. Seitens des Bereichs Bauleitplanung wurde insbesondere eine stärkere Auseinandersetzung in der Planbegründung zu den Nachverdichtungspotenzialen innerhalb der bereits bestehenden Siedlungsbereiche gefordert. Dieser Anregung wurde gefolgt und die entsprechenden Kapitel in der Begründung umfassend ergänzt, und auch eine Übersicht der noch nicht realisierten Potenziale in den rechtswirksamen Bebauungsplänen der Stadt aufgenommen und sämtliche Potenziale in der Bevölkerungsprognose mit bilanziert.

Darüber hinaus wurden Hinweise auf Bauflächendarstellungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gegeben. Das dafür zuständige Ministerium wurde beteiligt. Zwei der geplanten Flächen sind nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Entwurfs, im LSG befindliche Bestandsflächen wurden teilweise reduziert. Für diese Flächen liegt mit Schreiben des MLUL vom 30.10.2015 die Aussage vor, dass für diese Flächen eine Zustimmung für den Verbleib im LSG in Betracht kommt.

Den zu den einzelnen Ortsteilen gegebenen Hinweisen zu Bauflächendarstellungen wurde teilweise gefolgt und im bisherigen Entwurf als Bestand dargestellten Bauflächen zurückgezogen und als Grün- oder Landwirtschaftsflächen dargestellt. Die bestehenden Innenbereichs-/Ergänzungssatzungen der Ortsteile werden als Anlage dieser Planbegründung aufgenommen.

Die von der unteren Naturschutzbehörde gegebenen Hinweise wurden geprüft und haben teilweise zu Ergänzungen der Planbegründung/des Umweltberichtes geführt. Die seitens der unteren Naturschutzbehörde als zu umfangreich bezeichneten Aufforstungsflächen wurden im vorliegenden Entwurf zur erneuten Beteiligung reduziert. Die von der unteren Denkmalschutzbehörde angeführten Hinweise wurden befolgt und die Bodendenkmale vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Den Hinweisen und Anregungen des Landesbetriebes Forst Brandenburg, Oberförsterei Rathenow wurde gefolgt. Dies hat zu Korrekturen in der Planzeichnung des FNP-Entwurfs geführt.

Seitens des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurden aus immissionschutzfachlicher Sicht Hinweise allgemeiner Natur zu den unterschiedlichen Baugebieten gegeben, oder sich auf parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwürfen bezogen. Die Hinweise haben zu keinen inhaltlichen oder redaktionellen Änderungen geführt



Wie in der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden für die durch das LUGV zu vertretende Belange des besonderen Artenschutzes Hinweise, insbesondere zur Planfläche Nr. 10 „Sonderbaufläche Photovoltaik Rathenow Nord“ gegeben.

Zum Einen ist generell auf die konkretere Ebene der Bauleitplanung zu verweisen, auf der eingehendere Untersuchungen und Potenzialabschätzungen erfolgen, zum Anderen wurden konkret für die Planfläche Nr. 10 auf Ebene des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

In der Stellungnahme des LUGV erfolgen darüber hinaus Hinweise zu Hochwasserrisikogebieten und neu festzusetzenden Überschwemmungsgebieten, die jedoch noch immer nicht rechtswirksam sind. Die gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Fünf neue Bauflächen liegen gemäß den vom Land Brandenburg im Zuge des Hochwassermanagements herausgegeben Hochwasserrisikokarten teilweise oder vollständig innerhalb des Überschwemmungsbereiches des HQ 100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit – 100 jährliches Ereignis). Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung sind Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Anforderungen an die bauliche Gestaltung in den Überschwemmungsbereichen festzulegen

Seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wurden in Bezug auf Bau- und Bodendenkmale Hinweise zur Ergänzung geschützter Gebäude und Flächen gegeben, die in die Begründung eingearbeitet wurden.

Wie in der frühzeitigen Behördenbeteiligung auch, wurden zum Teil Hinweise vorgebracht, die auf Grund ihrer Konkretisierung auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu berücksichtigen sind, sondern die nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebenen betreffen. Dies betrifft vor allem die Stellungnahmen der Leitungsträger und der Entscheidungsunternehmen.

Die Stellungnahmen haben teilweise zu redaktionellen Anpassungen, Korrekturen und veränderten Flächendarstellungen des öffentlich ausgelegten Planentwurfs geführt. Daher wurde mit Schreiben vom 01.02.2016 eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a(3) BauGB durchgeführt.

Seitens des Landkreises wurde eine kleinteiligere Darstellung von Planflächen angeregt, dem jedoch nicht gefolgt wurde, da zum Einen Planflächen erst ab einer Größe von 0,5 ha dargestellt werden und zum Anderen die Ergänzungsflächen gemäß § 34 BauGB in den Ortsteilen, die noch nicht baulich realisiert sind, ebenfalls als Bestand dargestellt werden. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde hat zu redaktionellen Ergänzungen des Umweltberichts zu Erstaufforstungsflächen und zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen geführt.

Auf Anregung des Landesamtes für Umwelt wurden im Zusammenhang mit dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 47 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Rathenow Nord" Anpassungen in Bezug auf dort geregelte externe Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes erforderlich, die als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan redaktionell ergänzt wurden.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege hat zu einer erneuten Aktualisierung der Bodendenkmale in tabellarischer als auch in zeichnerischer Form als nachrichtliche Übernahmen geführt.

### **6.3 Planerische Konfliktbewältigung in nachfolgenden Verfahren**

Aufgrund der Planungshierarchie des Baugesetzbuches und dem Charakter des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bauleitplan, sind zahlreiche Regelungen und Prüfungen auf nachfolgenden Planungsebenen zu treffen bzw. durchzuführen. Dem unterschiedlichen Konkretisierungsgrad der Planung ist auf den unterschiedlichen Ebenen Rechnung zu tragen. Als Regel gilt, dass eine Überlastung höherstufiger Planungsebenen mit Detailprüfungen ebenso zu vermeiden ist, wie eine unsachgemäße Verschiebung der Prüfung übergreifender Auswirkungen auf niedrigere Planungsstufen oder auf das Baugenehmigungsverfahren. So sind jedoch z.B. einige immissionsschutzrechtliche Fragen erst abschließend in Baugenehmigungs- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären.

Die im, nach Abschluss des Verfahrens im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen, werden regelhaft durch Bebauungspläne weiter zu entwickeln sein, einige der kleinteiligeren Wohnbauflä-



chen oder gemischten Bauflächen gegebenenfalls auch über Ergänzungssatzungen gemäß § 34 BauGB. Dies wird jedoch für jede einzelne Baufläche bei konkretem Bedarf zu klären sein.

## 7. Inhalte und Darstellungen des Flächennutzungsplanes

### 7.1 Flächennutzung

Soweit sich Flächennutzung auf bauliche Nutzungen bezieht, gilt in der Bauleitplanung grundsätzlich, dass eine Innenentwicklung einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen ist. Dies ist in der Abwägung ein ausdrücklich zu berücksichtigender Belang (§ 1a (2) Satz 1 BauGB).

Unter dem Aspekt der Stärkung des Bevölkerungsschwerpunktes im Stadtgebiet von Rathenow, in dem eine nachhaltige Grundversorgung der Bewohner gewährleistet ist, die soziale Infrastruktur und öffentlicher Personennahverkehr vorhanden ist, erfolgen Neudarstellungen von Bauflächen, die eine Wohnbebauung ermöglichen, weit überwiegend in der Stadt Rathenow in Arrondierung und Umnutzung des bestehenden Siedlungsgefüges. Die Stadt Rathenow sieht für einen mittelfristigen Zeitraum von etwa 15 Jahren die Pflicht, in angemessenem Umfang arrondierend neue Flächen darzustellen, um für einen solch langen Zeitraum eine gebotene Flexibilität in der Siedlungsentwicklung zu wahren.

Bei sämtlichen Neudarstellungen des Entwurfs des Flächennutzungsplanes handelt es sich um Nach- bzw. Umnutzungen von in der Vergangenheit baulich bereits genutzten Arealen. Eine Ausnahme bilden lediglich die geplante Ferienhausanlage am Golfplatz Semlin, die den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Golfplatz benötigt, die östliche Arrondierung der Ortslage Semlin sowie der westliche Bereich der geplanten Biogasanlage in Steckelsdorf Ausbau, die auf Grund ihrer möglichen Beeinträchtigungen nicht innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche entstehen kann.

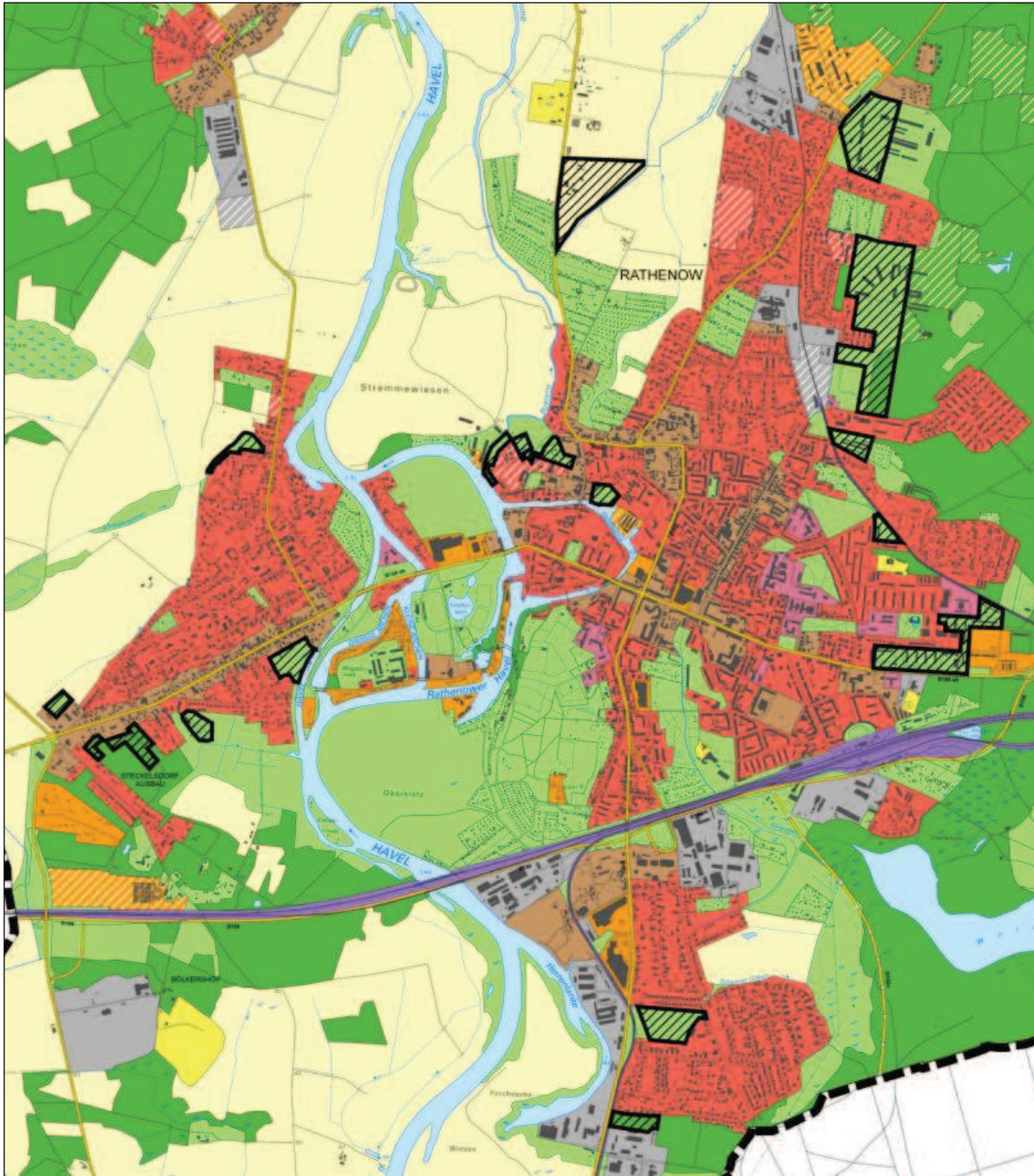
Vor dem Hintergrund der im Vorherigen aufgelisteten Bevölkerungsprognosen wurden bei der Erarbeitung des Vorentwurfs in einem ersten Schritt auf die in den bisherigen Flächennutzungsplänen der Stadt Rathenow und des Ortsteils Semlin dargestellten, unten aufgelisteten Bauflächen verzichtet. Bei der Rücknahme von Bauflächen handelt es sich bis auf zwei kleinere Sonderbauflächen im Ortsteil Semlin ausschließlich um die Rücknahme von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, also den Baukategorien, die eine Relevanz für den Wohnungsbau und die Bevölkerungsentwicklung haben.

#### Rücknahme von Bauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow, Vorentwurf September 2013, gegenüber den bestehenden Flächennutzungsplänen Rathenow und Semlin

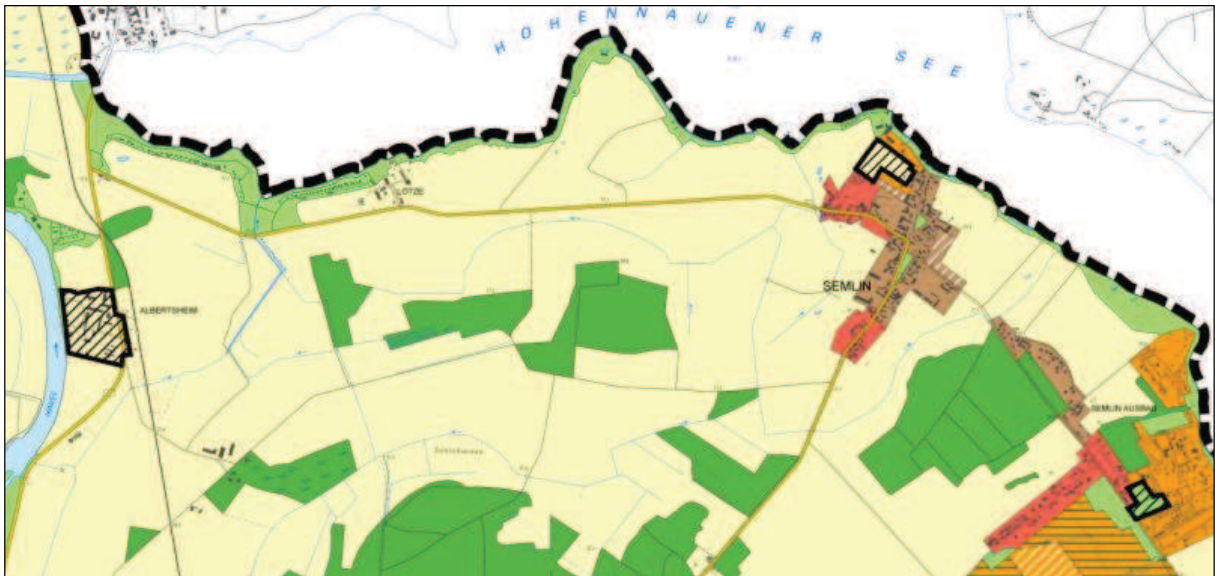
Bezeichnung	Akt. Darstellung	Fläche
RN Zentrum: Wohnbauflächen an der Schlachthausstraße	Grünfläche	3,00 ha
RN Zentrum: Gemischte Baufläche am Stadtkanal	Grünfläche	1,09 ha
RN Nord: Wohnbauflächen östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße	Grünfläche / Wald	18,96 ha
RN Nord: Gemischte Baufläche östlich der Rudolf--Breitscheid-Straße (Kraftfahrerkerne)	Grünfläche	8,15 ha
RN Nord: Gemischte Baufläche östlich der B102, Herrengaben	Landwirtschaft	8,75 ha
RN Zentrum: Wohnbaufläche am Hopfengarten (rückgebauter Garagenkomplex)	Grünfläche	1,83 ha
RN Ost: Wohnbauflächen nördlich der B188 alt	Grünfläche	8,12 ha
RN Ost: Wohnbauflächen südlich der Feierabendallee	Grünfläche	1,01 ha
RN Süd: Gemischte Baufläche westlich des Grünauer Weges	Grünfläche	3,97 ha
RN Süd: Gemischte Baufläche südlich der Rheinstraße	Wald	1,69 ha
RN West: Wohnbauflächen am Ortsrand (mehrere Teilflächen)	Grünflächen	8,71 ha
Albertsheim: Gemischte Baufläche	Landwirtschaft	7,17 ha
OT Semlin: Sonderbaufläche Erholung	Landwirtschaft	2,44 ha
OT Semlin: Sonderbaufläche Erholung in Semlin Ausbau	Grünfläche	1,50 ha
<b>Gesamt</b>		<b>76,39 ha</b>

In einigen Fällen sind mit der Rücknahme der Bauflächen auch konkrete Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen verbunden. Die Rückbauflächen stellen zum Teil, wie z.B. die ehemaligen Kraftfahrerkasernen naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für bereits bestehende bzw. abgeschlossene Bauprojekte dar, u.a. für die Ortsumgehungsstraße B188 neu.

**Abbildungen: Rücknahme von Bauflächen gegenüber bestehenden Flächennutzungsplänen**







### 7.1.1 Wohnbauflächen

Der Flächennutzungsplan geht vom Grundsatz der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes in der bestehenden Siedlungsstruktur der Orts- und Gemeindeteile aus. Die Weiterentwicklung dieser Struktur durch die Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie durch die Um- und Nachnutzung untergenutzter und brach gefallener Flächen hat Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete in bisher landschaftlich geprägten Freiräumen.

Wie obigen Auflistungen und Darstellungen zu entnehmen ist, wurden gegenüber den bestehenden Flächennutzungsplänen, insbesondere dem der Stadt Rathenow, in erheblichem Umfang Darstellungen von (geplanten) Wohnbauflächen zurückgenommen. Dennoch bestehen in diesem Entwurf auch neu geplante Wohnbauflächen, die in erster Linie auf die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten abzielen. Die Errichtung von Einfamilienhäusern ist die nahezu ausschließlich nachgefragte Bauform in der Stadt Rathenow. Dem entsprechend befinden sich in den bestehenden Einfamilienhausgebieten nur noch in geringem Umfang Potenziale. Auch wenn sich im Geschosswohnungsbau und in sanierungsbedürftigen Altbauten Wohnungsleerstände befinden, möchte die Stadt Flächen für Einfamilienhausbau vorhalten, um eine Abwanderung von entsprechend Bauwilligen zu vermeiden.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind als Bestand rund 530 ha Wohnbauflächen und als Planung 13,3 ha Wohnbauflächen dargestellt. Insgesamt betragen die Wohnbauflächen also rd. 543 ha. Der Anteil der geplanten Wohnbauflächen beträgt daran 2,4%.

#### **Stadt Rathenow - BESTAND**

Die im Entwurf dargestellten Wohnbauflächen im Bestand befinden sich bis auf kleinteilige Flächen in den Ortsteilen Göttlin, Semlin und Steckelsdorf ausschließlich im Gebiet der Stadt Rathenow. Der Umfang der Bestandsflächen beträgt rund 475 ha.

#### **Stadt Rathenow - PLANUNG**

Im Stadtgebiet von Rathenow sind drei neue Wohnbauflächen vorgesehen. Die mit 5,42 ha größte Fläche (Planfläche Nr.1, s.u.) befindet sich in Rathenow-Nord östlich des Hirschwegs. Die Baufläche war bereits im FNP 2001 dargestellt. Es handelt sich zwar um eine Neudarstellung gegenüber dem Bestand, jedoch nicht um eine Inanspruchnahme bisheriger Freiraumflächen. Die Baufläche wurde bis zum Jahr 1997 durch die Agrargenossenschaft Hohennauen genutzt und war neben einem Wohngebäude mit insgesamt sechs Stallanlagen bebaut. Die Gebäude wurden im Jahr 2000 zurückgebaut.

Der Abstand von der Planfläche Nr. 1 am Hirschweg bis zur Fa. Deutsche Milcafe GmbH beträgt Luftlinie 820 m. Lärmbelästigungen durch die Firma kann durch die Entfernung sowie durch die Betriebsart ausgeschlossen werden. Die eventuellen Geruchsimmissionen sind durch neue Filteranlagen erheblich reduziert worden. Die Hauptwindrichtung in unseren Breitengraden ist Süd-West. Eine Geruchsbelästigung tritt nur bei Ostwinden auf, die eher selten sind. Konkrete Untersuchungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung zu führen sein.

Wie bereits im Kapitel zur Bevölkerungsentwicklung und oben stehend ausgeführt, ist trotz des erfolgten und des weiterhin prognostizierten Bevölkerungsrückganges die Nachfrage nach Grundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern im Stadtgebiet ungebrochen. In den bestehenden Einfamilienhausgebieten der Stadt befinden sich nur noch einzelne Baulücken.

Auf der umfangreichsten der drei neu dargestellten Wohnbauflächen besteht das rechnerische Potenzial für rund 68 Wohneinheiten. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich eine Nachfolgenutzung für Wohnungsbau auf Grund der weitgehend bestehenden Erschließung und der Herausbildung einer städtebaulichen Siedlungskante gegenüber der angrenzenden freien Landschaft in besonderem Maße. Aus diesen Gründen hält die Stadt Rathenow an dieser geplanten Wohnbaufläche fest, auch wenn diese den raumordnerischen Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg nicht entspricht. Da die Entwicklung dieser Fläche der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf, werden im Rahmen des späteren B-Planverfahrens Regelungen zur baulichen Dichte und der Anzahl möglicher Wohneinheiten zu treffen sein.



Planfläche Nr. 1: Wohnbaufläche am Hirschweg

Die zweite Wohnbaufläche (Planfläche Nr.2) an der Erich-Mühsam-Straße / R.-Breitscheid-Straße umfasst 1,98 ha und war ebenfalls bereits im FNP 2001 als gemischte Baufläche dargestellt. Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern können auf dieser Fläche rechnerisch 25 Wohneinheiten entstehen. Eine bauliche Nachnutzung führt zu der Beseitigung des bestehenden städtebaulichen Missstandes der sich im Verfall befindlichen ungenutzten gewerblichen Gebäude in einem durch das Wohnen geprägten Siedlungsumfeld. Für diese Fläche befindet sich mit Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2014 der Bebauungsplan „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ PI Nr. 054 gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Verfahren. Die öffentliche Auslegung fand vom 05.01.2015 bis zum 06.02.2015 statt.



Planfläche Nr. 2: Wohnbaufläche an der Erich-Mühsam-Straße



Bei der dritten Wohnbaufläche (Planfläche Nr.3) handelt es sich um eine vormals gewerblich genutzte Fläche an der Schlachthausstraße mit 4,3 ha. Sie ist teilweise beräumt und bietet bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern das rechnerische Potenzial von 54 Wohneinheiten. Die Fläche bietet sich für eine Nachfolgenutzung zum Wohnen an, da die Fläche zum einen sehr zentral und zum anderen in unmittelbarer Wassernähe liegt. Auf Anregung des Landkreises Havelland in der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Fläche gegenüber dem Vorentwurf um einen Grünstreifen am unmittelbaren Uferrand um ca. 0,3 ha reduziert.



Planfläche Nr. 3: Wohnbaufläche an der Schlachthausstraße / Stremmeweg

### **Ortsteil Böhne - BESTAND**

Gegenüber der Vorentwurfsfassung, in der die gesamte Ortslage als gemischte Baufläche dargestellt worden war, wird seit dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung am südlichen und am östlichen Rand der Ortslage entsprechend der Ergänzungsatzung aus dem Jahr 2006 und der am Böhner Havelweg vorherrschenden Nutzung Wohnbauflächen im Bestand in einem Umfang von rd. 3,0 ha dargestellt.

### **Ortsteil Göttlin – BESTAND**

Die Wohnbauflächendarstellungen in der Göttliner Ortslage wurden gegenüber der Vorentwurfsfassung deutlich ausgeweitet und umfassen im Entwurf des Flächennutzungsplanes nun rd. 18,9 ha. Die Wohnbauflächen umfassen den Bereich zwischen Grützer Chaussee, Schollener Straße und Ferchelsstraße sowie den Bereich östlich der historischen Ortslage.

Weitere Wohnbauflächen im Bestand befinden sich unmittelbar an der Gemarkungsgrenze an Rathenow West angrenzend. Die Bestandsflächen an der Göttliner Chaussee haben einen Umfang von rund 8,4 ha und weisen bis auf sehr vereinzelte Flächen keine Verdichtungspotenziale auf.

### **Ortsteil Göttlin – PLANUNG**

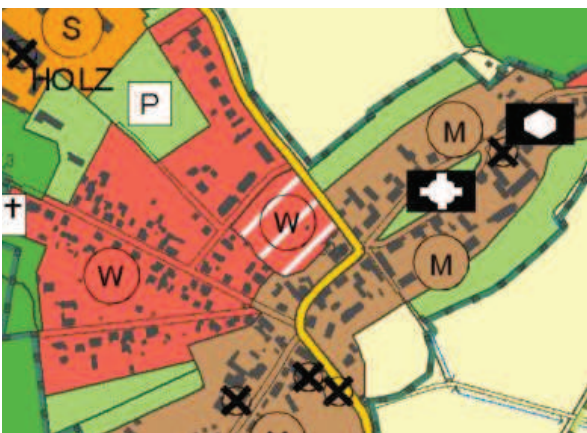
In diesem zuvor beschriebenen Bereich befindet sich eine geplante Wohnbaufläche (Planfläche Nr. 4) in der Größe von 0,57 ha. Es handelt sich dabei um eine Siedlungslücke im Bestand westlich der Göttliner Chaussee, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Auf Grund der zentrumsnahen Lage mit Versorgungsstrukturen, der Nähe zur Havel und der bestehenden Erschließung wird von einer hohen Siedlungsgunst dieser städtebaulich sinnvollen Ergänzungsfläche ausgegangen. Auf der Fläche können rechnerisch sieben Wohneinheiten für 13 Bewohner entstehen.





Planfläche Nr. 4: OT Göttlin, Wohnbaufläche an der Göttliner Chaussee

Die Planfläche Nr. 5 an der Grützer Chaussee / Am Heuberg verfügt über eine Fläche von 1 ha und war im Vorentwurf als Planfläche Nr. 6 und als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend der veränderten Bauflächendarstellungen im umgebenden Bestand ist diese Fläche seit dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Freifläche, die teilweise als Grünland bzw. gärtnerisch genutzte Fläche ist allseitig umbaut und bildet so eine sinnvolle Siedlungsergänzung ohne zusätzlich Erschließungsaufwand. Auf der Fläche können ca. 12 Wohneinheiten entstehen.



Planfläche Nr. 5: OT Göttlin, Grützer Chaussee

### **Ortsteil Semlin – BESTAND**

Im Ortsteil Semlin sind Bestandswohnbauflächen nur in Semlin Ausbau, beiderseits des Reihenweges in einem Umfang von 9,3 ha dargestellt.

### **Ortsteil Steckelsdorf – BESTAND**

Insgesamt werden im Ortsteil Steckelsdorf rund 24 ha Wohnbauflächen im Bestand dargestellt. Diese Flächen verteilen sich schwerpunktmäßig auf den Südwesten der Ortslage sowie entlang des Horstenweges / des Steckelsdorfer Havelweges in Steckelsdorf Ausbau. Darüber hinaus ist in der Ortslage das neu entstandene Wohngebiet am Seeweg als Wohnbaufläche dargestellt. Geplante Wohnbaufläche im Ortsteil bestehen nicht.

### **7.1.2 Gemischte Bauflächen**

Seit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes, Dezember 2015, werden insgesamt rd. 197 ha gemischte Bauflächen dargestellt. Neben der Darstellung der historisch gewachsenen Ortslagen der Ortsteile als gemischte Bauflächen findet sich diese Darstellung in den Bereichen der Stadt, wo ein Nebeneinander von Wohnen, Läden, Handwerk und kleineren Gewerbebetrieben existiert und diese Mischung als städtebauliche Zielsetzung auch zukünftig gewahrt werden soll. In den Ortslagen finden darüber hinaus die teilweise bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen oder Nebenerwerbstätigkeiten durch diese Darstellung Berücksichtigung.

#### **Stadt Rathenow - BESTAND**

Innerhalb der Stadt Rathenow sind im Entwurf rd. 119 ha gemischte Bauflächen als Bestandsnutzungen dargestellt. Diese Darstellungen befinden sich schwerpunktmäßig im Zentrum um die Berliner Straße, entlang der Goethestraße und im Bereich Curlandstraße / Rhinower Straße. Ebenso befinden sich gemischte Bauflächen bandartig entlang der Genthiner Straße in Rathenow West sowie südlich der Bahnstrecke im Bereich Herrenlanke, Gustav-Freytag-Straße und Heimstättenweg, wo ebenfalls eine Mischung von Wohnen, Handel, Handwerk und Gewerbe besteht.

#### **Ortsteil Böhne - BESTAND**

Mit Ausnahme des ehemaligen LPG-Standortes im Süden der Ortslage sowie der Wohnbauflächen an der östlichen Ortsrandlage wird die gesamte Ortslage Böhne als gemischte Baufläche dargestellt. Der Umfang dieser Bauflächen beträgt rd. 13,0 ha. Die Darstellung der Bauflächen im Ortsteil Böhne folgt der bestehenden Innenbereichssatzung und der Ergänzungssatzung für den Ortsteil.

Innerhalb dieser Bauflächen besteht auf einzelnen Grundstücken die Möglichkeit von neu zu errichtenden Wohngebäuden, insbesondere im Süden an der Rathenower Landstraße, im rückwärtigen Bereich zwischen Waldstraße und Kurze Straße sowie beiderseits der Straße „Hinter den Höfen“. Mit diesen Flächen scheint eine angemessene Eigenentwicklung des Ortsteils möglich. Die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 08.05.2006 Amtsblatt 04/06 rechtskräftig geworden. Die Planzeichnung sowie die Begründung sind in der Stadtverwaltung für jedermann einsehbar. Diese ist darüber hinaus, wie die Innenbereichs- bzw. Ergänzungssatzung der übrigen Ortsteile, Anlage dieser Begründung.

#### **Ortsteil Göttlin - BESTAND**

Im Ortsteil wird in der Entwurfsfassung der historisch gewachsene Ortskern ebenso wie die Siedlungserweiterung nach Westen im Bereich der Ferchelsstraße bis zur Steckelsdorfer Straße als gemischte Bauflächen im Bestand dargestellt. Der Flächenumfang der Bestandsdarstellung beträgt 12,3 ha. Innerhalb dieser Bauflächen besteht auf einzelnen Grundstücken die Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung. Wie bereits im vorherigen Kapitel beschrieben, wurde die Darstellung gegenüber dem Vorentwurf zu Gunsten von Wohnbauflächen im Bestand deutlich reduziert.

#### **Ortsteil Göttlin - PLANUNG**

In der Ortslage Göttlin waren im Vorentwurf auf Anregung des Ortsbeirates Göttlin zwei kleinere Siedlungsergänzungsflächen vorgesehen, die im Kontext der Bestandsdarstellungen des Vorentwurfs ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt waren. Die Planfläche Nr. 6 des Vorentwurfs an Grützer Chaussee ist seit dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung die Planfläche Nr. 5 als Wohnbaufläche (s.o.) dargestellt, die Planfläche Nr. 7 des Vorentwurfs die gemischte Baufläche an der Ferchelsstraße ist auf Grund von Bedenken in der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht mehr Gegenstand der Planung. Eine Waldumwandlung durch die zuständige Forstbehörde wurde nicht in Aussicht gestellt.

#### **Ortsteil Grütz - BESTAND**

Die historisch gewachsene Ortslage Grütz wird wie die anderen Ortslagen der Ortsteile als gemischte Baufläche als Bestand dargestellt. Innerhalb dieser Fläche sind nur sehr vereinzelte bauliche Verdichtungen nördlich des Schollener Weges möglich. Der Umfang der dargestellten gemischten Bauflächen beträgt 10,5 ha und wurde auf Anregung des Landkreises Havelland nördlich des Schollener Weges um 0,4 ha gegenüber dem Vorentwurf reduziert.

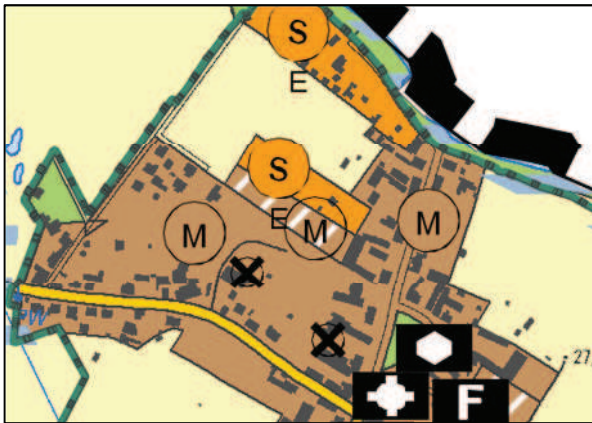
#### **Ortsteil Semlin - BESTAND**

Im Ortsteil Semlin sind zwei Siedlungsbereiche als gemischte Bauflächen im Bestand dargestellt, die insgesamt einen Umfang von 26,7 ha besitzen. Die flächenmäßig größere Darstellung betrifft die his-

torische Dorflage von Semlin. Der zweite Bereich befindet sich in Richtung Semlin Ausbau nördlich der Ferchesarer Straße und an der Straße „Rosenkranz“, wo sich neben Wohngebäuden auch gewerbliche Nutzungen eingestreut befinden. Innerhalb dieser Bestandsflächen sind in der Ortslage im straßenabgewandten Bereich der Hohennauener Straße und im Bereich Ferchesarer Straße /Rosenkranz einzelne Flächen für bauliche Verdichtungen vorhanden. Die gemischten Bauflächen in diesem Bereich von Semlin Ausbau wurden gegenüber dem Vorentwurf auf den baulichen Bestand reduziert.

### **Ortsteil Semlin – PLANUNG**

Im Ortsteil wird westlich der Dorfstraße eine geplante Gemischte Baufläche (Planfläche Nr. 6) mit einer Größe von 0,5 ha dargestellt. Die Fläche ist durch einen Stichweg vom Mühlenweg bereits erschlossen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan Semlin als bestehende Mischbaufläche dargestellt, ist jedoch im Gegensatz zu den südlich angrenzenden Flächen nicht bebaut und wird daher als Planfläche kategorisiert. Dem entsprechend handelt es nicht um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Siedlungsflächen innerhalb des Ortsteils. Bei einer idealtypischen Realisierung eines 50%igen Wohnanteils können dort drei Wohneinheiten entstehen.

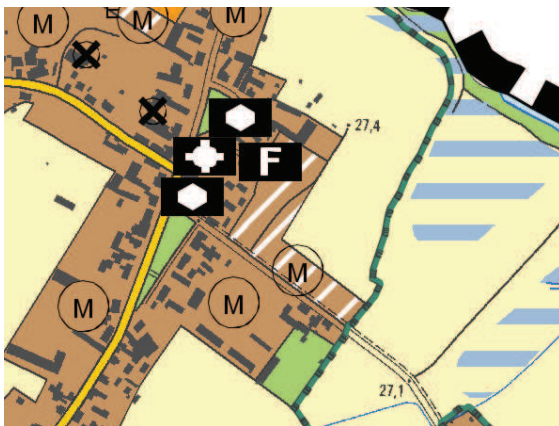


#### Planfläche Nr. 6: OT Semlin, Gemischte Baufläche westlich der Dorfstraße

Im Ortsteil ist darüber hinaus östlich an die Ortslage angrenzend eine Siedlungserweiterung (Planfläche Nr. 7) nördlich der Ferchesarer Straße geplant. Der Ortsteil hat durch seine Lage am Hohennauener See eine hohe Siedlungsgunst und im Gegensatz zu den meisten Siedlungsbereichen der Stadt in den vergangenen 10 Jahren eine leichte Bevölkerungszunahme.

Der Umfang der geplanten Baufläche beträgt 1,7 ha. Diese Fläche ist bereits in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Semlin enthalten. Die gegenüberliegenden Flächen südlich der Ferchesarer Straße sind bereits bebaut, so dass sich die geplante Siedlungserweiterung strukturell einfügt. Unter der Voraussetzung eines 50%igen Wohnanteils können auf der geplanten Baufläche 11 Wohneinheiten entstehen. Die Flächen unmittelbar an der Ferchesarer Straße werden zurzeit landwirtschaftlich, der rückwärtige Bereich gärtnerisch genutzt. Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche soll, analog der vollzogenen Entwicklung südlich der Ferchesarer Straße, ein Nebeneinander von Wohnen, nicht-störendem Gewerbe und Handwerk ermöglicht werden.





Planfläche Nr. 7: OT Semlin, nördlich Ferchesarer Straße

### **Ortsteil Steckelsdorf - BESTAND**

In der Ortslage von Steckelsdorf sind die historisch gewachsenen Siedlungsflächen analog zu allen anderen Ortsteilen ebenfalls zusammenhängend als gemischte Bauflächen im Bestand dargestellt. Neben diesen Siedlungsflächen befindet sich am westlichen Ende des Waldweges eine kleinere gemischte Baufläche in einem Bereich, der sowohl zum Wohnen als auch gewerblich genutzt wird. Gegenüber dem Vorentwurf wurde in Steckelsdorf Ausbau am Horstenweg im Kreuzungsbereich mit der Genthiner Straße eine gemischte Baufläche statt einer gewerblichen Baufläche dargestellt (s.u.) Der Umfang der gemischten Bauflächen beträgt im Entwurf insgesamt rd. 16,0 ha.

### **7.1.3 Gewerbliche Bauflächen**

Gewerbliche Flächen dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Gegensatz zu den kleinteiligen Gewerbebetrieben innerhalb der Ortslagen dienen gewerbliche Bauflächen auch der Unterbringung großflächigerer Betriebe. Auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung können geplante gewerbliche Flächen des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiete (GE) oder Industriegebiete (GI) festgesetzt werden.

### **Stadt Rathenow - BESTAND**

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Rathenow, die dem Bestand zugeordnet sind. Insbesondere an den altindustriellen Standorten An der Herrenlanke und am Viertellandsweg bestehen noch erhebliche Flächenpotenziale für Neuansiedlungen

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Bauleitplanung</b>
Gewerbegebiet „An der Herrenlanke“ (bestehend aus 2 Teilflächen)	24,01 ha	Alter Gewerbe-/ Industriestandort	
Gewerbegebiet „Am Viertellandsweg“ (bestehend aus 2 Teilflächen)	24,00 ha	Alter Gewerbe-/ Industriestandort	Bebauungsplan in Aufstellung für östliche Teilfläche
Gewerbegebiet „Grünauer Fenn“	29,90 ha	Neuweisung nach 1990	Rechtskräftiger Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Heidefeld“	38,04 ha	Alter Gewerbe-/ Industriestandort	Rechtskräftiger Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Rathenow Nord“	17,19 ha	Alter Gewerbe-/ Industriestandort	
Gewerbegebiet „Milcafe Rathenow“	7,70 ha	Alter Gewerbe-/ Industriestandort	Bebauungsplan in Aufstellung
Gewerbegebiet in Neu Friedrichsdorf	5,99 ha	Alter Gewerbe-/ Industriestandort	

Bammer Landstraße	1,32 ha		Rechtskräftiger Bebauungsplan
-------------------	---------	--	-------------------------------

### **Stadt Rathenow - PLANUNG**

Die einzige im Stadtgebiet geplante gewerbliche Baufläche befindet sich beiderseits der rückgebauten Bahntrasse von Rathenow-Nord nach Neustadt (Dosse) und umfasst eine Fläche von 4,72 ha. Die Bahnflächen westlich der Trasse wurden mit Wirkung von Februar 2013 als Bahnflächen formal entwidmet und unterstehen seitdem der Planungshoheit durch die Stadt Rathenow. Das im Plangebiet befindliche, ehemalige Bahnhofsgebäude und dessen Nebengebäude stehen unter Denkmalschutz.

Mit der Neudarstellung sollen die angrenzend bestehenden Gewerbenutzungen arrondiert werden. Für die Flächen befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung, auf dessen Ebene Regelungen zu treffen sein werden, die ein störungsfreies Nebeneinander der künftigen gewerblichen Nutzungen mit der Wohnnachbarschaft planungsrechtlich sicher stellen werden. Im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen bestimmt, die dem angrenzenden Wohngebiet Rechnung tragen. Das kann eventuell ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem bestimmten festgesetzten Schallleistungspegel sein. Auch die Erschließung zu dem jetzigen Gewerbegebiet wird im Zuge des Bebauungsplanes neu geregelt.



Planfläche Nr. 8: Gewerbefläche am Bahnhof Rathenow-Nord

### **Ortsteil Böhne - BESTAND**

Im Ortsteil wird der ehemalige LPG-Standort als gewerbliche Baufläche dargestellt, um zum Einen den dort statt gefundenen gewerblichen Ansiedlungen Rechnung zu tragen und zum Anderen, um die Basis für weitere gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Damit soll auf Ebene der Flächennutzungsplanung Fürsorge für den Erhalt von bzw. für die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen im Ortsteil Böhne getragen werden. Die Größe dieser gewerblichen Bestandsdarstellung beträgt 2,71 ha. Von einer Darstellung als gemischte Baufläche wird abgesehen, da das städtebauliche Ziel die Entwicklung des Gewerbebestandes ist. Dem steht die Erhöhung eines Wohnanteils auf diesem Areal entgegen.

### **Ortsteil Göttlin - BESTAND**

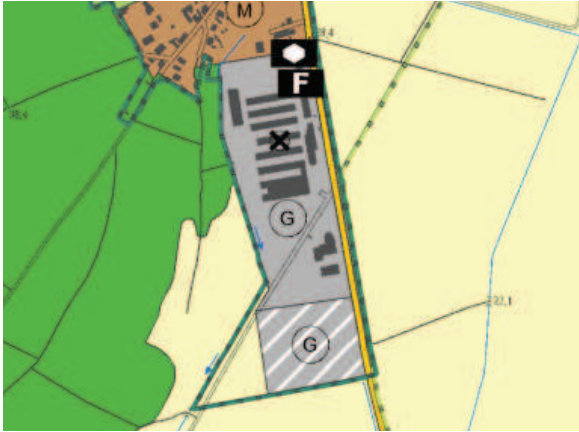
Das südlich an die Ortslage Göttlin angrenzende Gewerbegebiet, in dem sich nach 1990 u.a. mehrere Autohäuser angesiedelt haben, wird mit einer Fläche von 8,26 ha als Bestand im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **Ortsteil Göttlin - PLANUNG**

Für das obige, bestehende Gewerbegebiet, welches nahezu ausgelastet ist, wird eine Erweiterung in südlicher Richtung bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes vorgesehen. Der Flächenumfang dieser Erweiterung beträgt 2,8 ha. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes, der aus immissionsrechtlichen Gesichtspunkten nicht in der Nähe einer Wohnbebauung möglich ist. Eine Erweiterung auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen wird notwendig, da bestehende Brachflächen innerhalb der Gemeinde Göttlin sich in unmittelbarer Nähe von Siedlungen befinden, die die Ausübung des Betriebes erschweren bzw. verhindern würden. Die Fläche wird im Bestand land-



wirtschaftlich genutzt und eignet sich für eine gewerbliche Erweiterung, da auf Grund der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen keine Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind. Die Fläche wird mit einem Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern sein, in dessen Verfahren dies durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten sein wird. Naturschutzrechtliche Voraussetzungen werden im Zuge eines verbindlichen Bauleitplanes erarbeitet.



Planfläche Nr. 9: OT Göttlin, Gewerbegebietserweiterung Göttliner Chaussee

### **Ortsteil Steckelsdorf - BESTAND**

Im Ortsteil Steckelsdorf wird in Bölkershof das großflächige Gewerbegebiet mit einer Fläche von 19,36 ha an der L 96 als Bestand dargestellt. Das Gewerbegebiet wird derzeit nur exzessiv, vornehmlich durch Recycling-Unternehmen genutzt. Die Flächen bieten Ansiedlungsspielraum für weitere gewerbliche Nutzungen. Die Stadt Rathenow sieht die Nachnutzung der Flächen als wichtige Reservefläche für Gewerbe vor, da das Gebiet durch die Fertigstellung der Ortsumgehung Rathenow mit angrenzender Anschlussstelle an die L 96 eine hohe verkehrliche Lagegunst erhalten hat und einen nur sehr geringen Störungsgrad in Bezug auf Wohnnutzungen und Erholungsfunktionen im Umfeld aufweist.

Im Vorentwurf war am Horstenweg im Kreuzungsbereich mit der Genthiner Straße eine zweite gewerbliche Bestandsfläche mit einer Größe von 1,80 ha dargestellt. Diese Fläche wird im Entwurf auf Anregung des Landkreises als gemischte Baufläche dargestellt. Auch stehen die dort ausgeübten Nutzungen durch Handwerkerbetriebe nicht in Widerspruch zu einer gemischten Baufläche.

### **7.1.4 Sonderbauflächen**

Als Sonderbauflächen werden im Entwurf dieses Flächennutzungsplanes alle einer besonderen Nutzung dienenden Flächen dargestellt, die den übrigen, weniger differenzierten Nutzungskategorien wie Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerblichen Bauflächen nicht entsprechen.

#### **7.1.4.1 Wochenendhausgebiete**

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind insgesamt 45,2 ha Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ im Bestand dargestellt, die sich auf neun Anlagen verteilen. Die Wochenendhausgebiete befinden sich mit Ausnahme des Wochenendhausgebietes „Böhner Chaussee“ in Steckelsdorf ausschließlich in Gewässernähe. Der Großteil dieser Anlagen entstand zu DDR-Zeiten.

Dies betrifft auch die vier bestehenden Wochenendhausgebiete, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ befinden. Zwei der Wochenendhausgebiete befinden sich am Hohennauer See, ein Gebiet nördlich des Steckelsdorfer Sees und ein Gebiet im äußersten Süden des Stadtgebietes an der Milower Landstraße. Auf Grund der jahrzehntelang bestehenden Anlagen geht die Stadt grundsätzlich davon aus, dass diese Gebiete mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes vereinbar sind. In der Stellungnahme des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 16.01.2015 wurde diesbezüglich mitgeteilt, dass diese vier Wochenendhausgebiete bei einer eng am baulichen Bestand orientierten Flächenabgrenzung nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der LSG-Verordnung stehen. Die in den Anlagen dieser Stellungnahme zeichnerisch dargestellten Vorgaben zur Flächenreduzierung wurden in den Entwurfsstand Dezember 2015 übernommen.

Es handelt sich dabei um die folgenden Flächen:

Bezeichnung	Ortsteil	Größe
Wochenendhausgebiet „Milower Landstraße, Heidefeld“	Rathenow (im LSG)	1,32 ha
Wochenendhausgebiet „Am Hohennauener See“	Rathenow (im LSG)	1,81 ha
Wochenendhausgebiet Steckelsdorfer See	Steckelsdorf (im LSG)	1,96 ha
Wochenendhausgebiet Lötze	Semlin (im LSG)	1,40 ha

Ebenso dargestellt im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind weiterhin die folgenden Wochenendhausgebiete:

Bezeichnung	Ortsteil	Größe
Wochenendhausgebiet Magazininsel (3 Teilflächen)	Rathenow	6,53 ha
Wochenendhausgebiet Mühlendamm (2 Teilflächen)	Rathenow	2,98 ha
Wochenendhausgebiet Grütz	Grütz	6,59 ha
Wochenendhausgebiet „Im Wald“	Semlin	1,01 ha
Wochenendhausgebiet „Seeblick“ (2 Teilflächen)	Semlin	9,78 ha
Wochenendhausgebiet „Birkenwäldchen“	Semlin	1,70 ha
Wochenendhausgebiet „Pirolweg“	Semlin	1,21 ha
Wochenendhausgebiet „Im Wiesengrund“	Semlin	7,37 ha
Wochenendhausgebiet Steckelsdorf Ortslage	Steckelsdorf	2,26 ha
Wochenendhausgebiet „Böhner Chaussee“	Steckelsdorf Ausbau	7,96 ha

#### 7.1.4.2 Ferienhausgebiete

##### Ortsteil Steckelsdorf - BESTAND

Als Bestandsdarstellung befindet sich innerhalb dieses Entwurfs ein Ferienhausgebiet in Kombination mit dem Campingplatz Rathenow am Steckelsdorfer See im Ortsteil Steckelsdorf.

##### Ortsteil Semlin – PLANUNG

Die im Vorentwurf und im Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Oktober 2014 dargestellte, geplante Sonderbaufläche für ein Ferienhausgebiet im Zusammenhang mit dem Golfplatz Semlin wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht mehr dargestellt.

Die geplante Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“. Für das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan BP 048 „Neubau Ferienhäuser Golfplatz Semlin“ und eine parallele Flächennutzungsplanänderung des wirksamen Flächennutzungsplan für den heutigen Ortsteil Semlin im Verfahren. Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurde der Antrag auf Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ gestellt. Gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 06.01.2015 soll die Zustimmung gemäß § 4 Absatz 4 LSG-VO ausschließlich auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens stattfinden. Die Fläche ist daher nicht Bestandteil der aktuellen Antragsunterlagen zur Zustimmung dieses Flächenutzungsplanverfahrens.

Sobald auf Ebene der konkreten Bebauungsplanung eine entsprechende Zustimmung erfolgt ist, wird, in Abhängigkeit von der Verfahrensdauer, das laufende FNP-Änderungsverfahren fortgeführt bzw. bei Wirksamkeit dieses Gesamtflächennutzungsplanes dessen 1. Änderung erforderlich.

#### 7.1.4.3 Wassersport

##### Stadt Rathenow - BESTAND

Im Bestand befindet sich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wassersport an der Rathenower Havel, die durch den Havelweg erschlossen wird und dem Vereinssport gilt.

## **Stadt Rathenow – PLANUNG**

Die bisher im FNP-Entwurf enthaltene Sonderbaufläche Wassersport „Alte Ziegelei“ mit einer Fläche von 0,53 ha ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Das Verfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Wassertouristik“ Pl.Nr. 49 wird nicht weitergeführt.

Mit der Sonderbaufläche Wassersport am Stadtkanal beabsichtigt die Stadt Rathenow, die ehemals mit Garagenkomplexen bebaute und von der Kleinen Waldemarstraße erschlossene Fläche einer touristischen Nutzung mit Bezug zum Wassersport zuführen. Die Planfläche soll gleichzeitig der Nachnutzung einer brach gefallenen Fläche und der Beseitigung städtebaulicher Missstände dienen. Die Fläche umfasst 1,42 ha.



Planfläche Nr. 11: Sonderbaufläche Wassersport am Stadtkanal

### **7.1.4.4 Golfsport**

Als bestehende Sonderbaufläche mit dieser Zweckbestimmung ist der Golfplatz Semlin dargestellt. Die Fläche mit einem Umfang von rd. 95 ha ist als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil kategorisiert. Die Golfsportanlage setzt sich auf der Gemarkung Stechow in der Nachbargemeinde Amt Nennhausen fort. Neben einer 27-Loch-Anlage befindet sich auf dem Areal das Golfhotel Semlin, das neben 27 Hotelzimmern und einem Restaurant auch über Tagungskapazitäten verfügt. Die zwischenzeitlich bestehenden Planungen, die Aufenthaltskapazitäten durch die Errichtung von Ferienhäusern auf eine nordwestlich angrenzenden Areal zu erweitern, wird nicht weiterverfolgt und ist nicht mehr Gegenstand der Flächennutzungsplanung (siehe oben, Pkt. 7.1.4.2).

### **7.1.4.5 Erholung**

Es sind als Bestandsdarstellungen drei Sonderbauflächen mit dieser Zweckbestimmung im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die Sonderbaufläche „Erholung“ am Weinberg steht im Zusammenhang mit der BUGA 2015. Für diese Fläche besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 42 „Weinberggelände“. Das festgesetzte Sondergebiet im Nahbereich des Bismarckturms sollte die bauliche Entwicklung zur Etablierung einer Saison- und Ausflugs gastronomie sowie eines Abenteuer-spielplatzes ermöglichen.

Die Sonderbaufläche „Erholung“ am nördlichen Ufer des Wolzensees dient der Errichtung einer Gastronomie- und einer Sanitärreinrichtung für die Badestelle am Wolzensee. Für diese Sonderbaufläche besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 34 „Wolzensee“.

Die dritte Darstellung dieser Sonderbauflächen befindet sich im Ortsteil Semlin, östlich der Dorfstraße auf zwei Teilflächen am Hohennauener See. Innerhalb dieser Flächen befinden sich wassersportbezogene Nutzungen, Wochenendhäuser sowie Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten. Diese Bestandsfläche wurde gegenüber dem Vorentwurf um die Flächen, die sich innerhalb des LSG und innerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden, reduziert.



#### 7.1.4.6 Sonderbauflächen für Einzelhandel

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen für den Einzelhandel sind ausschließlich Bestandsdarstellungen. Ein Bedarf zur Neuausweisung von Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel besteht nicht. In dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rathenow aus dem Jahr 2008 wurde bis zum Jahr 2015 ein nur geringer Verkaufsflächenzusatzbedarf von maximal knapp 1.000 m<sup>2</sup> ermittelt. In mehreren Warengruppen ist gemäß Konzept andererseits ein Verkaufsflächenüberbesatz erkennbar, der zu Abschmelzungen im Geschäftsbesatz führen kann.

Die folgenden bestehenden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt:

Rathenow: Berliner Straße,

Rathenow: Fehrbelliner Straße,

Rathenow: Schwedendamm,

Rathenow: Körgraben,

Rathenow-Süd: Milower Landstraße.

#### 7.1.4.7 Sonderbauflächen für regenerative Energien

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow sind insgesamt drei Flächen für die Gewinnung regenerativer Energien dargestellt, wobei es sich bei zwei Flächen um Planungen handelt. Die Stadt Rathenow möchte auf diese Art und Weise einen Beitrag bei der Umstellung der Energiegewinnung auf erneuerbare Energien leisten. Die Flächen dienen der Gewinnung von Solarenergie und von Biogas. Im Gebiet der Stadt Rathenow befinden sich auch auf Grund der zahlreichen artenschutz-, natur- und landschaftsschutzrechtlichen Restriktionen keine regionalplanerisch festgelegten Eigenschaftsgebiete für Windenergieanlagen.

##### Photovoltaik

##### BESTAND

Der im Jahr 2012 in Rathenow Ost in Betrieb genommene Solarpark wurde auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 045 „Sondergebiet Photovoltaik“ auf rückgebauten Flächen des Wohngebietes Rathenow Ost realisiert. Der Solarpark umfasst nördlich der Bammer Landstraße eine Fläche von rund 1,5 ha. Auf dieser Fläche wurden mehr als 9000 Solarmodule verbaut, die jährlich eine Energie von mehr als 2 Mio. kWh produzieren.

##### PLANUNG

Mit der Sonderbaufläche Photovoltaik verfolgt die Stadt Rathenow das Ziel, eine sinnvolle Nachnutzung der militärischen Konversionsfläche zur regenerativen Energiegewinnung zu ermöglichen. Die Fläche umfasst 11,49 ha. Für diese Fläche befindet sich der Bebauungsplan BP 047 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Rathenow Nord“ sowie die parallele Änderung des noch wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rathenow sich im Verfahren.



Planfläche Nr. 10: Sonderbaufläche Photovoltaik Rathenow Nord

## **Bioenergie**

### **PLANUNG**

Mit der bisherigen Sonderbaufläche Biogas wollte die Stadt Rathenow die Errichtung von Biogas-Anlagen ermöglichen. Die verkehrliche Erschließung ist über einen bereits vorhandenen Erschließungsweg vorgesehen, der direkt über eine Zufahrt an die Landesstraße L 96 angeschlossen ist.

Für die westliche Teilfläche befindet sich bisher das Bebauungsplanverfahren BP 046 „Sondergebiet Biogasanlage Steckelsdorf-Ausbau“ im Verfahren. Dieser westliche Bereich der Entwicklungsfläche befindet sich derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“. Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurde die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Eine positive Inaussichtstellung seitens des MUGV lag zunächst vor. Die Fläche war daraufhin Bestandteil der Antragsunterlagen zur Zustimmung gemäß § 4 Absatz 4 LSG-VO dieses Flächennutzungsplanverfahrens von April 2015. Mit Schreiben vom 30.10.2015 teilte das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft jedoch mit, dass eine Zustimmung nicht in Betracht komme und die Fläche entsprechend des Bestandes als Grünfläche darzustellen sei. Das o.a. Bebauungsplanverfahren wird dementsprechend nicht weitergeführt

Der östliche Teilbereich der ehemaligen Gärtnerei, auf der heute eine Kompostieranlage betrieben wird, ist davon nicht betroffen. Die Fläche wird als geplante Sonderbaufläche in einem Umfang von 6,7 ha beibehalten und erhält als Zweckbestimmung „Bioenergie“ um diese Fläche mittel- bis langfristig für eine regenerative Energiegewinnung in planerischer Reserve zu halten. Bei einer entsprechenden konkreten Nutzungsabsicht wird ein Bebauungsplan aufzustellen sein, auf dessen Ebene durch gutachterliche Untersuchungen und/oder entsprechende Festsetzungen sicher zu stellen sein wird, dass es nicht zu erheblichen negativen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen im Ortsteil kommt.



Planfläche Nr. 14: Sonderbaufläche Bioenergie Ortsteil Steckelsdorf

### **7.1.4.8 Sonderbauflächen mit sonstigen Zweckbestimmungen**

#### **Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Holzverarbeitung**

Der bestehende Holzverarbeitungsbetrieb im Ortsteil Göttlin, am nördlichen Rand der Ortslage wird als Sonderbaufläche mit dieser Zweckbestimmung dargestellt. Der Betrieb entstand auf Basis des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 43 „Sondergebiet Holzverarbeitung“ in Nachnutzung einer ehemaligen Tierproduktionsanlage. Die Darstellung wurde gegenüber dem Vorentwurf entsprechend dieses Bebauungsplans reduziert und die dort festgesetzte und bestehende Grünfläche ebenfalls im Entwurf des FNP dargestellt.

#### **Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Reitsportanlage**

Im Ortsteil Steckelsdorf wird die in jüngerer Vergangenheit entstandene Reitsportanlage südlich des Waldweges am Rand der Ortslage als bestehende Sonderbaufläche dieser Zweckbestimmung dargestellt. Die Reitsportanlage im Ortsteil ist die einzige Anlage dieser Art im Gebiet der Stadt Rathenow.



## 7.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsausstattung eines Ortes dient der umfassenden Daseinsvorsorge der Bevölkerung mit sozialen, kulturellen und kirchlichen sowie bildungs- und verwaltungstechnischen Einrichtungen. In der Regel werden die Einrichtungen von der öffentlichen Hand der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt, befinden sich aber auch in privater Trägerschaft. Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen zählen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, ältere und behinderte Menschen, Krankenhäuser und sonstige Gesundheitseinrichtungen, Schulen und Bildungsstätten, kulturelle und kirchliche Einrichtungen sowie Sicherheits-, Ordnungseinrichtungen und Verwaltungseinrichtungen.

Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf haben je nach Einzugsbereich eine übergeordnete und/oder eine wohnortbezogene Funktion. Übergeordnete Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kultur- Gesundheitsversorgungs-, Verwaltungs-, Sicherheits- und Ordnungseinrichtungen werden überwiegend zentralörtlich untergebracht und befinden sich dem entsprechend weitestgehend im Stadtgebiet Rathenow angesiedelt. Die Stadt Rathenow hat entsprechend ihrer landesplanerischen Zuordnung als Mittelzentrum eine besondere Funktion in der Bereitstellung von öffentlichen Einrichtungen für den Gemeinbedarf.

Kindertagesstätten, Spielplätze, Grundschulen und Sportplätze gehören zu den wohnungsnahen Gemeinbedarfseinrichtungen und dienen vor allem der in den Siedlungsbereichen der Stadt ansässigen Einwohnern. Schulen können je nach Größe und Funktion auch übergeordnete Bedeutung haben. Dies gilt in der Stadt Rathenow für alle unten aufgeführten Schulen, mit Ausnahme der vier Grundschulen.

Es werden im Entwurf des Flächennutzungsplanes insgesamt 25,2 ha Gemeinbedarfsflächen dargestellt, die ausschließlich Bestandsflächen sind. Grundsätzlich sind weitere zentralörtliche und wohnungsnaher Gemeinbedarfseinrichtungen vor allem innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen möglich. Die Gemeinbedarfseinrichtungen, die auf Grund ihrer geringen Flächengröße in der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes nicht flächig dargestellt werden können, sind mit einem entsprechenden Symbol im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

### 7.1.5.1 Soziale Infrastruktur

#### 7.1.5.1.1 Schulen

Die derzeit aktuelle Schulentwicklungsplanung (SEP)<sup>8</sup> für sämtliche Schulen innerhalb des Landkreises Havelland besteht für den Zeitraum 2011/2012 bis 2015/2016. Das prognostizierte Schüleraufkommen über diesen Zeitraum hinaus wird im Laufe des Planverfahrens zu ergänzen sein.

Die unten aufgeführten Schulen sind als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. mit Lagesymbol im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Angaben zu den Schüleranzahlen werden im weiteren Verfahren dieses Flächennutzungsplanes gegebenenfalls zu aktualisieren sein.

Zurzeit ist die weitere Existenz aller vier Grundschulstandorte ab dem Schuljahr 2016/2017 noch unklar; insbesondere gilt dies für die Grundschule „Geschwister Scholl“. Zum Erhalt dieser Schule gab es ein Bürgerbegehren, welches die Hürde von 10% der Wahlberechtigten erfolgreich genommen hat, so dass es im Sommer dieses Jahres dazu einen Bürgerentscheid geben wird. Je nach Ergebnis dieses Bürgerentscheides wird dieses Kapitel der Begründung redaktionell zu überarbeiten sein.

#### Schulen in Trägerschaft der Stadt Rathenow:

<b>Grundschule „Am Weinberg“</b>	Schulplatz 3
Schulbezirk/Schuleinzugsbereich:	Freie Wahl aus dem Stadtgebiet und den Ortsteilen; Übersteigt die Zahl der Anmeldungen die Aufnahmekapazität der Schule, entscheidet die Wohnortnähe entsprechend der Schulbezirkssatzung der Stadt Rathenow
Anzahl der Schüler / Klassen:	239 / 12 (Schuljahr 2013/14)
Unterrichtsräume:	12 Klassenräume, 5 Kursräume, 4 Fachräume,

<sup>8</sup> Landkreis Havelland, Schulentwicklungsplanung 2011/2012 bis 2015/2016, 21.12.2011

	1 Naturwissenschaftskabinett, 3 Technik-, Hauswirtschaftsräume, 2 Computerkabinette, 2 Lehrmittelräume, 13 Horträume, 1 Aula, 1 Sporthalle, 6 Verwaltungsräume
Bildungsangebot:	Jahrgangstufen 1-6, Integration von Schülern mit sonderpädagogischem Förderbedarf mit Schwerpunkt Lernen

<b>Grundschule „Friedrich Ludwig Jahn“</b>	Friedrich-Ebert-Ring 107
Schulbezirk/Schuleinzugsbereich:	Freie Wahl aus dem Stadtgebiet und den Ortsteilen; Übersteigt die Zahl der Anmeldungen die Aufnahmekapazität der Schule, entscheidet die Wohnortnähe entsprechend der Schulbezirkssatzung der Stadt Rathenow
Anzahl der Schüler / Klassen:	303 / 13 (Schuljahr 2013/14)
Unterrichtsräume:	14 Klassenräume, 2 Fachräume, 1 Naturwissenschaftskabinett, 1 Technik- Hauswirtschaftsraum, 1 Computerkabinett, 1 Lehrmittelraum, 6 Nebenräume, 9 Horträume, 1 Sporthalle, 6 Verwaltungsräume, 1 Speiseraum
Bildungsangebot:	Jahrgangstufen 1-6, Integration von Schülern mit sonderpädagogischem Förderbedarf

<b>Grundschule „Geschwister Scholl“</b>	Geschwister-Scholl-Straße 7a
Schulbezirk/Schuleinzugsbereich:	Freie Wahl aus dem Stadtgebiet und den Ortsteilen; Übersteigt die Zahl der Anmeldungen die Aufnahmekapazität der Schule, entscheidet die Wohnortnähe entsprechend der Schulbezirkssatzung der Stadt Rathenow
Anzahl der Schüler / Klassen:	276 / 12 (Schuljahr 2013/14)
Unterrichtsräume:	12 Unterrichtsräume; 8 Kursräume, 4 Fachräume, 1 Naturwissenschaftskabinett, 1 Technik-, Hauswirtschaftsraum, 1 Computerkabinett, 6 Lehrmittelräume, 10 Nebenräume, 14 Horträume, 1 Sporthalle, 5 Verwaltungsräume, 1 Speiseraum
Bildungsangebot:	Jahrgangstufen 1-6, Ganztagschule in offener Form, Integration von Schülern mit sonderpädagogischem Förderbedarf

<b>Otto-Seeger-Grundschule</b>	Pfarrer-Fröhlich-Straße 9 (Rathenow-West)
Schulbezirk/Schuleinzugsbereich:	Freie Wahl aus dem Stadtgebiet und den Ortsteilen; Übersteigt die Zahl der Anmeldungen die Aufnahmekapazität der Schule, entscheidet die Wohnortnähe entsprechend der Schulbezirkssatzung der Stadt Rathenow
Anzahl der Schüler / Klassen:	174 / 9 (Schuljahr 2013/14)
Unterrichtsräume:	9 Klassenräume, 2 Kursräume, 1 Fachraum, 1 Technik-Hauswirtschaftsraum, 1 Computerkabinett, 6 Nebenräume, 9 Horträume, 1 Speiseraum
Bildungsangebot:	Jahrgangstufen 1-6, Integration von Schülern mit sonderpädagogischem Förderbedarf

Gemäß Schulentwicklungsplan des Landkreises ist der geordnete Schulbetrieb an den vier Rathenower Grundschulen für den Planungszeitraum bis 2015/2016 gewährleistet und die räumlichen

Kapazitäten an diesen Schulen sind ausreichend für die Beschulung der prognostizierten Schüler bzw. Klassen.

<b>Gymnasium „Friedrich-Ludwig-Jahn“</b>	Jahnstraße 33
Schulbezirk/Schuleinzugsbereich:	Stadt Rathenow, Stadt Premnitz, Gemeinden der Ämter Friesack, Milower Land, Nennhausen und Rhinow
Anzahl der Schüler / Klassen:	557 / 17 (Schuljahr 2013/14)
Unterrichtsräume:	22 Klassenräume, 6 Fachräume, 4 Naturwissenschaftskabinette, 3 Computerkabinette, 6 Lehrmittelräume, 5 Nebenräume, 1 Sporthalle, 5 Verwal- tungsräume*
Bildungsangebot:	Offener Ganztagsbetrieb in der Sekundarstufe I, bilingu- aler Unterricht Englisch in der Sekundarstufe I und II, 1- zügige Leistungs- und Begabungsklasse, Angebote für Schüler mit sonderpädagogischem Förderbedarf

Der geordnete Schulbetrieb ist gemäß SEP des Landkreises im Planungszeitraum am Gymnasium „Friedrich-Ludwig-Jahn“ in beiden Sekundarstufen wie auch in der Leistungs- und Begabungsklasse gewährleistet. Die Leistungs- und Begabungsklasse wird aufgrund des bisherigen Anwahlverhaltens im Planungszeitraum mit der höchstmöglichen Schülerzahl fortgeschrieben.

Bei gleichbleibendem Elternwahlverhalten in Verbindung mit der Empfehlung zum Erwerb der allgemeinen Hochschulreife durch die Grundschulen für mehr als 50 Prozent der Schüler der Jahrgangsstufe 6 ist die Bildung von 2 bis 3 Zügen der Jahrgangsstufe 7 - neben der Leistungs- und Begabungsklasse - im Planungszeitraum notwendig. In den bestehenden räumlichen Bedingungen ist dies unter Beachtung des Wegfalls der Jahrgangsstufe 13 bei entsprechender Schulorganisation möglich.

<b>Gesamtschule „Bruno H. Bürgel“</b>	Bruno-Baum-Ring 26
Schulbezirk/Schuleinzugsbereich:	Stadt Rathenow, Stadt Premnitz, Gemeinde Milower Land, Gemeinden der Ämter Friesack, Nennhausen und Rhinow
Anzahl der Schüler / Klassen:	682 / 18 (Schuljahr 2013/14)
Unterrichtsräume:	16 Klassenräume, 1 Kursraum, 20 Fachräume, 6 Na- turwissenschaftskabinette, 3 Technik-, Hauswirtschafts- räume, 3 Computerkabinette, 16 Lehrmittelräume, 12 Nebenräume, 1 Sporthalle, 6 Verwaltungsräume
Bildungsangebot:	Gymnasiale Oberstufe, Sportprofil, UNESCO- Projektschule, vollgebundener Ganztagsbetriebs in der Sekundarstufe I, Angebote für Schülerinnen und Schü- ler mit sonderpädagogischem Förderbedarf

Der geordnete Schulbetrieb ist im Planungszeitraum gemäß SEP des Landkreises an der Gesamtschule in beiden Sekundarstufen gewährleistet.

Bei gleichbleibendem Elternwahlverhalten ist jährlich mit einer großen Übernachtfrage an der Gesamtschule zu rechnen, die Nachfrage für die Gesamtschule ist mit dem Schuljahr 2011/2012 nochmals angestiegen, was u.a. eine Ursache in der Einführung des 12-jährigen Abiturs an den Gymnasien gehabt haben könnte.

Der Anteil der Schüler, die sich bereits mit der Empfehlung und dem Elternwunsch zum Erwerb der allgemeinen Hochschulreife an der Gesamtschule in Rathenow bewerben, übersteigt jährlich im Planungszeitraum bei gleich bleibenden Gutachten / Elternwünschen die gesetzlich vorgegebene maximale Anzahl. Da der überwiegende Teil der Bewerber als Zweitwunsch zum Schuljahr 2011/2012 ein Gymnasium angegeben hatte, ist dies auch in den Folgejahren anzunehmen. Damit kann der notwendige Ausgleich der Übernachtfrage über Ablehnungen von Schülern, die die allgemeine Hochschulrei-

fe, aber auch von Schülern die die Fachoberschulreife bzw. die erweiterte Berufsbildungsreife erwerben wollen, erreicht werden.

<b>Oberschule „Johann Heinrich August Duncker“</b>	Schleusenstraße 9-10
Schulbezirk/Schuleinzugsbereich:	Stadt Rathenow, Gemeinden der Ämter Nennhausen und Rhinow
Anzahl der Schüler / Klassen:	185 / 8 (Schuljahr 2013/14)
Unterrichtsräume:	9 Klassenräume, 2 Kursräume, 9 Fachräume, 3 Naturwissenschaftskabinette, 3 Technik-, Hauswirtschaftsräume, 2 Computerkabinette, 7 Lehrmittelräume, 1 Aula, 1 Sporthalle, 6 Verwaltungsräume
Bildungsangebot:	Vollgebundener Ganztagsbetrieb, Angebote für Schülerinnen und Schüler mit sonderpädagogischem Förderbedarf

Der geordnete Schulbetrieb ist gemäß des SEP des Landkreises im Planungszeitraum an der Oberschule „Johann Heinrich August Duncker“ gewährleistet. Eine zeitweilige Aufnahme von drei Zügen der Jahrgangsstufe 7 ist in den bestehenden räumlichen Bedingungen bei entsprechender Schulorganisation möglich.

**Schulen in Trägerschaft des Landkreises Havelland:**

<b>Förderschule „Spektrum“</b>	Große Hagenstraße 3b
Schulbezirk/Schuleinzugsbereich:	Landkreis Havelland
Bildungsangebot:	Vollgebundener Ganztagsbetrieb mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung
Anzahl der Schüler / Klassen	46 / 6 (Schuljahr 2012/13)*
Unterrichtsräume:	7 Unterrichtsräume; 3 Fachräume, 1 PC-Kabinett, 3 Räume für therapeutische Angebote/ Kleingruppenförderung, 1 Mensa *

<b>Förderschule „Johann Heinrich Pestalozzi“</b>	Baustraße 5
Schulbezirk/Schuleinzugsbereich:	Landkreis Havelland
Bildungsangebot:	Sonderpädagogischer Förderschwerpunkt Lernen
Anzahl der Schüler / der Räume:	134 / 13 (Schuljahr 2012/13)*
Unterrichtsräume:	15 Unterrichtsräume; 3 Fachräume, 1 PC-Kabinett, 2 Räume für therapeutische Angebote/ Kleingruppenförderung, 1 Mensa *

<b>Oberstufenzentrum Havelland, Schulteil Rathenow</b>	Bammer Landstraße 10
Schulbezirk/Schuleinzugsbereich:	Landkreis Havelland
Bildungsangebot:	Abteilung 3: Elektro-, Fahrzeug-, Metalltechnik, Optik, Ausbildungsmöglichkeiten: Augenoptiker/-in; Verfahrensmechaniker/-in für Brillenoptik, Berufsvorbereitung in verschiedenen Berufsfeldern
Anzahl der Schüler / der Räume:	580 (2011/12) / z.Zt. keine Angaben
Unterrichtsräume:	z.Zt. keine Angaben

\* = Angaben des Landes Brandenburg: <http://www.bildung-brandenburg.de/schulportraits>, Zugriff am 31.07.2013

### 7.1.5.1.2 Kindertagesstätten

Insgesamt stehen in der Stadt Rathenow Betreuungsplätze für 737 Kinder in Trägerschaft der Stadt, 249 Plätze in kirchlicher bzw. freier Trägerschaft für Kinder im Vorschulalter sowie 618 Hortplätze für Kinder im Grundschulalter in Trägerschaft der Stadt in den unten stehenden Einrichtungen zur Verfügung. Die Kindertagesstätten sind mit einem entsprechenden Symbol in ihrer Lage im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

#### Einrichtungen in Trägerschaft der Stadt Rathenow:

Kita „Am Weinberg“ – Haus der kleinen Strolche“	Große Milower Straße 1	80 Plätze	von 0 J. bis Einschulung
Kita „Jenny Marx“	Bruno-Baum-Ring 52	240 Plätze	von 0 J. bis Einschulung.
Kita „Neue Schleuse“	Semmelweisstraße 2	80 Plätze	von 1 J. bis Hort
Kita „Die kleinen Philosophen“	Philosophenweg 9	80 Plätze	von 0 J. bis Einschulung
Integrationskita „Olga Benario“	Saarstraße 3b	145 Plätze	von 6 Monaten bis Einschulung
Kita „Mittendrin“, OT Semlin	Dorfstraße 36	22 Plätze	von 1 J. bis Einschulung
Kita „Spatzennest“, OT Göttlin	Göttliner Dorfstraße 19	25 Plätze	von 6 Monaten. bis Einschulung
Hort der Grundschule „Am Weinberg“	Schulplatz 3	160 Plätze	Klasse 1 bis 6
Hort der Grundschule „Friedrich Ludwig Jahn“	Friedrich-Ebert-Ring 107	194 Plätze	Klasse 1 bis 6
Hort der Grundschule „Geschwister Scholl“	Geschwister-Scholl-Straße 7 a	160 Plätze	Klasse 1 bis 6
Hort der Otto-Seeger-GS Rathenow-West	Pfarrer-Fröhlich-Straße 9	104 Plätze	Klasse 1 bis 6

#### Einrichtungen in freier Trägerschaft

Kita „Seesternchen“, OT Steckelsdorf (Träger: Arbeiterwohlfahrt – AWO)	Hauptstraße 58	30 Plätze	von 0 J. bis Einschulung
Kita „Havelkinder“ (Träger: Die Kinderwelt gGmbH Potsdam)	Friedhofsweg 8	65 Plätze	von 0 J. bis Einschulung

Der Verein Kindermund e.V. beabsichtigt eine weitere Kita in der Fritz-Reuter-Straße in Rathenow für die Betreuung von ca. 30 Kindern im Vorschulalter zu errichten.

#### Einrichtungen in kirchlicher Trägerschaft:

Kita „St. Maria“ (kath.)	Paracelsusstraße 8	60 Plätze	von 0 J. bis Einschulung
Kita „Regenbogen“ (evang.)	Forststraße 9-13	94 Plätze	von 0 J. bis Einschulung

Die vorhandenen Platzkapazitäten können vor dem Hintergrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung und des statt findenden demographischen Wandels als ausreichend betrachtet werden. Vorübergehend wird es durch den geänderten Rechtsanspruch auf Kindertagesbetreuung für Kinder ab Vollendung des ersten Lebensjahres zu einem erhöhten Platzbedarf kommen. Neben den genannten Einrichtungen bestehen in der Stadt sieben weitere Einrichtungen zur Kindertagespflege. Daraus re-



sulziert, dass die Zahl der derzeit vorhandenen Betreuungsplätze mittelfristig den Bedarf abdecken kann, quantitative Erweiterungen also aus heutiger Sicht nur vorübergehend erforderlich werden.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit innerhalb der geplanten Wohnbau- und gemischten Bauflächen bauliche Einrichtungen zur Kinderbetreuung zu realisieren.

### **7.1.5.1.3 Jugend- und Senioreneinrichtungen**

#### **Jugendeinrichtungen**

Als städtische Einrichtung besteht der Kinder- und Jugendtreff im „Freizeithaus Mühle“ am Schwedendamm in der ehemaligen Hafermühle. Die evangelische Kirche bietet in der „Oase“ in der Bergstraße für alle Jugendlichen Jugendabende und Jugendbeschäftigungen an.

#### **Senioreneinrichtungen**

Die folgenden Senioreneinrichtungen bestehen in der Stadt Rathenow:

- Seniorenwohn- und Pflegezentrum „Haus am Fontanepark“ mit 158 Einzelzimmern und 40 Doppelzimmern an der Forststraße im Stadtzentrum
- Seniorenpark „Stadtforst“ an der Stechower Landstraße in Neu-Friedrichsdorf mit 206 Plätzen.

Beide Einrichtungen werden durch die Wohn- und Pflegezentrum Havelland GmbH betrieben.

- Seniorenhilfzentrum der Volkssolidarität, Ferdinand-Lassalle-Straße mit Tagespflege und ambulanten Pflegedienst

Darüber hinaus sind in der Stadt Rathenow mehrere private Pflegedienstunternehmen für die häusliche Krankenversorgung tätig.

### **7.1.5.1.4 Sportanlagen**

Bei den Sportanlagen ist zwischen Sporthallen, den sogenannten gedeckten Sportanlagen, und Sportplätzen, den sogenannten ungedeckten Sportanlagen zu unterscheiden. Sporthallen sind, soweit sie nicht nur durch Lagesymbole darstellbar sind, Bestandteil von Flächen für den Gemeinbedarf, Sportplätze sind gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB Bestandteil von Grünflächen. In dieser Begründung sind Sporthallen und Sportplätze als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zusammengefasst. Sportanlagen sollen neben dem Schulsport grundsätzlich dem Vereins- und Breitensport zur Verfügung stehen.

#### **Schwimmhalle**

Die Stadt Rathenow verfügt über eine Schwimmhalle am Bruno-Baum-Ring in Rathenow Ost. Die Schwimmhalle ist ausgestattet mit einem 25-m-Schwimmbassin, einem Lehrschwimmbassin, einer Rutsche, einem Mutter-Kind-Bereich sowie mit Sauna, Solarium und Cafeteria. Die Schwimmhalle wird durch die Rathenower Wärmeversorgung GmbH betrieben.

#### **Sporthallen**

Neben den sechs Schulturnhallen im Stadtgebiet besteht vor allem die Havellandhalle als 3-Felder-Mehrzweckhalle. Neben Kulturveranstaltungen, Messen, Ausstellungen und andere Events dient die Havellandhalle dem Schulsport für die Grundschule "Geschwister-Scholl" und der Gesamtschule „H.-Bruno-Bürgel“, für Freizeitsportler sowie für Vereine und Organisationen. Die Sporthallen sind mit einem entsprechenden Symbol der Planzeichenerklärung ihrer jeweiligen Lage in der Planzeichnung gekennzeichnet.

#### **Sportplätze**

Als bestehende Sportplätze sind mit dem entsprechenden Symbol die folgenden Anlagen im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt:

- Stadion Vogelsang
- Stadion Schwedendamm
- Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark
- Sportplatz Rathenow Ost
- Kart-Sportanlage Bammer Landstraße

Darüber hinaus bestehen insgesamt fünf Schulsportplätze, die nicht gesondert dargestellt werden.

### **Sonstige Sportanlagen**

Auf der Magazininsel befand sich bis zum Herbst 2015 am Inselweg „die Halle“ eine Indoor-Einrichtung für Skater und BMX-Fahrer. Die Einrichtung wurde durch die Kreissportbund Havelland e.V. betrieben. Die Einrichtung musste geschlossen werden, da das Dach des Gebäudes einsturzgefährdet ist. Eine entsprechende Außenanlage befindet sich gegenüber auf dem Sportgelände am Schwedendamm.

#### **7.1.5.1.5 Spielplätze**

Die nachfolgend aufgelisteten, öffentlichen Spielplätze sind mit dem entsprechenden Symbol in ihrer Lage im Entwurf des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet:

- Rathenow West (Clara-Zetkin-Straße/August-Bebel-Straße)
- Weinberg
- Körgraben
- Steinstraße
- Georg-Penning-Platz
- Schule RN - Ost Norma
- Schule RN - Ost
- Paul-Singer-Straße
- RN-Süd Anger
- Steckelsdorf Seestraße

Darüber hinaus bestehen in den unterschiedlichen Wohnquartieren Kinderspielplätze, die durch die unterschiedlichen Wohnungsunternehmen geschaffen wurden

#### **7.1.5.2 Kulturelle Einrichtungen**

##### **Veranstaltungsorte**

Die beiden Veranstaltungsorte, die im Entwurf des Flächennutzungsplanes durch Lagesymbol gekennzeichnet sind, befinden sich im Stadtgebiet von Rathenow. Dargestellt sind: Das Kulturzentrum Rathenow am Märkischen Platz mit Theater, Galerie, dem Optik Industrie Museum, sowie die Alte Mühle am Schwedendamm.

Weitere kulturelle Veranstaltungen finden in der Havellandhalle, die als Sporthalle dargestellt ist, sowie während der Sommersaison im Optikpark auf der Schwedendamminsel statt. Der Optikpark ist als öffentliche Parkanlage dargestellt.

##### **Dorfgemeinschaftshäuser**

Die Dorfgemeinschaftshäuser in den Ortsteilen Grütz, Göttlin, Böhne, Steckelsdorf und Semlin sind im Entwurf des Flächennutzungsplans durch Lagesymbol als kulturelle Einrichtungen gekennzeichnet.

##### **Stadtbibliothek**

Die sich am Schleusenplatz in einem denkmalgeschützten Gebäuden befindliche Stadtbibliothek der Stadt Rathenow ist ebenfalls durch Lagesymbol als kulturelle Einrichtungen gekennzeichnet.

#### **7.1.5.3 Sonstige öffentliche Einrichtungen**

Als sonstige öffentliche Bestandseinrichtungen sind neben den untenstehenden Einrichtungen:

- die Stadtverwaltung der Stadt Rathenow im Rathaus an der Berliner Straße,
- die Kreisverwaltung des Landkreises Havelland am Platz der Freiheit und an der Forststraße,
- das Amtsgericht Rathenow an der Bahnhofstraße,
- die Polizeiwache Rathenow an der Rudolf-Breitscheid-Straße in Rathenow Nord,
- die Kreisvolkshochschule an der Bammer Landstraße,
- die städtische Musikschule am Schwedendamm
- die Agentur für Arbeit am Friedrich-Ebert-Ring

- das Wasser- und Schifffahrtsamt

durch das Lagesymbol „Öffentliche Verwaltungen“ im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt.

#### **7.1.5.3.1 Flächen für die Feuerwehr**

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Rathenow besteht aus insgesamt sechs Ortsfeuerwehren. Diese bestehenden Einrichtungen der Freiwilligen Feuerwehr sind durch Lagesymbol im Teil-Flächennutzungsplan dargestellt:

- Freiwillige Feuerwehr Rathenow,
- Freiwillige Feuerwehr Steckelsdorf,
- Freiwillige Feuerwehr Göttlin,
- Freiwillige Feuerwehr Grütz,
- Freiwillige Feuerwehr Böhne,
- Freiwillige Feuerwehr Semlin.

#### **7.1.5.3.2 Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Die folgenden bestehenden kirchlichen Einrichtungen sind durch ein entsprechendes Lagesymbol im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt.

- OT Rathenow Kirche St. Marien-Andreas am Kirchplatz
- OT Rathenow: Kirche St. Georg an der Friesacker Straße
- OT Rathenow Lutherkirche am Lutherplatz
- OT Rathenow Auferstehungskirche auf dem Evang. Friedhof Rathenow
- OT Rathenow: Neu-Apostolische Kirche an der Kleinen Hagenstraße
- OT Böhne: Dorfkirche Böhne
- OT Göttlin: Dorfkirche Göttlin
- OT Grütz: Dorfkirche Grütz
- OT Steckelsdorf Dorfkirche Steckelsdorf
- OT Semlin Dorfkirche Semlin

Einen über diesen Bestand hinausgehenden Bedarf an kirchlichen Einrichtungen ist zurzeit nicht erkennbar.

### **7.1.6 Verkehr**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden nur die Flächen für die überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Die Verkehrsflächen, bei denen die Bundesrepublik Deutschland Träger der Straßenlast ist, also Bundesautobahnen und Bundesstraßen werden nachrichtlich übernommen, erhalten jedoch auf Grund der Maßstäblichkeit keine gesonderte farbliche Darstellung. Insgesamt sind Verkehrsflächen im Umfang von rund 77 ha in diesem Entwurf dargestellt.

#### **7.1.6.1 Straßenverkehr**

In der Flächennutzungsplanung sind entsprechend § 5 (2) Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge darzustellen. Im Entwurf des Flächennutzungsplan werden dementsprechend die bestehenden Bundesstraßen B 102 und B 188 sowie die Landesstraßen L 96, L 98 und ein kurzes Teilstück der L 97 nordwestlich von Steckelsdorf als solche zeichnerisch dargestellt.

Als weitere Hauptverkehrszüge sind die Bundesstraße 188 alt durch das Stadtzentrum und Rathenow West sowie der Grünauer Weg als Verbindungsstraße zwischen der B 102 und der B 188n, die kommunale Straße von Rathenow West über Göttlin nach Grütz und die Kreisstraße K 6320 (Semliner Straße / Semliner Chaussee von Rathenow Nord nach Semlin und von dort südlich des Hohennauner Sees zur B 102 im Norden des Stadtgebietes dargestellt.

Als geplante Verkehrsfläche wurde der Trassenverlauf der B 102n Ortsumgehung (OU) Premnitz in den Entwurf des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen. Hierbei handelt es sich um eine

Bedarfsplanmaßnahme des Bundesverkehrswegeplanes. Vor der Umsetzung der Planung wird ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

### **7.1.6.2 Schienengebundener Personennahverkehr**

---

Der Bahnhof Rathenow liegt an der Fernbahnstrecke Berlin-Hannover. Die dort verkehrenden ICE-Züge fahren jedoch ohne Halt durch. Eine Regionalexpress-Verbindung nach Berlin und weiter nach Luckenwalde/ Jüterbog besteht im Stundentakt. Die Fahrzeit zum bzw. vom Berliner Hauptbahnhof beträgt rund 50 Minuten.

Von der ehemaligen Brandenburgischen Städtebahn ist nur noch der Abschnitt Rathenow – Brandenburg a.d. Havel in Betrieb. Es verkehrt im Stundentakt eine Regionalbahn. Nach Stendal im Land Sachsen-Anhalt besteht im Zweistundentakt eine Regionalbahnverbindung.

Die Bahnverbindung von Bahnhof Rathenow über den Bhf. Rathenow Nord nach Neustadt (Dosse) wurde 2003 bzw. 2005 eingestellt und die Strecke nördlich des Bahnhofs Rathenow Nord zurückgebaut. Der Streckenabschnitt Rathenow Nord – Neustadt/Dosse wurde der bereits stillgelegten Eisenbahnstrecke Rathenow Neustadt/Dosse mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 07.02.2012 und der Bereich des Bahnhofes Rathenow Nord im Abschnitt nördlich der Bundesstraße 188 mit Bescheid vom 01.10.2013 entsprechend § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Diese Streckenabschnitte unterliegen damit der kommunalen Planungshoheit.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind insgesamt 52,78 ha Bahnflächen dargestellt. Die stillgelegte Bahnverbindung zwischen dem Bahnhof Rathenow und dem Bahnhof Rathenow Nord ist weiterhin als Bahnfläche gewidmet und wird daher nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **7.1.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

---

Neben dem schienengebundenen Personennahverkehr im Regionalverkehr wird der öffentliche Personennahverkehr mit Bussen durch die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH durchgeführt.

Zurzeit bestehen elf unterschiedliche Linienverbindungen in unterschiedlicher Taktung. Sämtliche Ortsteile der Stadt Rathenow sind grundsätzlich mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Buslinien nehmen auch die Funktionen der Schülerbeförderung wahr. Teilweise werden die Linien durch ein Rufbusssystem bedient.

Vor dem Hintergrund der finanziellen Situation der öffentlichen Haushalte und der Größe der Stadt Beelitz verfügt die Stadt über ein relativ gutes Angebot an Busverbindungen zwischen den Ortsteilen und zu den Nachbarorten. Zentraler Verknüpfungspunkt für das Busliniennetz ist der Bahnhof Rathenow.

Die Linienverbindungen sind nicht Gegenstand der Darstellungen in der Flächennutzungsplanung.

### **7.1.6.4 Rad- und Wanderwege**

---

Rad- und Wanderwege sind nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die weitere Errichtung, Verknüpfung und Qualifizierung bestehender Verbindungen ist eine kontinuierliche Aufgabe für den mittelfristigen Planungshorizont dieses Flächennutzungsplanes bis 2025.

Vor allem bei dem Radwegenetz ist grundsätzlich zwischen einem ‚Alltagsnetz‘, also für die ansässigen Bewohner und einem touristischen Radwegenetz zu unterscheiden, auch wenn es in Abschnitten zu Funktionsüberlagerungen kommen dürfte.

Je nach Klassifizierung der Straßen sind bei der Realisierung von straßenbegleitenden Radwegen die Bundesrepublik Deutschland, das Land Brandenburg, der Landkreis Havelland oder die Stadt Rathenow zuständig.

Für den Fahrradtourismus sind die wesentlichsten Strecken im Stadtgebiet der Havelland-Radweg als Bestandteil des Radfernweges Berlin-Hamburg sowie der Havelradweg bis nach Havelberg.

### **7.1.7 Grün- und Freiflächen**

---

Grün- und Freiflächen bilden wichtige Elemente zur Gliederung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB werden sämtliche Grünflächen dargestellt, die gesichert werden können bzw. sollen. In den Fällen, wo es sinnvoll erscheint und in der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes möglich ist, werden die Grünflächen mit ihren unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt.



Die Darstellung von Grünflächen, die nicht mit einer Zweckbestimmung spezifiziert sind, erfolgt aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes und der Sicherung der Siedlungsstruktur. In den Darstellungen ohne Zweckbestimmung subsummiert sind Uferbereiche, Flächen, die sich aufgrund der topographischen Verhältnisse dazu anbieten, wie z.B. Niederungsbereiche sowie Flächen, für die eine Darstellung als Landwirtschaftsfläche nicht in Betracht kommt. Darüber hinaus werden als Grünflächen solche Flächen dargestellt, die der Gliederung von Baugebieten untereinander dienen sowie größere zusammenhängende Gartenbereiche, die für eine Bauflächendarstellung zur Wahrung des Siedlungscharakters nicht in Frage kommen.

In den einzelnen Ortsteilen ist die Ausstattung der Siedlungsflächen mit öffentlichen Grünflächen sehr unterschiedlich. Die Innenstadt von Rathenow verfügt auf Grund ihrer Siedlungshistorie, auch aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung mit Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen u. ä., über den größten Anteil an darstellungsrelevanten Grünflächen. Dies gilt insbesondere für Kleingartenanlagen, die sich ausschließlich an das gewachsene Siedlungsgefüge der Stadt anschließen.

Der Umfang der in diesem Entwurf als Grünflächen mit und ohne Zweckbestimmungen dargestellten Flächen beträgt rund 1.223 ha, was einem Anteil von knapp 11 % des Geltungsbereiches entspricht.

Die in der Flächennutzungsplanung für gewöhnlich vorzunehmende Differenzierung in wohnungsnah- und siedlungsnahen Grünflächen und deren Bedarfsermittlung anhand von Richtwerten, erscheint für den Flächennutzungsplan Rathenow entbehrlich, da nahezu von jedem Wohnstandort in allen Ortsteilen in wenigen Gehminuten zusammenhängende Grünflächen, die freie Landschaft oder zusammenhängende Waldflächen erreichbar sind und eine diesbezügliche Naherholung für alle Bewohner der Stadt Rathenow mit ihren Ortsteilen gewährleistet scheint.

#### **7.1.7.1 Private Grünflächen und Gärten**

Entsprechend obiger Ausführungen über die Vielfalt der Flächen, die als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden, gilt dies auch für private Grünflächen und Gärten, die nicht differenzierter Bestandteil der Grünflächen sind. Der Flächennutzungsplan unterscheidet grundsätzlich nicht zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen.

##### **Bestandsschutz für bauliche Nutzungen innerhalb dargestellter Grünflächen**

In den Darstellungen als Grünflächen enthalten sind zahlreiche einzelne Wohngebäude und sogenannte Siedlungssplitter außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche, Ferienhäuser und Wochenendhäuser, sowohl vereinzelt als auch in Siedlungen sowie vereinzelte gewerbliche Nutzungen. Eine Darstellung dieser Flächen als isolierte Bauflächen widerspricht jedem planerischen Grundsatz der Flächennutzungsplanung generell. Darüber hinaus widersprechen diese Darstellungen den landesplanerischen Zielen des Landes Brandenburg, die nicht der Abwägung durch die Stadt Rathenow zugänglich sind. Dies gilt ebenso für die oben aufgezählte Art der Nutzungen auf dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und Wald, jedoch nicht für land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung. Letztgenannte sind im Sinne des § 35 BauGB privilegierte Nutzungen im Außenbereich, der ihre Wirtschaftsgrundlage bildet.

Der Entstehungszeitpunkt der nicht landwirtschaftlichen baulichen Nutzungen variiert über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten. Basis für genehmigte Wohnbauten aus der Zeit nach 1990 ist der § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Der § 35 BauGB regelt in den Absätzen 4 –6 auch den erweiterten Bestandsschutz, den die Gebäude bei zulässiger Errichtung genießen.

Erweiterter Bestandsschutz bedeutet, dass über eine reine Substanzsicherung auch eine Änderung der Nutzung, eine Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle und eine Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen im Einzelfall zulässig, wenn dem jeweiligen Voraussetzungenkatalog des § 35 BauGB entsprochen wird, die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange dem nicht entgegen stehen.

#### **7.1.7.2 Öffentliche Grünflächen / Parkanlagen**

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage befinden sich in erster Linie im Stadtgebiet von Rathenow. Neben den bestehenden, wohnungsnahen Parkanlagen für die Naherholung der Bewohner besitzen der Optikpark und die Parkanlage am Weinberg mit dem Bismarckturm darüber hinaus auch eine Bedeutung für den Tourismus.

Eine weitere wesentliche öffentliche Parkanlage ist der öffentliche Grünzug beiderseits des Körgrabens, welcher sich als Grünzug südlich der Bahnstrecke zum Wolzensee und in den Stadtwald führt.

### 7.1.7.3 Dauerkleingärten

Im Stadtgebiet von Rathenow befinden sich in einer erheblichen Anzahl Kleingartenanlagen, die sich in der Regel am Rande der gewachsenen Siedlungsgebiete im Übergang zur freien Landschaft bzw. zu Waldflächen befinden. Bis auf einzelne Ausnahmen bilden jeweils mehrere Kleingartenanlagen zusammenhängende Nutzungseinheiten. Zum größten Teil werden die Kleingartenanlagen durch den Kleingartenverband „Westhavelland“ betreut, teilweise handelt es sich um private Kleingartenanlagen.

Auf Grund des bisher stattgefundenen Bevölkerungsrückganges und der zunehmenden Überalterung der Wohnbevölkerung wurden in den letzten Jahren innerhalb der Kleingartenanlagen zahlreiche Gärten aufgegeben. Diese liegen in der Regel brach. Da für die Stadt Rathenow und ihre Ortsteile ein weiterer Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird, ist davon auszugehen, dass sich diese Tendenz im Betrachtungszeitraum dieses Flächennutzungsplanes fortsetzen und gegebenenfalls noch verstärken wird.

Da die Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzungen in den bestehenden Anlagen punktuell erfolgt und bisher keine der Kleingartenanlagen flächenhaft brachgefallen ist, hat sich die Stadt Rathenow entschieden, sämtliche bestehende Kleingartenanlagen, mit Ausnahme der KGA Biberweg, als Bestand im Entwurf des Flächennutzungsplanes darzustellen. Es ist jedoch abzusehen, dass dieser Bestand mittel- bis langfristig flächenmäßig überdimensioniert sein wird. Die Entwicklung der Nutzungsintensität der jeweiligen Kleingartenanlagen wird in den nächsten Jahren zu beobachten sein und dann gegebenenfalls, unabhängig von diesem Flächennutzungsplanverfahren, ein Nutzungskonzept zu entwickeln sein. Dazu wird eine kooperative Mitarbeit der Kleingartenvereine und Interessensverbände erforderlich sein.

Bei den bestehenden Flächen handelt es, vor allem bei den älteren Anlagen, nicht zwingend um Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BkleingG), welches detaillierte Ansprüche an die maximalen Grundstücksgrößen, Größe der Gartenlauben und die Art der Bodennutzung stellt. Es erfolgt dennoch eine entsprechende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan. Eine Entwicklung als Bauflächen z.B. als Wochenendhausgebiete ist vor dem Hintergrund obiger Ausführungen städtebaulich auszuschließen.

Die folgenden Kleingartenanlagen (KGA) sind dargestellt:

Rathenow Innenstadt, Einzellagen:	KGA Eichendreieck
	KGA Birkenweg
	KGA Wolzengarten
	KGA Stadtkern
	KGA Wulfersteig I und II
Rathenow Innenstadt, Weinberg:	KGA Havelweg
	KGA Weinberg 1
	KGA Weinberg 2
	KGA Havelwiesen
	KGA Havelgarten
	KGA Havelkietz
	KGA Weinbergterrassen
	KGA Sonnentäl
	KGA An der Havel
Rathenow West	KGA Baumschulenweg
Rathenow Nord, Einzellagen	KGA Hopfensteig
	KGA Gartenstraße
	KGA Fauler See
	KGA Weideneck
	KGA Eintracht
	KGA Sonnenblume
	KGA Fortschritt

Rathenow Nord, bds. B 102	KGA Waldesruh KGA Charlottengarten KGA Frohsinn KGA Wiesengrund KGA An der Stremme KGA Freiheit KGA Morgenröte KGA Abendfrieden KGA Sorgenfrei KGA Albertsheim
Neu-Friedrichsdorf	KGA Wolzensee 1 und 2 KGA Aufbau KGA Bammer Landstraße KGA Neufriedrichsdorfer Straße
OT Semlin	KGA Sonnenschein

#### 7.1.7.4 Friedhöfe

Im Gebiet der Stadt Rathenow befinden sich die unten stehenden Friedhöfe, die als Grünfläche mit dieser Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan dargestellt sind. In den Fällen, wo aufgrund der Kleinteiligkeit eine zeichnerische Darstellung nicht möglich ist, erfolgt die Darstellung allein durch Lagesymbol.

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| • Stadt Rathenow        | Städtischer Friedhof Weinberg                 |
| • Stadt Rathenow        | Städtischer Friedhof West                     |
| • Stadt Rathenow        | Städtischer Friedhof Neufriedrichsdorf        |
| • Stadt Rathenow        | Evangelischer Friedhof Weinberg               |
| • Stadt Rathenow        | Sowjetischer Ehrenfriedhof Paul-Singer-Straße |
| • Ortsteil Göttlin      | Städtischer Friedhof Göttlin                  |
| • Ortsteil Steckelsdorf | Städtischer Friedhof Steckelsdorf             |

Darüber hinaus befinden sich in den Ortsteilen Semlin, Grütz und Böhne Friedhöfe, die auf Grund ihrer geringfügigen Flächen nicht flächig oder mit einem Lagesymbol im Flächennutzungsplan gekennzeichnet sind. Die Friedhöfe befinden sich jeweils an den Dorfkirchen.

Sämtliche aufgeführten Friedhöfe sind bestehende Friedhöfe. Es wird davon ausgegangen, dass für den Zeithorizont dieses Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Friedhofsflächen erforderlich werden.

#### 7.1.7.5 Badestellen

Die folgenden Badestellen sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt:

Rathenow, Badestelle Wolzensee,	OT Göttlin, Havel
OT Steckelsdorf, Steckelsdorfer See	OT Böhne, Havel
OT Semlin, Hohennauener See	OT Grütz, Havel

### 7.1.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

#### 7.1.8.1 Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen für Landwirtschaft werden gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. In diesem Entwurf des Flächennutzungsplanes sind insgesamt ca. 3.721 ha Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, was einem Flächenanteil am Gesamtgebiet des Geltungsbereiches von knapp 33 % entspricht.

### 7.1.8.2 Flächen für Wald

---

Flächen für Wald werden gemäß § 5 (2) Nr. 9 b BauGB dargestellt. Sie nehmen 4.753 ha ein. Dies entspricht einem Anteil von rund 42 % der Gesamtfläche des Flächennutzungsplanes. Große Teile der Waldflächen liegen innerhalb des militärischen Sperrgebietes des Truppenübungsplatzes Klietz sowie östlich des Siedlungsgebietes von Rathenow. Das Plangebiet kann insgesamt als walddreich eingeschätzt werden.

Südlich von Heidekrug sowie am nördlichen Rand von Rathenow Nord sind rund knapp 18 ha Aufforstungsflächen vorgesehen. Diese befinden sich teilweise auf den militärischen Konversionsflächen des ehemaligen Tanklagers westlich der Semliner Straße und der Kaserne R.-Breitscheid-Straße/Lessingstraße. Die Aufforstungsflächen sind bereits im bestehenden FNP für das Gebiet der Stadt Rathenow aus dem Jahr 2001 als Flächen für Wald dargestellt. Im vorliegenden FNP-Entwurf wurde u.a. auf der Grundlage der Stellungnahme der unteren Forstbehörde eine Differenzierung in Waldbestand und Aufforstungsflächen vorgenommen. Die Aufforstungsflächen sind teilweise überlagernd als Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf Oktober 2014 wurden die Flächen für Erstaufforstung um rund die Hälfte reduziert, da auf diesen Flächen gemäß der Stellungnahme der Oberförsterei Rathenow die Aufforstung bereits erfolgt sei.

Flächen für Wald unterliegen den gesetzlichen Bestimmungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004. Im LWaldG werden neben der Definition von Wald die Erhaltung und Bewirtschaftung, die Benutzung und der Schutz des Waldes geregelt.

Im Landschaftsplan Rathenow aus dem Jahre 1997 werden Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, welche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow übernommen wurden.

Die Waldflächen östlich der Stadt Rathenow sind gemäß dem Landschaftsplan grundsätzlich unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften. Das bedeutet, dass Maschineneinsätze zum Schutz der Boden- und Waldstruktur stets bedarfs- und standortgerecht erfolgen, forstwirtschaftliche Erschließungen auf ein bedarfs- und standortgerechtes Maß beschränkt und grundsätzlich unter Berücksichtigung aller Waldfunktionen durchgeführt werden, sowie auf eine Kahlschlagwirtschaft verzichtet wird.

Darüber hinaus sind auf Rodungs-, Aufforstungs- und Vorwaldflächen standortgerechte Laub- und Mischwälder zu entwickeln, Waldlichtungen und andere habitatwirksame Biotopstrukturen innerhalb von Waldbeständen zu erhalten und zu pflegen, sowie Totholz überwiegend in den Beständen zu belassen. Laub- und Mischwaldbestände, die eine naturnahe Artenzusammensetzung und Waldstruktur aufweisen, werden erhalten und nach Möglichkeit natürlich verjüngt.

Findet bei der Planung und Umsetzung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen eine Inanspruchnahme von Waldflächen statt, ist die Oberförsterei Rathenow als zuständige untere Forstbehörde, zu beteiligen.

### 7.1.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

---

#### 7.1.9.1 Trinkwasserversorgung

---

Die Trinkwasser-Versorgung des Plangebietes erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Rathenow der insgesamt über sieben Wasserwerke verfügt. Die Wasserwerke Semlin und Steckelsdorf sind nicht mehr in Betrieb. Das Wasserwerk Premnitz/Königshütte versorgt nun auch Steckelsdorf Grütz, Göttlin, Böhne, Rathenow Süd und Rathenow West. Das Wasserwerk Rathenow versorgt alle anderen Stadtgebiete und Ortsteile. Lediglich der Ortsteil Semlin wird durch das Wasserwerk Rhinow versorgt. Der Versorgungsgrad mit Trinkwasser beträgt 99 % und ist somit flächendeckend. Das Wasserwerk Rathenow ist als Fläche für Versorgung, Zweckbestimmung Trinkwasser im Flächennutzungsplan als Bestand dargestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte der Wasser- und Abwasserverband Rathenow mit, dass für sämtliche im Vorentwurf dargestellten neuen Bauflächen eine Trinkwasserversorgung möglich ist. Die Details zur trinkwasserseitigen Erschließung der jeweiligen Bauflächen werden auf den nachgeordneten Planungsebenen zu berücksichtigen bzw. vertraglich zu regeln sein.



### 7.1.9.2 Abwasserentsorgung

---

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt ebenfalls durch den Wasser- und Abwasserverband Rathenow. Das im Jahr 2002 fertiggestellte Klärwerk Rathenow Nord sowie die Kläranlage in Rathenow Süd sind als Bestandsfläche für die Entsorgung im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Analog zu obigen Ausführungen werden die Details zur abwasserseitigen Entsorgung der jeweiligen Bauflächen auf den nachgeordneten Planungsebenen zu berücksichtigen bzw. vertraglich zu regeln sein.

### 7.1.9.3 Energieversorgung

---

#### Elektroenergie

Das Versorgungsnetz mit Elektroenergie wird durch die E.DIS AG betrieben. Das Umspannwerk Rathenow südlich der Bammer Landstraße ist als Versorgungsfläche im Bestand dargestellt. Die durch Teilbereiche des Stadtgebietes verlaufende 110-kV-Elektrofreileitung des Unternehmens wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

#### Erdgas

Der Versorgungsträger für die Erdgasversorgung ist die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH und die Wärmeversorgung der Stadt Rathenow, die größtenteils die Innenstadt versorgt. Bis auf den Ortsteil Grütz ist für die übrigen Siedlungsgebiete der Stadt Rathenow eine Erdgasversorgung im Wesentlichen gegeben. Der Ortsteil Böhne wird von den Stadtwerken Premnitz GmbH versorgt.

#### Fernwärme

Für die Versorgung mit Fernwärme im Stadtgebiet ist die Rathenower Wärmeversorgungs GmbH zuständig. Das Fernwärmeversorgungsnetz umfasst östliche Teilbereiche des Stadtzentrums sowie Rathenow Ost. Das durch das Unternehmen betriebene Heizwerk an der Parkstraße, nahe des Körgrabens, ist als Versorgungsfläche im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt.

### 7.1.9.4 Abfallentsorgung

---

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland zuständig. Mit dem Einsammeln und dem Transport von Abfällen wurde die HAW Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH und mit der Abfallbehandlung- und Verwertung die abh Abfallbehandlungsgesellschaft Havelland beauftragt.

### 7.1.10 Wasserflächen

---

Wasserflächen im Sinne des § 5 (2) Nr. 7 BauGB sind alle oberirdischen stehend und fließenden Gewässer. Nach § 3 (1) des Brandenburgischen Wassergesetzes werden oberirdische Gewässer nach ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung für den gesamten Wasserhaushalt, für Natur- und Gewässerschutz sowie für die Gewässernutzung in Gewässer I. und II. Ordnung eingeteilt.

Als Gewässer 1. Ordnung fließt die Havel von Süden nach Norden durch das Plangebiet. Sie ist ein typischer Flachlandfluss und folgt einem früheren Verlauf der Elbe. Die Havel ist im gesamten Stadtgebiet reguliert und in mehrere Arme aufgeteilt. Hierzu gehört die als auch für die Binnen-Schifffahrt genutzte sog. Stromhavel, die Rathenower Havel und der Stadtkanal. Die beiden Archen und der Nebenarm „Hellers Loch“ werden durch Wehre bzw. Abstürze am Mühlendamm und Inseldamm vom Oberwasser der Rathenower Havel getrennt.

Im Verzeichnis der Bundeswasserstraßen ist die Havel als schiffbarer Fluss mit beschränkter Befahrbarkeit unter dem Namen „Untere-Havel-Wasserstraße“ (UHW) geführt. Die Darstellung der Havel erfolgt somit auch als nachrichtliche Übernahme. In Rathenow befindet sich eine Staustufe, die einen Niveauunterschied von 1 m bewältigt. Das Areal im Norden des Planungsgebietes dient zum einen als Überschwemmungsgebiet für die Havel und zum anderen als Rückstaugebiet für die Elbe. Der Rückstau kann dabei von der Elbe-Mündung der Havel bis zu der Einmündung des Hohennauener Grabens reichen. Zwischen Dezember und Mai erfolgen periodische Überschwemmungen durch die Elbe.

Die Havel im Stadtgebiet ist gemäß Wasserrahmenrichtlinie ein erheblich veränderter großer sand- und lehmgeprägter Tieflandfluss, dessen ökologisches Potential als unbefriedigend eingeschätzt wird.

Der Rathenower Stadtkanal ist ein erheblich veränderter großer sand- und lehmgeprägter Tieflandfluss, dessen ökologisches Potential als mäßig eingeschätzt wird.

Der Havel ist ein System von natürlichen und künstlichen Wasserläufen nachgeordnet, die das Plangebiet entwässern. Hierzu gehören u.a. der Königsgraben und Schliepengraben, die Stremme sowie der Herrengraben und Körgraben. Alle Entwässerungsgräben entstanden im Laufe der Melioration der Havelniederung und zählen zu den Fließgewässern 2. Ordnung.

Die Zugänglichkeit zu den Gewässerufern zum Zwecke der Durchführung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung bzw. zur Bedienung und Unterhaltung der wasserwirtschaftlichen Anlagen ist zu erhalten. Die Unterhaltung darf grundsätzlich nicht erschwert werden. Ein ausreichend breiter Randstreifen (ca. 10 m) sollte von Nutzungen freigehalten werden. Gemäß § 38 WHG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich mit 5 m festgelegt. Auf die §§ 84 und 85 des BbgWG wird verwiesen

Unter den Standgewässern ist zuerst der Hohennauener See zu nennen, dessen Südufer an den Geltungsbereich angrenzt. Der See hat eine Länge von etwa 10 km. Unter den stehenden Gewässern innerhalb des Plangebietes sind der in die Körgrabenniederung auslaufende Wolzensee, der Steckelsdorfer See, der Trittsee sowie der Puhlsee zu nennen. Kleinere künstlich angelegte Stillgewässer befinden sich außerdem auf dem Golfplatz in Semlin.

Insgesamt nehmen die Wasserflächen rd. 315 ha innerhalb des Plangebietes ein.

## **7.2 Nutzungsbeschränkungen und Maßnahmen zum Schutz der Umwelt**

---

Die generelle Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Flächennutzungsplanung und die diesbezüglichen baugesetzlichen Regelungen wurden bereits eingangs der Begründung erläutert. Eine detaillierte Erfassung, Bilanzierung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange findet sich im Umweltbericht dieser Begründung.

Die vielfältigen Anforderungen, die das Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen an den Schutz der Umwelt stellt, finden sich letztlich in den grundsätzlichen Darstellungen und Abgrenzungen von Bauflächen und Freiflächen voneinander und in den Nutzungskategorien von Bau- und Freiflächen untereinander.

Spezielle Nutzungsbeschränkungen sind bisher im Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht Gegenstand der Darstellungen.

### **7.2.1 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

---

In der Flächennutzungsplanung besonders gekennzeichnet werden Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB. Sie sollen der frühzeitigen Sicherung von Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dienen. Darüber hinaus sollen solche Flächen gekennzeichnet werden, die im Rahmen von bestehenden oder vollzogenen Planungen in diesem Sinn zur Umsetzung vertraglich festgeschrieben wurden und der naturschutzrechtlichen Kompensation dienen.

Die in der Plankarte des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden aus dem Landschaftsplan der Stadt übernommen. Es handelt sich um Ausgleichs- und Ersatzflächen, deren naturschutzrechtliche Sicherung vorgesehen oder bereits erfolgt ist. Teilweise liegen für diese Flächen naturschutzfachliche Entwicklungskonzepte vor (z.B. „Kompensationskonzept Riesenbruch bei Rathenow“, „Ökopool Rathenow Nord“).

### **7.2.2 Immissionsschutz**

---

Bei den Flächendarstellungen dieses Flächennutzungsplanes ist, soweit dies möglich ist, eine störungsarme Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen vorgenommen worden. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann jedoch auf der Planungsebene eines Flächennutzungsplanes allein nicht wirksam gewährleistet werden. Es sind daher in den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen, Ergänzungssatzungen und auf bauordnungsrechtlicher bzw. immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsebene ergänzenden Festsetzungen bzw. Auflagen erforderlich, um vorhandene Immissionsbelastungen zu mindern und neue Belastungen zu vermeiden.

Dies kann grundsätzlich mittels folgender Maßnahmen geschehen:

- Emissionsminderung am Entstehungsort durch technische Maßnahmen

- Zuordnung und innere Gliederung der Baugebiete oder Festsetzung von Schutzabständen, die eine enge Nachbarschaft von störenden und schutzbedürftigen Nutzungen ausschließen
- Bauliche Schutzvorkehrungen auf dem Ausbreitungsweg zwischen störender und schutzbedürftiger Nutzung
- bauliche Maßnahmen und technische Vorkehrungen an den schutzbedürftigen Anlagen – passiver Schallschutz

Dies bedeutet, dass, soweit gewerbliche Bauflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter oder stark emittierende Verkehrsstrassen direkt an Flächen mit schutzbedürftigen Nutzungen grenzen, in Bebauungsplänen die Bauflächen des Flächennutzungsplanes in Gewerbe- und Industriegebiete oder die Baugebiete in sich nach Störungsgrad zu gliedern und/oder – soweit erforderlich – bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz festzusetzen. Bei gleicher Schutzwirkung sollten Immissionsschutzanlagen baulicher Art (Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände) Vorrang vor flächenintensiven Abstandsregelungen haben.

Schutzbedürftige Flächen sind vor allem Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen für schulische, soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke sowie Erholungszwecken dienende Grün- und Freiflächen und Friedhöfe.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Erreichung eines möglichst geringen Störungsgrades und zur gleichzeitigen Verminderung der Störanfälligkeit kommt es bei der Planung bereits darauf an eine Gliederung entsprechend der voraussichtlichen Lärmemissionen vorzunehmen. Dementsprechend ist zunächst nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen, ob zumutbare Lärmimmissionen bereits durch hinreichende Abstände zu den maßgeblichen Emissionsquellen gewährleistet wären. Die Beurteilung des dazugehörigen Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1.

Aus Gründen des Schallschutzes sollten jeweils nur Baugebiete benachbart ausgewiesen werden, die sich in denen ihnen zugeordneten Schallschutzorientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1, möglichst nur um eine Abstufung – das entspricht 5 dB(A)- unterscheiden. Hinsichtlich Sonderbauflächen hängt der zulässige Störungsgrad bzw. der hierzu gehörige Gebietscharakter von der jeweiligen Zweckbestimmung der Sonderbaufläche ab. Der zulässige Störungsgrad ist einzelfallbezogen zu bestimmen.

Eine Zuordnung von Bauflächen unterschiedlicher Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten untereinander oder an emittierenden Verkehrsstrassen ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur dann statthaft, wenn abzusehen ist, dass auf Ebene der nachfolgenden Verfahren eine Konfliktlösung möglich ist. Davon wird bei den in diesem Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten Neubauf Flächen ausgegangen.

Für die folgenden im Entwurf dargestellten Neubauf Flächen befinden sich bereits Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren. Es handelt sich dabei um die Entwicklungsflächen:

Nr. 2 „Wohnbaufläche Erich-Mühsam-Straße“

Nr. 8 „Gewerbefläche am Bahnhof Rathenow Nord“,

Nr. 10 „Sonderbaufläche Photovoltaik Rathenow Nord“

Für die bisher im öffentlich ausgelegten Entwurf Oktober 2014 dargestellten Sonderbauflächen:

Nr. 13 „Sonderbaufläche Ferienhäuser am Golfplatz“ im OT Semlin,

Nr. 14 „Sonderbaufläche Biogas“ im OT Steckelsdorf,

die in dieser Form planerisch nicht weiterverfolgt werden, befinden sich ebenfalls Bebauungspläne im Verfahren, deren Verfahren aufzuheben sein werden.

Für die bisher im öffentlich ausgelegten Entwurf dargestellte Neubauf Fläche Nr. 11 „Sonderbaufläche Wassersport „Alte Ziegelei“ wurde der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren zwischenzeitlich aufgehoben. Auch die Fläche wird seit dem Entwurf Dezember 2015 nicht mehr dargestellt.

Im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanungen ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechenden Festsetzungen in Abstimmung mit den Fachbehörden planungsrechtlich sicher zu stellen, dass die einschlägigen Geräusch- und Geruchsimmissionsrichtwerte eingehalten werden.

In Bezug auf den Immissionsschutz ist darüber hinaus der Truppenübungsplatz Kliez grundsätzlich von Belang, der sich im Nordwesten des Stadtgebietes bis zur Havel erstreckt. Hierzu wurden in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Entwurfsfassung keine weitere Ausführungen getroffen, so dass die Stadt Rathenow davon ausgeht, dass der Truppenübungsplatz nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Ortsteile führt.

### **7.3 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen**

---

Nach § 5 (3) BauGB sind im Flächennutzungsplan Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften als dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung festgesetzt sind, sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sollen gekennzeichnet werden.

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen die Themenbereiche Natur- und Landschaftsschutz, Wasserrecht/Wasserwirtschaft, Denkmalschutz, Bodenschutz und Bundesverkehrswege. Auf die jeweilige Rechtsgrundlage, auf die sich die Übernahme bezieht, wird in den Unterkapitel verwiesen.

#### **7.3.1 Natur- und Landschaftsschutz**

---

Eine Auseinandersetzung mit sämtlichen Aspekten des Natur- und Landschaftsschutzes führt detailliert der Umweltbericht dieser Begründung. Die unten stehenden Ausführungen beziehen sich auf die in die Planzeichnung übernommenen Darstellungen und sollen eine kurze Übersicht geben.

##### **7.3.1.1 Naturschutzgebiete (NSG)**

---

Naturschutzgebiete werden nach § 23 BNatSchG für Landschaftsbereiche festgesetzt, in denen ein besonderer Schutz von Tieren und Pflanzen und deren Lebensräumen erforderlich ist. Es handelt sich um rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten dienen, aus ökologischen Gründen oder wegen der Seltenheit oder ihrer herausragenden Schönheit ausgewiesen werden. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sind folgende Naturschutzgebiete ausgewiesen.

- Untere Havel Nord
- Untere Havel Süd
- Grünauer Fenn
- Großes Fenn
- Puhlsee
- Trittsee-Bruchbach
- Buckower See und Luch
- Rodewaldsches Luch
- Riesenbruch

In dem Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) vom 16.01.015 (siehe hierzu v.a. nachfolgendes Kapitel) wird mitgeteilt, dass – mit zwei Ausnahmen – die Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs nicht im Widerspruch zu den Verordnungen über die Naturschutzgebiete stehen.

Bei den beiden Flächen handelt es sich um die südöstliche Teilfläche der Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet an der Milower Landstraße und einer Teilfläche im Südosten der Sonderbaufläche Golf im Ortsteil Semlin. Bei dem Wochenendhausgebiet an der Milower Landstraße wurde die Darstellung im Entwurfsstand April 2015 den NSG-Grenzen angepasst. Bei der Überprüfung der Flächendarstellung am Golfplatz Semlin stellte sich heraus, dass hier keine widersprüchliche Darstellung vorliegt. Eine zeichnerische Anpassung erfolgte dem entsprechend nicht. Dies wurde mit dem MLUL abgestimmt und bestätigt.



Ebenfalls geändert im vorliegenden Entwurf wurde die nun farbliche Darstellung der Schutzgebietsgrenzen NSG zum einen zur generell besseren Erkennbarkeit und zum Anderen in der bessern Unterscheidungen zwischen NSG-Grenzen und LSG-Grenzen.

### **7.3.1.2 Landschaftsschutzgebiete (LSG)**

Landschaftsschutzgebiete sind nach § 26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die ausdrücklich der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, der Erhaltung des Naturhaushaltes sowie dem Schutz oder der Pflege von Landschaften, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer Bedeutung für eine naturnahe Erholung dienen. Der gesamte Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt, mit der überwiegenden Ausnahme der bestehenden Siedlungsgebiete, innerhalb des LSG „Westhavelland“.

#### **Abgrenzung der Landschaftsschutzgebietsgrenzen**

Die im Vorentwurf sowie im öffentlich ausgelegten Entwurf Oktober 2014 dargestellten Schutzgebietsgrenzen des LSG „Westhavelland“ beruhten auf der Grenzdarstellung der analogen topographischen Karte und wurden in den auf der Grundlage der digitalen topographischen Karte erstellten Flächennutzungsplan übernommen. Auf Grund der unterschiedlichen Kartengrundlagen kam es an zahlreichen Stellen im gesamten Stadtgebiet zu fehlerhaften Darstellungen und kleinteiligen Überschneidungen von LSG-Flächen und Bauflächendarstellungen.

Als einzige verbindliche Darstellungsgrundlage existieren die Einzeichnungen in den Flur- bzw. Liegenschaftskarten. Diese wurden zur Korrektur der bisherigen Grenzdarstellungen in dem vorliegenden Entwurfsstand herangezogen. Auf Grund der Anzahl und der Kleinteiligkeit der vorgenommenen Korrekturen werden diese nicht gesondert dokumentiert.

#### **Landschaftsschutzgebiet und bestehende Bauflächen**

Zahlreiche bauliche Realnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Dies betrifft Freizeitnutzungen wie Wochenendhausgrundstücke, aber auch Wohngebäude und Siedlungssplitter außerhalb der im Zusammenhang besiedelten Ortslagen. Diese Nutzungen unterstehen dem Bestandsschutz, soweit sie zulässigerweise errichtet wurden.

Im Gegensatz zu den bestehenden, vereinzelt Wohngebäuden und Siedlungssplittern innerhalb des LSG, die nicht als Bauflächen dargestellt sind, wurden im Vorentwurf und im Entwurf des Flächennutzungsplanes vier Wochenendhausgebiete, die zu DDR-Zeiten, vor Inkrafttreten der Schutzgebietsverordnung des LSG entstanden, als Sonderbauflächen mit dieser Zweckbestimmung als Bestand dargestellt. Es wurde davon ausgegangen, dass diese Darstellungen bzw. diese jahrzehntelang bestehenden Nutzungen mit den Schutzziele des LSG vereinbar sind.

Da in der frühzeitigen Behördenbeteiligung seitens des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) keine Stellungnahme einging und auch auf Nachfrage der Stadtverwaltung bis zum Redaktionsschluss des öffentlich ausgelegten Entwurfs keine Aussagen zur Verträglichkeit dieser Nutzungen mit dem LSG vorlagen, war es im bisherigen Verfahren unklar geblieben, ob diese Darstellungen rechtlich zulässig sein würden.

Mit Schreiben vom 16.01.2015 äußerte sich die inzwischen als Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) umstrukturierte Behörde ausführlich zu den Belangen des Landschaftsschutzes u.a. auch über die oben erwähnten Wochenendhausgebiete (s.a. Pkt. 7.1.4.1), die bei einer reinen Bestandsdarstellung nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der LSG-Verordnung stehen würden. Eine entsprechende zeichnerische Reduktion wurde daraufhin gemäß der ministeriellen Vorgaben in den Entwurfsstand April 2015, der ausschließlich der Beteiligung des Ministeriums diene, vorgenommen. Die Flächen sind nicht Bestandteil des Zustimmungsverfahrens gemäß § 4 Absatz 4 LSG-VO.

Für die folgenden Bestandsbauflächen ist gemäß dem o.g. Schreiben des Ministeriums hingegen eine Zustimmung gemäß § 4 Absatz 4 LSG-VO erforderlich:

- Fläche für den Gemeinbedarf „Wohn- und Pflegezentrum Stadtforst“ in der Stadt Rathenow, südlich der Stechower Landstraße in Neu-Friedrichsdorf. Die 1,26 ha große Fläche befindet sich in der Flur 31 der Gemarkung Rathenow auf Teilen der Flurstücke 187 und 188. Die Darstellung wurde gegenüber dem ausgelegten Entwurf Oktober 2014 auf die reine Bestandsfläche reduziert.

- Wohnbaufläche südlich der Ferchesarer Straße im Ortsteil Semlin in Semlin Ausbau. Es handelt sich um die Flurstücke 130/4, 130/5, 130/12, 130/13 und 30/14 der Flur 2 der Gemarkung Semlin mit einem Flächenumfang von 3.100 m<sup>2</sup>.
- Wohnbaufläche am Steckelsdorfer Havelweg im Ortsteil Steckelsdorf, Steckelsdorf Ausbau. Die mit 1.650 m<sup>2</sup> sehr kleinteilige Fläche wird gebildet aus Teilen der Flurstücke 120 und 121 der Flur 6 der Gemarkung Steckelsdorf.

Für diese drei Flächen wird mit Schreiben vom 30.10.2015 mitgeteilt, dass eine Zustimmung nach § 4 Absatz 4 LSG-VO „Westhavelland“ in Betracht komme. Die Flächendarstellungen würden sich nun auf Flächendarstellungen beschränken, welche bereits einer rechtmäßigen baulichen und gärtnerischen Nutzung unterliegen und deren naturschutzfachlicher Wert dadurch eingeschränkt sei. Diese Flächen würden nur noch sehr eingeschränkt eine Funktion für die Umsetzung des Schutzzwecks des LSG erfüllen. Durch die eng am Gebäudebestand orientierte Grenzziehung werde das Maß der Beeinträchtigung von Boden und Landschaftsbild durch weitere bauliche Entwicklungen im Übergang in die Landschaft bzw. in der freien Landschaft reduziert.

Die nachfolgend aufgeführten Flächen, die teilweise bebaut und teilweise un bebaut sind, stehen gemäß MLUL im Widerspruch zu den Schutzzwecken des LSG. Eine Zustimmung gemäß § 4 Absatz 4 LSG-VO wird im Gegensatz zu oben aufgeführten Flächen nicht in Aussicht gestellt. Daher sind diese Flächen im vorliegenden Entwurf nicht mehr Gegenstand der Bauflächendarstellungen, sondern i.d.R. als private Grünflächen dargestellt:

- OT Semlin: Ufernahe Teilflächen der Sonderbaufläche Erholung „Mühlenecken“ (Diese Flächen waren schon nicht mehr im öffentlich ausgelegten Entwurf Oktober 2014 als Bauflächen enthalten)
- OT Semlin: Teilfläche der Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet am südöstlichen Rand von Semlin Ausbau
- Rathenow: Straßenabgewandte Teilflächen der Wohnbaufläche Semmelweisstraße in Rathenow West
- Rathenow: Teilfläche der Wohnbauflächen östlich des Baumschulenweges/Kreuzungsbereich Göttliner Straße, Rathenow West
- Rathenow: Teilfläche am westlichen Rand der Wohnbauflächen westlich der Göttliner Chaussee, Rathenow West

Diese aufgeführten Flächen stehen gemäß dem Schreiben des MLUL vom 16.01.2015 dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung entgegen, da sie bauliche Entwicklungen innerhalb des LSG ermöglichen würden. Bei diesen Flächen handele es sich überwiegend um Freiflächen, Uferbereiche oder Hausgärten, die den Übergang in die Landschaft bilden und für die Umsetzung des Schutzzwecks der LSG-Verordnung von Bedeutung seien. Genehmigte Gebäude auf diesen Flächen genießen Bestandsschutz.

### **Landschaftsschutzgebiet und geplante Bauflächen**

Im Flächennutzungsplan befanden sich in den bisherigen Vorentwurfs- bzw. Entwurfsständen darüber hinaus zwei Neudarstellungen von Sonderbauflächen (Ferienhausgebiet am Golfplatz im OT Semlin und der westliche Teilbereich der geplanten Biogasanlage im OT Steckelsdorf) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“. Für beide Flächen befinden sich jeweils auch Bebauungspläne sowie Änderungsverfahren der wirksamen Flächennutzungspläne der heutigen Ortsteile Steckelsdorf und Semlin im Verfahren.

Für das Ferienhausgebiet am Golfplatz hatte die Stadt im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 048 „Neubau Ferienhäuser Golfplatz Semlin“ mit Schreiben vom 21.07.2014 einen Antrag auf LSG-Ausgliederung bzw. Zustimmung des Verbleibs dieser Fläche im LSG gestellt. Gemäß Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 06.01.2015 soll diese Entscheidung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des gestellten Antrags geregelt werden. Die Fläche ist daher nicht Gegenstand der aktuellen Antragsunterlagen zur Zustimmung auf Ebene dieses Flächennutzungsplanes.

Sobald auf Ebene der konkreten Bebauungsplanung eine entsprechende Zustimmung erfolgt ist, wird, in Abhängigkeit von der Verfahrensdauer, das laufende FNP-Änderungsverfahren fortgeführt bzw. bei Wirksamkeit dieses Gesamtflächennutzungsplanes dessen 1. Änderung erforderlich.

Für die bisher geplante Biogasanlage in Steckelsdorf Ausbau befindet sich der Bebauungsplan Nr. 046 „Sondergebiet Biogas Steckelsdorf Ausbau“ im Verfahren. Im Rahmen dieses Bebauungsplanver-

fahrens wurde mit Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) vom 28.11.2012 eine Ausgliederung/ eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Diese Sonderbaufläche war Gegenstand der städtischen Antragsunterlagen von April 2015 zur Zustimmung auf Ebene dieses Flächennutzungsplanes.

Mit Schreiben vom 30.10.2015 teilte das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) jedoch mit, dass eine Zustimmung nicht in Betracht komme und die Fläche entsprechend des Bestandes als Grünfläche darzustellen sei. Das Ministerium führte an, dass im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung insbesondere das Maß der zukünftigen Nutzung so unbestimmt sei, dass die Erhaltung des Landschaftsbildes nicht sichergestellt sei. Das o.a. Bebauungsplanverfahren wird dementsprechend nicht weitergeführt.

### **7.3.1.3 Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale**

#### **Naturdenkmale (ND)**

Nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) können Einzelschöpfungen der Natur aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit als Naturdenkmal festgesetzt werden. Im Gebiet der Stadt Rathenow sind derzeit 28 Objekte, überwiegend bedeutsame Einzelbäume und Baumgruppen, als Naturdenkmale festgesetzt. Da die Naturdenkmale nicht exakt verortet werden konnten, erfolgte die nachrichtliche Übernahme in die Plankarte in Form einer tabellarischen Auflistung. Die Verordnung ist im Amtsblatt des Landkreises Havelland Nr. 23 vom 29.10.2014 bekannt gemacht und am 30.11.2014 in Kraft getreten. Die Verordnung ist u. a. unter [www.havelland.de](http://www.havelland.de) auf den Seiten Umwelt/Untere Naturschutzbehörde verfügbar.

#### **Flächennaturdenkmale (FND)**

Als Flächennaturdenkmal wurden nach dem Landeskulturgesetz der DDR sehr naturnahe, stark gefährdete Kleinbiotope mit einer geringen Flächengröße bezeichnet, die seltene Tier- und Pflanzenarten aufweisen. Der Schutzstatus bleibt auch nach bundesdeutschem Recht als übergeleitetes DDR-Rechtsgut bestehen. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wurde mit der „Steckelsdorfer Sanddüne“ ein FND festgelegt (Rat des Kreises Rathenow, Beschluss 0106 vom 28.11.1983 / BAT16483). Das Flächendenkmal wurde nachrichtlich in die Karte des Flächennutzungsplanes übernommen.

### **7.3.1.4 Europäisch geschützte Gebiete (FFH und SPA)**

Die europäische Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Richtlinie aus dem Jahr 1992 fordert die Ausweisung von FFH-Gebieten zum Schutz der besonders gefährdeten Arten und Lebensräumen. Sie bilden zusammen mit den Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) das Schutzgebietssystem Natura 2000. In diesen Gebieten dürfen sich die Rahmenbedingungen für den Zustand der Lebensräume und für die Artenbestände nicht verschlechtern (Verschlechterungsverbot). Pläne und Projekte, die eine Natura 2000-Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Dies gilt auch für Bauleitpläne wie diesen Flächennutzungsplan. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich folgende FFH- und SPA-Gebiete:

- FFH-Gebiet Niederung der Unteren Havel/Gülper See (DE-3339-301)
- FFH-Gebiet Hundewiesen (DE 3340-303)
- FFH-Gebiet Kletzter Heide (DE 3339-304)
- FFH-Gebiet Buckow-Steckelsdorf-Göttlin (DE 3339-303)
- FFH-Gebiet Großes Fenn (DE 3439-302)
- FFH-Gebiet Rodewaldsches Luch (DE 3340-302)
- SPA-Gebiet „Niederung der unteren Havel“

### 7.3.1.5 Geschützte Biotope

---

Der § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt bestimmte Lebensräume unter unmittelbaren gesetzlichen Schutz, der keiner weiteren Verordnung oder Satzung bedarf. Hierzu zählen insbesondere natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Verlandungszonen, Moore und Sümpfe, Trockenrasen und Heiden, natürliche Wälder und Streuobstbestände. Jegliche Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Lebensräume führen, sind untersagt. Die im Rahmen des Landschaftsplanes der Stadt Rathenow ermittelten geschützten Biotope wurden nachrichtlich in die Plankarte des Flächennutzungsplans (Blatt II) übernommen.

### 7.3.2 Trinkwasserschutz

---

Die Trinkwasserversorgung in der Stadt Rathenow erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Rathenow, der auch das Wasserwerk Rathenow betreibt. Das Werk im Stadtwald ist als Fläche für Versorgung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die zugehörigen Trinkwasserschutzzonen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 übernommen.

Das bisher bestehende Trinkwasserschutzgebiet Semlin aus dem Jahr 1985 sowie die Trinkwasserschutzzonen des ehemaligen Wasserwerkes Steckelsdorf aus dem Jahr 1986 wurden mit der Vierten Verordnung des Landes Brandenburg über die Aufhebung von Wasserschutzgebieten vom 29. August 2013 aufgehoben und werden dem entsprechend nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 7.3.3 Hochwasserschutz

---

Die nach derzeit gültiger Rechtslage im Plangebiet rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete HW10 (Wiederkehrintervall alle 10 Jahre) sowie der Deich Bölkershof als Hochwasserschutzanlage wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Überschwemmungsgebiete wurden nach § 36 Wassergesetz der DDR durch den Rat des Bezirkes Potsdam festgelegt.

#### Neu ermittelte Hochwasser-Risikogebiete

Im Zuge der Umsetzung der EU-Richtlinie 2007/60/EG von 2007 (HWRM-RL) über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken wurde im Land Brandenburg eine vorläufige Bewertung des Hochwasserrisikos vorgenommen. Dabei wurde die Havel und auch andere im Geltungsbereich des FNP befindliche Gewässer als hochwassergeneigte Gewässer (siehe Anlage Gewässer nach Art. 13 I B und Art. 4/5) bestimmt (sh. auch „Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte“ vom 17.12.2009).

Nach den Vorgaben der HWRM-RL wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, die Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt. Im Rahmen der mit den zuständigen Fachbereichen und den Unteren Wasserbehörden durchgeführten Plausibilisierungen wurde die ermittelte Anschlaglinie für HQ100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit – 100jähriges Ereignis) als nachvollziehbar bestätigt.

Ungeachtet der Ermittlungen der neuen Anschlaglinien/ Risikogebiete gelten für das betroffene Plangebiet weiterhin die Beschlüsse des Rates des Bezirkes Potsdam. Diese Beschlüsse werden erst mit in Kraft treten neuer Festsetzungen aufgehoben (sh. §150 BbgWG). Dies sind in der Karte I von II als nachrichtlich übernommen und dargestellt

Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen des §100 BbgWG diese Gebiete als Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt werden. Diese Flächen sind in die Karte II von II des Flächennutzungsplan-Entwurfs, Stand Dezember 2015, zeichnerisch aufgenommen wurde.

Ein Abgleich mit den Bauflächendarstellungen des FNP-Entwurfs ergab, dass sich innerhalb dieser Flächen mit einer Wiederholungswahrscheinlichkeit von 100 Jahren vier neu dargestellte Bauflächen ganz oder teilweise befinden. Es handelt sich dabei um die Planfläche Nr. 11, das Sonderbaugebiet „Wassersport“ am Stadtkanal in Rathenow, die Planfläche Nr. 06 „Westlich Dorfstraße“ im OT Semlin sowie teilweise und randlich die Planfläche Nr. 09, die gewerbliche Baufläche an der Göttliner Chaussee im Ortsteil Göttlin und ein sehr geringer Anteil der Planfläche Nr. 07, der gemischten Baufläche „Ferchesarer Straße“ im OT Semlin.



Für beide Planflächen wird vor einer möglichen Umsetzung die Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen erforderlich. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung sind dann ggf. Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Anforderungen an die bauliche Gestaltung in diesen noch nicht festgesetzten Überschwemmungsbereichen festzusetzen sein.

### **7.3.4 Denkmalschutz**

---

Rechtsgrundlage für alle Fragen, die im Zusammenhang mit Denkmälern stehen, ist das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmäler im Land Brandenburg vom 24.5.2004 (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 1 - Nr. 9 vom 24. Mai 2004.

#### **7.3.4.1 Bodendenkmale**

---

Bodendenkmale sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, insbesondere Reste von Spuren und Gegenständen, von Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden. Schutz und Erhalt der Bodendenkmale sowie der Grabungsschutzgebiete obliegen dem Landkreis in enger Verbindung mit den Denkmaleigentümern bzw. den Kommunen.

Die im Gebiet der Stadt Rathenow registrierten Bodendenkmale entstammen der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Havelland, Stand: 31.12.2015. Die vollständige Auflistung der Bodendenkmale erfolgt im Anhang der Begründung.

Im gesamten Bereich der Bodendenkmäler sind erdbewegende Maßnahmen erlaubnispflichtig (§ 9 (1) BbgDSchG). Anträge für entsprechende Planungen sind frühestmöglich an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung zu richten (§ 19 (1) BbgDSchG). Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart. Eine Neubebauung ist aus fachbehördlicher Sicht zu vermeiden, denn alle Erdbewegungen im Bodendenkmalbereich stehen dem Erhaltungsgrundsatz entgegen (§ 1 (1) BbgDSchG). Alle Baumaßnahmen, Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmälern sind dokumentationspflichtig (§ 9 (3) u. (4) BbgDSchG), d.h. bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum weist darauf hin, dass zu einer gänzlichen Wegnahme und damit Totalzerstörung von Bodendenkmälern seitens des Amtes voraussichtlich nicht das Benehmen (§ 19 (3) BbgDSchG) hergestellt wird.

Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher des Vorhabens zu tragen (§ 7 (3) u. (4) BbgDSchG). Durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehen Mehrkosten und Bauverzögerungen, die einzukalkulieren sind, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Die aufgelisteten, nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale stellen den zurzeit bekannten Bestand dar. Da ständig weitere Bodendenkmale neu entdeckt werden können oder Lagekorrekturen vorgenommen werden, sind in Baugenehmigungsverfahren entsprechend den §§ 63 u. 67 BbgBauO und § 20 (1) BbgDSchG die untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu beteiligen. Die Bodendenkmale sind im Regelfall nur symbolhaft und ohne ihre tatsächliche Ausdehnung dargestellt. Die Bodendenkmale können im Internet auf der Homepage des Landes Brandenburg unter [www.bldam-brandenburg.de](http://www.bldam-brandenburg.de) abgerufen werden.

#### **7.3.4.2 Bau-, Garten- und technische Denkmale**

---

Die im Gebiet der Stadt Rathenow registrierten Bau-, Garten- und technische Denkmale entstammen der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Havelland, Stand: 31.12.2014. Die geschützten Denkmale konzentrieren sich im Stadtgebiet von Rathenow. Eine Aktualisierung erfolgte in der Entwurfsfassung Dezember 2015.

Die Denkmalliste wird stetig fortgeschrieben. Der Schutz eines Denkmals ist nicht von der Eintragung in der Denkmalschutzliste abhängig. Die Denkmalschutzliste wird durch die Denkmalfachbehörde des Landes Brandenburg vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum geführt. Eintragungen erfolgen von Amtswegen. Der aktuelle Stand ist über die Homepage des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum einsehbar.

Aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes werden die geschützten Denkmale im Interesse einer guten Lesbarkeit nicht in der Planzeichnung dargestellt. Sie werden stattdessen im Anhang der Begründung vollständig aufgelistet.

### **7.3.5 Bodenverunreinigungen**

Bei Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind das Vorsorgeprinzip und der Grundsatz des vorbeugenden Umweltschutzes zu beachten. In diesem Zusammenhang sind nach § 5 (3) BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die 98 im Altlastenkataster des Landkreises Havelland geführten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zudem wurde der Auszug aus dem Altlastenkataster in den Anhang dieser Entwurfsbegründung aufgenommen.

Die Darstellung der Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen erfolgt in Blatt I und II der Plankarte durch Punktsymbole. Zum Teil werden ergänzend auch die betroffenen Flurstücke dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass immer die kompletten Flurstücke markiert wurden, vielfach jedoch nur eine Teilfläche von der Altlast betroffen ist. Gleichzeitig konnten nicht alle betroffenen Flurstücke erfasst werden, da durch Zusammenlegungen bzw. Teilungen die im Altlastenkataster aufgeführten Flurstücke z.T. nicht mehr identifizierbar sind.

Zusätzlich zu den im Altlastenkataster geführten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen werden in der Planzeichnung auch Konversionsstandorte als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Teilweise wurden einige Konversionsflächen, vor allem in den Kasernengebieten Rathenow Nord und an der Bahnhofstraße bezüglich der vorhandenen Altlasten untersucht und saniert.

Erkenntnisse, die eine Entwicklung der im Plan gekennzeichneten Bauflächen aufgrund der Bodenbelastungen grundsätzlich ausschließen, liegen nicht vor. Die Kennzeichnung im FNP übernimmt erst-rangig eine Signal- und Warnfunktion für die nachfolgende Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Konkretisierung und die Formulierung von Maßnahmen zur Lösung des Problems sollen dort erfolgen.

Die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen im Landkreis Havelland ist noch nicht abgeschlossen. Sollten weitere Hinweise zum Vorliegen einer Altlast bzw. Altablagerung vorhanden sein, ist dies unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **Kampfmittelbelastung**

Für das Gebiet des Flächennutzungsplanes kann seitens des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, keine pauschale Einschätzung gegeben werden. Kampfmittelbelastungen wären demnach nicht ausgeschlossen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### **7.3.6 Bundesstraßen**

Die Bundesstraße B 188 wird nach dem Bundesfernstraßengesetz nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der überwiegende Abschnitt der B 188 innerhalb des Geltungsbereiches besteht aus der B 188n, die im September 2010 als Ortsumgehung von Rathenow in Betrieb genommen wurde.

Durch den Neubau der B 188n wurde der Durchgangsverkehr durch die Innenstadt von Rathenow grundlegend verlagert. Der Neubau beginnt südwestlich westlich des Ortsteils Großwudicke in der Gemeinde Milower Land, führt entlang der Südseite der ICE Strecke Hannover-Berlin durch Rathenow und endet östlich des Siedlungsgebietes von Rathenow in Höhe des Eichendreiecks in der Gemarkung Neu-Friedrichsdorf. Im Rahmen der Ortsumgehung Rathenow wurden insgesamt 9,24 km Bundesstraße und deren Anschlüsse an das bestehende Straßennetz neu hergestellt.

Die Bundesstraße B 102 durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung und kreuzt die B 188 im Stadtgebiet von Rathenow.

Als geplante Verkehrsfläche wurde der Trassenverlauf der B 102n Ortsumgehung (OU) Premnitz in den Entwurf des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen. Hierbei handelt es sich um eine

Bedarfsplanmaßnahme des Bundesverkehrswegeplanes. Vor der Umsetzung der Planung wird ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Gemäß § 9 (1) FStrG besteht für Bundesstraßen ein Anbauverbot. Dieses beträgt außerhalb von geschlossenen Ortschaften eine Tiefe von 20 Metern vom Fahrbahnrand. Bei Bestandsnutzungen außerhalb geschlossener Ortschaften sind die erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ebenfalls genehmigungsbedürftig. Von den Bestimmungen des § 9 (1) können im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten durch die oberste Landesstraßenbaubehörde erteilt werden, falls dies mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### **7.3.7 Bundeswasserstraßen**

Als Bundeswasserstraße befindet sich die „Untere Havel-Wasserstraße“ (UHW) von ca. km 96,0 – ca. km 118,0 im Bereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Rathenow und wird als solche nachrichtlich übernommen.

Diese Wasserstraße ist laut Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. Jahrgang 1998, Teil I Nr. 74, S. 3294) eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes, die gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1, Artikel 89 Grundgesetz (GG) in der Verwaltungszuständigkeit des Bundes steht.

Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist nach § 7 Abs. 1 WaStrG Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wahrgenommen wird, muss weiterhin gewährleistet werden. Hierbei ist zu beachten, dass die hoheitlichen Aufgaben der WSV sich nicht nur auf das Gewässerbett einer Bundeswasserstraße, sondern auch auf die ihrer Unterhaltung nach §§ 7 ff. WaStrG dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke beziehen.

Eine Behinderung der Schifffahrt ist durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Geplante Maßnahmen auf der Bundeswasserstraße und deren Ufer sind bei dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen. Dort wird geprüft, ob die Erteilung einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz notwendig ist. Dies betrifft jedoch nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung.

## 7.4 Zusammenfassung der Darstellungen

### 7.4.1 Gesamt-Flächenbilanz

NUTZUNGSKATEGORIE	SUMMEN in ha			Anteil in %
	Bestand	Planung	SUMME	
<b>Bauflächen</b>				
WOHNBAUFLÄCHEN	530,60	13,28	543,88	4,81
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	197,55	2,15	199,70	1,76
GEWERBLICHE FLÄCHEN	177,45	7,48	184,98	1,63
SONDERBAUFLÄCHEN	161,89	19,61	181,50	1,60
GEMEINBEDARF	25,20	0	25,20	0,22
VER- UND ENTSORGUNG	19,33	0	19,33	0,17
<b>Zwischensumme Bauflächen</b>	<b>1.112,02</b>	<b>42,52</b>	<b>1.154,59</b>	<b>10,20</b>
<b>Verkehrsflächen</b>				
Verkehrsflächen Straßen	77,40	0	77,40	0,68
Verkehrsflächen Bahn	52,26	0	52,26	0,47
<b>Zwischensumme Verkehrsflächen</b>	<b>129,66</b>	<b>0</b>	<b>129,66</b>	<b>1,15</b>
<b>Freiflächen</b>				
GRÜNFLÄCHEN	1.232,73	0	1.232,73	10,81
FLÄCHEN. F. D. LANDWIRTSCHAFT	3.720,85	0	3.720,85	32,88
WALD	4.746,93	15,26	4.771,69	42,17
WASSERFLÄCHEN	315,00	0	315,00	2,78
<b>Zwischensumme Freiflächen</b>	<b>10.013,51</b>	<b>15,26</b>	<b>10.031,22</b>	<b>88,65</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.223,19</b>	<b>92,27</b>	<b>11.315,46</b>	<b>100,00</b>



## 7.4.2 Bauflächenbilanz nach Ortsteilen

<b>STADT RATHENOW</b>		<b>Bestand (in ha)</b>	<b>Planung (in ha)</b>
Wohnbauflächen	(W)	475,26	11,71
Gemischte Bauflächen	(M)	118,98	0
Sonderbauflächen	(S)	37,78	12,91
Gewerbeflächen	(G)	147,52	4,72
Gemeinbedarfsflächen		25,2	0
Versorgung / Entsorgung		9,68	0
Bauflächen Bestand / Planung		814,42	29,34
<b>BAUFLÄCHEN GESAMT</b>		<b>843,76</b>	

<b>ORTSTEIL BÖHNE</b>		<b>Bestand (in ha)</b>	<b>Planung (in ha)</b>
Wohnbauflächen	(W)	2,96	0
Gemischte Bauflächen	(M)	13,08	0
Sonderbauflächen	(S)	0	0
Gewerbeflächen	(G)	2,71	0
Gemeinbedarfsflächen		0	0
Versorgung / Entsorgung		0	0
Bauflächen Bestand / Planung		18,75	0
<b>BAUFLÄCHEN GESAMT</b>		<b>18,75</b>	

<b>ORTSTEIL GÖTTLIN</b>		<b>Bestand (in ha)</b>	<b>Planung (in ha)</b>
Wohnbauflächen	(W)	18,86	1,57
Gemischte Bauflächen	(M)	12,30	0
Sonderbauflächen	(S)	2,64	0
Gewerbeflächen	(G)	7,91	2,76
Gemeinbedarfsflächen		0	0
Versorgung / Entsorgung		0	0
Bauflächen Bestand / Planung		41,71	4,33
<b>BAUFLÄCHEN GESAMT</b>		<b>46,04</b>	

<b>ORTSTEIL GRÜTZ</b>	<b>Bestand (in ha)</b>	<b>Planung (in ha)</b>
Wohnbauflächen (W)	0	0
Gemischte Bauflächen (M)	10,55	0
Sonderbauflächen (S)	6,59	0
Gewerbeflächen (G)	0	0
Gemeinbedarfsflächen	0	0
Versorgung / Entsorgung	0	0
Bauflächen Bestand / Planung	17,14	0
<b>BAUFLÄCHEN GESAMT</b>	<b>17,14</b>	

<b>ORTSTEIL SEMLIN</b>	<b>Bestand (in ha)</b>	<b>Planung (in ha)</b>
Wohnbauflächen (W)	9,35	0
Gemischte Bauflächen (M)	26,67	2,15
Sonderbauflächen (S)	94,69	0
Gewerbeflächen (G)	0	0
Gemeinbedarfsflächen	0	0
Versorgung / Entsorgung	0	0
Bauflächen Bestand / Planung	130,67	2,15
<b>BAUFLÄCHEN GESAMT</b>	<b>132,82</b>	

<b>ORTSTEIL STECKELSDORF</b>	<b>Bestand (in ha)</b>	<b>Planung (in ha)</b>
Wohnbauflächen (W)	24,17	0
Gemischte Bauflächen (M)	15,97	0
Sonderbauflächen (S)	20,19	6,70
Gewerbeflächen (G)	19,36	0
Gemeinbedarfsflächen	0	0
Versorgung / Entsorgung	9,65	0
Bauflächen Bestand / Planung	89,34	6,70
<b>BAUFLÄCHEN GESAMT</b>	<b>96,04</b>	

## 8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) (GVBl. Teil I, Nr. 3 vom 1. Februar 2013).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33]).

Brandenburgische Bauordnung (BBgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (BGBl. I/10 Nr. 39).

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

## II UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Ziele des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet, einschließlich der Ortsteile, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzungen darzustellen. Hierbei sind nicht nur die für Bebauung vorgesehenen Flächen, sondern auch die von einer Bebauung freizuhaltenen Räume zu verstehen. Mit dem planerischen Instrument des Flächennutzungsplanes artikuliert die Stadt Rathenow die räumlichen Entwicklungsvorstellungen hinsichtlich ihrer siedlungspolitischen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung. Die Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes sind im Detail den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung zu entnehmen. Im Folgenden werden die zur Bewertung der Umweltwirkungen relevanten Ziele zusammengefasst.

Die im Entwurf des Flächennutzungsplans neu dargestellten und für die Eingriffsregelung relevanten Bauflächen nehmen insgesamt rund 42,5 ha ein. Davon entfallen 13,3 ha auf neue Wohnbauflächen, 2,2 ha auf gemischte Bauflächen, 7,5 ha auf Gewerbeflächen und knapp 20,0 ha auf neue Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung, sowie für regenerative Energien. Die neuen Bauflächen werden vorrangig auf militärischen oder gewerblichen Altstandorten im Stadtgebiet konzentriert. Die durch genehmigte Bebauungspläne bereits festgesetzten Bauflächen sind rechtlich als Bestand zu werten und nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

#### Übersicht der Neudarstellungen:

Bauflächen	Ortsteil	Fläche
Nr. 1: Wohnbaufläche am Hirschweg	Rathenow	5,42 ha
Nr. 2: Wohnbaufläche an der Erich-Mühsam-Straße	Rathenow	1,98 ha
Nr. 3: Wohnbaufläche an der Schlachthausstraße/Stremmeweg	Rathenow	4,31 ha
Nr. 4: Wohnbaufläche an der Göttliner Chaussee	Göttlin	0,57 ha
Nr. 5: Wohnbaufläche an der Grützer Chaussee	Göttlin	1,00 ha
Nr. 6 : Gemischte Baufläche westlich der Dorfstraße	Semlin	0,47 ha
Nr. 7: Gemischte Baufläche an der Ferchesarer Straße	Semlin	1,68 ha
Nr. 8: Gewerbefläche am Bahnhof Rathenow Nord	Rathenow	4,72 ha
Nr. 9: Gewerbeflächen-Erweiterung Göttlin	Göttlin	2,76 ha
Nr. 10: Sonderbaufläche Photovoltaik Rathenow Nord	Rathenow	11,49 ha
Nr. 11: Sonderbaufläche Wassersport am Stadtkanal	Rathenow	1,42 ha
Nr. 12: Sonderbaufläche Bioenergie	Steckelsdorf-Ausbau	6,70 ha
<b>Gesamt</b>		<b>42,52 ha</b>

Gegenüber den bestehenden Flächennutzungsplänen nimmt die Stadt Rathenow Bauflächen im Umfang von insgesamt rund 76 ha zurück. Die Stadt trägt damit einerseits der weiterhin rückläufigen demografischen Entwicklung Rechnung und setzt andererseits die städtebauliche Umstrukturierung der großflächigen Altstandorte fort.

#### Rücknahme von Bauflächen:

Bezeichnung	Akt. Darstellung	Fläche
RN Zentrum: Wohnbauflächen an der Schlachthausstraße	Grünfläche	3,00 ha
RN Zentrum: Gemischte Baufläche am Stadtkanal	Grünfläche	1,09 ha
RN Nord: Wohnbauflächen östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße	Grünfläche / Wald	18,96 ha



Bezeichnung	Akt. Darstellung	Fläche
RN Nord: Gemischte Baufläche östlich der Rudolf--Breitscheid-Straße (Kraftfahrerkaserne)	Grünfläche	8,15 ha
RN Nord: Gemischte Baufläche östlich der B102, Herrengraben	Landwirtschaft	8,75 ha
RN Zentrum: Wohnbaufläche am Hopfengarten (rückgebauter Garagenkomplex)	Grünfläche	1,83 ha
RN Ost: Wohnbauflächen nördlich der B188 alt	Grünfläche	8,12 ha
RN Ost: Wohnbauflächen südlich der Feierabendallee	Grünfläche	1,01 ha
RN Süd: Gemischte Baufläche westlich des Grünauer Weges	Grünfläche	3,97 ha
RN Süd: Gemischte Baufläche südlich der Rheinstraße	Wald	1,69 ha
RN West: Wohnbauflächen am Ortsrand (mehrere Teilflächen)	Grünflächen	8,71 ha
Albertsheim: Gemischte Baufläche	Landwirtschaft	7,17 ha
OT Semlin: Sonderbaufläche Erholung	Landwirtschaft	2,44 ha
OT Semlin: Sonderbaufläche Erholung in Semlin Ausbau	Grünfläche	1,50 ha
<b>Gesamt</b>		<b>76,39 ha</b>

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls weiterzuentwickeln. Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,</li> <li>2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,</li> <li>3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.</li> </ol>
	Baugesetzbuch (BauGB)	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>▪ die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz</li> </ul> <p>zu berücksichtigen.</p>
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li> <li>▪ Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>▪ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>▪ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>▪ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogenen und öffentliche Nutzungen,</li> <li>▪ der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>▪ Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>▪ die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
	Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)	<p>Ziel des BbgAbfBodG ist die Förderung einer abfallarmen Kreislaufwirtschaft und die Sicherung der umweltverträglichen Abfallbeseitigung sowie die Förderung einer nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens</p>
	Baugesetzbuch (BauGB)	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p>
	Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)	<p>Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.</p> <p>Das Wohl der Allgemeinheit erfordert insbesondere, dass</p>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht und die öffentliche Wasserversorgung nicht gefährdet wird,</li> <li>▪ Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen von Boden verhütet werden,</li> <li>▪ die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere sowie ihre Bedeutung für das Bild und den Erholungswert der Landschaft sowie für Erholung, Freizeit und Sport berücksichtigt werden,</li> <li>▪ das Wasserrückhaltevermögen und die Selbstreinigungskraft der Gewässer gesichert und , soweit erforderlich, wiederhergestellt oder verbessert werden,</li> </ul> <p>sich wasserwirtschaftliche Maßnahmen in den örtlichen und überörtlichen landschaftsräumlichen Zusammenhang einfügen.</p>
Klima	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,</li> <li>▪ zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</li> </ul> <p>Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.</p>
Wald	Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)	<p>Zweck des Gesetzes ist es, im Bewusstsein der besonderen Bedeutung des Waldes für die Allgemeinheit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern,</li> <li>▪ die Forstwirtschaft zu fördern, zur Entwicklung des ländlichen Raumes beizutragen sowie den Waldbesitzer bei der Erfüllung seiner Aufgaben nach diesem Gesetz zu unterstützen.</li> </ul>

Für das Gebiet der Stadt Rathenow relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der Landschaftsplanung auf landesweiter, regionaler und kommunaler Ebene.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg in der Fassung des Jahres 2001 stellt als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die Inhalte des Landschaftsprogramms finden sich unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch im Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplänen wieder.

Der als Entwurf vorliegende Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland stellt als Fachplan auf der Grundlage des Landschaftsprogramms Brandenburg die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Er bildet die unmittelbaren Vorgaben für die kommunale Landschaftsplanung.

Für das gesamte Gebiet der Stadt Rathenow liegt der Landschaftsplan aus dem Jahr 2008 vor. Die wichtigsten Ziele des Landschaftsplans sind im Folgenden zusammengefasst:

Ziele für Arten und Lebensgemeinschaften:

- Der Grünlandanteil der landwirtschaftlichen Flächen, extensives Dauergrünland- und Feuchtwiesenbestände, Trockenrasenstandorte, Bruch- und Feuchtwälder, Röhrichtbestände, Buschgruppen und Feldgehölzinseln der offenen Landschaft sowie der Flussverlauf der Havel mit seinen Altarmen und Lanken, werden in ihrem derzeitigen Bestand erhalten.
- Festgesetzte und einstweilig sichergestellte Schutzgebiete werden durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dauerhaft erhalten und gesichert.
- Die Vielfalt unterschiedlicher Biotopstrukturen auf extrem gegensätzlichen Standorten des Truppenübungsplatzes Kletz bleibt erhalten.
- Im grundwasserbestimmten Niederungsbereich erfolgt eine standortgerechte Nutzung.
- Nicht standortgerechte Kiefernforste werden in standortheimische Wälder umgewandelt und die Bruch- und Feuchtwälder als Lebensräume gefördert.

Ziele für den Boden:

- Die ihrem Bestand gefährdeten, schutzbedürftigen Niedermoorböden und die nährstoffarmen trockenen Sanddünen werden erhalten.
- Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen wird durch standortgerechte Nutzung verbessert.
- Die Standortbedingungen für die gefährdeten Niedermoorböden und die nährstoffarmen, trockenen Bodenformen werden verbessert.
- Beeinträchtigungen durch Wind- und Wassererosion und die Beeinträchtigung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens werden vermindert.

Ziele für Grund- und Oberflächenwasser:

- Die Auen werden als großflächige Retentionsräume erhalten.
- Die Waldflächen und Grünlandflächen werden zu Sicherung der Abflussregulation und des Grundwasserschutzes in ihrem Bestand erhalten.
- Beeinträchtigungen der Trinkwasservorkommen werden saniert.
- Die Erholungsnutzung an Gewässern wird unter Berücksichtigung der Wasserqualität und Schoonung der Uferbereiche verbessert.

Ziele für Klima und Luft:

- Die Niederungsräume mit bioklimatischer Bedeutung für die Siedlungsräume werden gesichert.
- Örtliche Lärmbelastungen werden verringert.

Ziele für Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung:

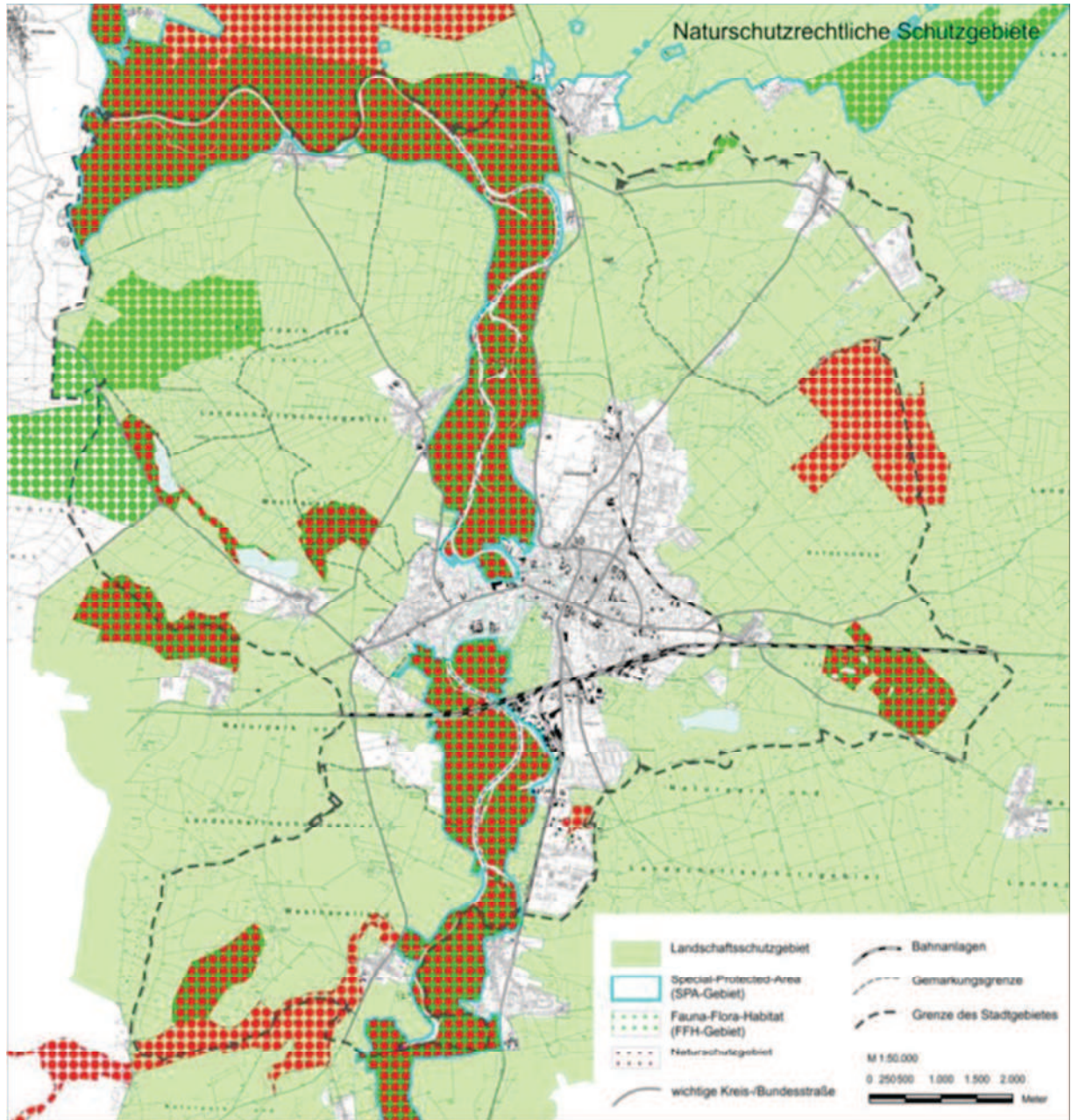
- Die für das Havelland typische Grünlandnutzung, das naturnahe Erscheinungsbild der Gewässer, die für Natur- und Landschaftserleben bedeutsamen Waldstrukturen und die ortsbildtypischen Strukturen der ländlichen Siedlungen werden erhalten und gesichert.
- Gliedernde und belebende Landschaftselemente sowie die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Landschaftsräume bleiben erhalten.
- Die für das Havelland untypische Ackernutzung in den grundwasserbestimmten Bereichen wird in extensive Grünlandnutzung umgewandelt.
- Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftserlebens durch Lärm und Geruch werden vermindert.



### 1.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Objekte

Annähernd der gesamte Außenbereich der Stadt Rathenow liegt innerhalb von naturschutzfachlichen Schutzgebieten. Dabei überlagern sich EU-rechtliche Schutzkategorien (FFH und SPA) mit bundesrechtlichen Schutzgebieten (NSG und LSG) in den besonders bedeutsamen Landschaftsräumen, v.a. in den Niederungsgebieten der Havel.

#### Übersicht der Schutzgebiete (Auszug aus dem Landschaftsplan 2008)



#### Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Landschaftsschutzgebiete sind nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,



- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Der gesamte Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt, ausschließlich der Siedlungsgebiete, innerhalb des LSG „Westhavelland“. Die im Vorentwurf sowie im öffentlich ausgelegten Entwurf Oktober 2014 dargestellten Schutzgebietsgrenzen des LSG „Westhavelland“ beruhten auf der Grenzdarstellung der analogen topographischen Karte und wurden in den auf der Grundlage der digitalen topographischen Karte erstellten Flächennutzungsplan übernommen. Auf Grund der unterschiedlichen Kartengrundlagen kam es an zahlreichen Stellen im gesamten Stadtgebiet zu fehlerhaften Darstellungen und kleinteiligen Überschneidungen von LSG-Flächen und Bauflächendarstellungen.

Als einzige verbindliche Darstellungsgrundlage existieren die Einzeichnungen in den Flur- bzw. Liegenschaftskarten. Diese wurden zur Korrektur der bisherigen Grenzdarstellungen in dem vorliegenden Entwurfsstand April 2015 herangezogen. Auf Grund der Anzahl und der Kleinteiligkeit der vorgenommenen Korrekturen werden diese nicht gesondert dokumentiert.

### **Naturschutzgebiete (NSG)**

Naturschutzgebiete werden nach § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Landschaftsbereiche festgesetzt, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist. Es handelt sich um rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten dienen, aus ökologischen Gründen oder wegen der Seltenheit oder ihrer herausragenden Schönheit ausgewiesen werden. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sind folgende Naturschutzgebiete ausgewiesen.

- NSG „Untere Havel Nord“
- NSG „Untere Havel Süd“
- NSG „Grünauer Fenn“
- NSG „Großes Fenn“
- NSG „Puhlsee“
- NSG „Trittsee-Bruchbach“
- NSG „Buckower See und Luch“
- NSG „Rodewaldsches Luch“
- NSG „Riesenbruch“

In dem Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) vom 16.01.2015 (siehe hierzu auch die Kapitel 7.3.1.1 und 7.3.1.2 in Teil I dieser Begründung) wird mitgeteilt, dass – mit zwei Ausnahmen - die Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs nicht im Widerspruch zu den Verordnungen über die Naturschutzgebiete stehen.

Bei den beiden Flächen handelt es sich um die südöstliche Teilfläche der Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet an der Milower Landstraße und einer Teilfläche im Südosten der Sonderbaufläche Golf im Ortsteil Semlin. Bei dem Wochenendhausgebiet an der Milower Landstraße wurde die Darstellung den NSG-Grenzen angepasst. Bei der Überprüfung der Flächendarstellung am Golfplatz Semlin stellte sich heraus, dass hier keine widersprüchliche Darstellung vorliegt. Eine zeichnerische Anpassung erfolgte dem entsprechend nicht. Dies wurde mit dem MLUL abgestimmt und bestätigt.

### **Natura2000-Gebiete (FFH und SPA)**

Die europäische Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Richtlinie aus dem Jahr 1992 fordert die Ausweisung von FFH-Gebieten zum Schutz der besonders gefährdeten Arten und Lebensräumen. Sie bilden zusammen mit den Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) das Schutzgebietssystem Natura 2000. In diesen Gebieten dürfen sich die Rahmenbedingungen für den Zustand der Lebensräume und für die Artenbestände nicht verschlechtern (Verschlechterungsverbot). Pläne und Projekte, die ein Natura 2000-Gebiet einzeln oder in Zusammenarbeit mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungs-

zielen. Dies gilt auch für Bauleitpläne wie diesen Flächennutzungsplan. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich folgende FFH- und SPA-Gebiete:

- FFH-Gebiet Niederung der Unteren Havel/Gölper See (DE-3339-301)
- FFH-Gebiet Hundewiesen (DE 3340-303)
- FFH-Gebiet Kietzer Heide (DE 3339-304)
- FFH-Gebiet Buckow-Steckelsdorf-Göttlin (DE 3339-303)
- FFH-Gebiet Großes Fenn (DE 3439-302)
- FFH-Gebiet Rodewaldsches Luch (DE 3340-302)
- SPA-Gebiet „Niederung der unteren Havel“

### **Naturdenkmale (ND)**

Nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) können Einzelschöpfungen der Natur aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit als Naturdenkmal festgesetzt werden. Im Gebiet der Stadt Rathenow sind derzeit 27 Objekte, überwiegend bedeutsame Einzelbäume und Baumgruppen, als Naturdenkmale festgesetzt. Derzeit wird beim Landkreis Havelland ein Verfahren zur Ausweisung und Aufhebung von Naturdenkmalen geführt, wodurch es zur Änderung der aufgelisteten Naturdenkmale kommen wird.

### **Flächennaturdenkmale (FND)**

Als Flächennaturdenkmal wurden nach dem Landeskulturgesetz der DDR sehr naturnahe, stark gefährdete Kleinbiotope mit einer geringen Flächengröße bezeichnet, die seltene Tier- und Pflanzenarten aufweisen. Der Schutzstatus bleibt auch nach bundesdeutschem Recht als übergeleitetes DDR-Rechtsgut bestehen. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wurde mit der „Steckelsdorfer Sanddüne“ ein FND festgelegt.

### **Geschützte Biotope**

§ 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt bestimmte Lebensräume unter unmittelbarem gesetzlichen Schutz, der keiner weiteren Verordnung oder Satzung bedarf. Hierzu zählen insbesondere natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Verlandungszonen, Moore und Sümpfe, Trockenrasen und Heiden, natürliche Wälder und Streuobstbestände. Jegliche Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Lebensräume führen, sind untersagt.

In der Planzeichnung Blatt II wurden alle geschützten Biotope nachrichtlich übernommen. Einige geschützten Biotope befinden vereinzelt im Siedlungsgebiet.

Dargestellte geschützte Biotope die Inhalte von rechtskräftigen Bebauungsplänen (Gewerbegebiet Grünauer Fenn, Gewerbegebiet Heidefeld, Bebauungsplan Weinberggelände) oder in zurzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen (Sondergebiet Photovoltaikanlage – Rathenow Nord) sich befinden, sind im jeweiligen Bauleitplanverfahren abschließend behandelt worden.

Die geschützten Biotope wurden nicht überbaut und sind in den entsprechenden Bebauungsplänen als geschützte Biotope dargestellt worden. Keines der geschützten Biotope befinden sich in einer der neuen ausgewiesenen Baufläche außer der Geltungsbereich des Sondergebietes Photovoltaikanlage – Rathenow Nord. In besiedelten Gebieten gilt der § 30 Abs. 2 BNatSchG der Handlungen die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen verboten sind.

### **Geschützte Alleen**

Alleen sind nach § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) unabhängig von Alter und Ausprägung generell geschützt. Jegliche Maßnahmen, die zu Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen, sind untersagt.

## **1.4. Verhältnis Flächennutzungsplan zum Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan Rathenow aus dem Jahre 1997 werden Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, welche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow übernommen wurden.

Die Waldflächen östlich der Stadt Rathenow sind gemäß dem Landschaftsplan grundsätzlich unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften. Das bedeutet, dass Maschineneinsätze zum Schutz der Boden- und Waldstruktur stets bedarfs- und standortgerecht erfolgen, forstwirtschaftliche Erschließungen auf ein bedarfs- und standortgerechtes Maß beschränkt und grundsätzlich unter Berücksichtigung aller Waldfunktionen durchgeführt werden, sowie auf eine Kahlschlagwirtschaft verzichtet wird.

Darüber hinaus sind auf Rodungs-, Aufforstungs- und Vorwaldflächen standortgerechte Laub- und Mischwälder zu entwickeln, Waldlichtungen und andere habitatwirksame Biotopstrukturen innerhalb von Waldbeständen zu erhalten und zu pflegen, sowie Totholz überwiegend in den Beständen zu belassen. Laub- und Mischwaldbestände, die eine naturnahe Artenzusammensetzung und Waldstruktur aufweisen, werden erhalten und nach Möglichkeit natürlich verjüngt.

Siedlungsgrünflächen, welche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden, wie südlich der Bahnstrecke bei Neu Friedrichsdorf, sind vor baulicher Nachverdichtung zu bewahren. Landwirtschaftliche Flächen sind grundsätzlich im Sinne des §17 BBodSchG zu bewirtschaften. Auf Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie westlich der Stadt Rathenow innerhalb des Steckelsdorfer Forsts, sind gemäß dem Landschaftsplan auf weitere Hydromeliorationsmaßnahmen in Bereichen der Niederungen zu verzichten, sowie Dünge- und Pflanzenschutzmittel nur bedarfs- und standortgerecht einzusetzen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan eine Angebotsplanung.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

---

Die Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft für das gesamte Plangebiet erfolgt schutzgutbezogen. Der Umweltzustand der von Neudarstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplans betroffenen Flächen wird im Kapitel 5 für die jeweiligen Planungsbereiche beschrieben und im Folgenden zusammengefasst.

#### **2.1.1 Tiere und Pflanzen**

---

Die Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ erfolgt auf Grundlage der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie der vorhandenen Schutzgebiete und geschützten Objekte nach Naturschutzrecht. Ergänzend werden Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Rathenow zur faunistischen Bedeutung wiedergegeben.

Die im Gebiet der Stadt Rathenow vorkommenden Biotope reichen von Erlenbruchwäldern als Reste ursprünglicher Vegetation der Niederungen mit sehr hohem Biotopwert über naturnahe vom Menschen beeinflusste Biotope mit hohem Biotopwert, wie die Laubholzforsten und Trockenrasen über die stärker z.B. landwirtschaftlich genutzten Flächen bis hin zu den Siedlungsgebieten mit geringem und im Fall dichter Bebauung sehr geringem Biotopwert.

Die gesamte Untere Havelniederung ist von besonderer Bedeutung als Rastplatz und Nahrungsgebiet von Gänsen und Kranichen. Die Vorzugsbereiche liegen am Gülper See nördlich der Havel sowie im Bereich des Havelländischen Hauptkanals und des Havelländischen Luchs im Nordwesten. Die Unge störtheit von Teilbereichen des Niederungs- und Uferbereiches lassen erwarten, dass viele der charakteristischen Brutvögel der Havel, wie Taucher, Schwäne, Gänse, Enten, Rallen und Limikolen im Areal vorkommen. Neben den eben genannten Arten gehörten vor allem der Kranich und weitere Schreitvogelarten, wie der Graureiher und der Weißstorch zu den typischen Vogelarten der Havelniederung. Die vorhandene Vielfalt und die teilweise extensive Bewirtschaftung der Grünlandbereiche bieten darüber hinaus Lebensraum für viele, häufig gefährdete Bewohner dieses Lebensraumes (z.B. Großer Brachvogel, Uferschnepfe, Rotschenkel und Bekassine). Die unmittelbare Nähe zwischen Offenland und Wald lässt Arten aus der Familie der Greifvögel, Eulen, Krähen, Spechte und Grasmücken erwarten. Die sandigen und trockenen Offenflächen (z.B. im Truppenübungsplatz) bieten Lebensraum für die bodenbrütende Heidelerche und das Rebhuhn. Der dünnbesiedelte Bereich der Unteren Havelniederung bietet außerdem Lebensraum für Säugetierarten, die in großen Teilen Deutschlands bereits verschwunden bzw. vom Aussterben bedroht sind. Der Fischotter findet hier günstige

Lebensvoraussetzungen. Der Steckelsdorfer See und der Trittsee sind als Fischotterhabitate bekannt. Das Verbreitungsgebiet des Elbe-Bibers ist die Elbe und ihre Zuflüsse. Seit Ende des 2. Weltkrieges hat sich entlang der Mittelelbe eine stabile Population entwickelt. Als einer der Verbreitungsschwerpunkte ist die Untere Havel anzusehen. In der Stadt befindet sich an einem Seitenarm der Rathenower Havel (Nähe Hellers Loch) eine bekannte Biberburg. Zu den im Geltungsbereich vorkommenden Amphibien und Reptilien zählen Erdkröte, Kreuzkröte und Grasfrosch sowie Ringelnatter, Wald- und Zauneidechse sowie die Blindschleiche.

Die Änderungsbereiche im Entwurf des Flächennutzungsplans liegen überwiegend auf Altstandorten mit bestehender Bebauung und ruderaler Vegetation oder auf Ackerflächen mit ebenfalls geringem Biotopwert. Zu den wertvollen Bestandsmerkmalen der Neudarstellungen zählen die Gehölzbestände und in drei Fällen die angrenzenden Gewässerufer.

Zwei der bis zum Entwurf Oktober 2014 dargestellten Neudarstellungen liegen vollständig oder teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“. Diese sind seit der Entwurfsfassung Dezember 2015 nicht mehr Gegenstand der Planung, Alle weiteren Änderungsbereiche befinden sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

### **2.1.2 Boden**

Die Stadt Rathenow und ihre Ortsteile liegen im Gebiet der letzten Weichselvereisung. Nach dem Abtauen des letzten Eises flossen die Schmelzwasser in die vom Eis ausgeschürften Niederungen und sedimentierten die tiefer gelegenen Grundmoränengebiete mit Talsand. Die höher gelegenen Gebiete wurden isoliert und es entstanden die sogenannten Ländchen und kleinere Inseln (Magazininsel, Kirchberg und Weinberg). Auf den Hochflächen, die meist bewaldet sind, stehen diluviale Geschiebesande an. Das nord- bis nordwestliche Stadtgebiet wird durch Sand-, Auenlehm- und Auentonstandorte geprägt. Die Geschiebesandstandorte werden vorwiegend forstwirtschaftlich genutzt. Die bis an die Oberfläche anstehenden, kalkhaltigen Bodenformen sind wichtige Voraussetzungen für die ackerbauliche Landwirtschaft. Der Niederungsbereich der Havel wird im Gegensatz zu der Hochfläche von Auenlehm- und Auentonstandorte geprägt. Ein hoher Grundwasserstand und periodische Überschwemmungen sind typisch für diese Bereiche. Vorbelastungen der Böden bestehen durch vorhandene Versiegelung und Bodenverdichtung in bebauten Gebieten, Erosionsgefährdung durch ackerbauliche Nutzung sowie durch Entwässerung von grundwasserbeeinflussten Böden der Niederungen.

Die Änderungsbereiche im Entwurf des Flächennutzungsplans befinden sich zum überwiegenden Teil auf vergleyten und podsoligen Braunerden und im gewässernahen Bereich auf Gleyböden aus Auenlehm oder Auensand. Die betroffenen Böden haben damit eine allgemeine Funktionsausprägung. Vorbelastungen sind in einigen Planungsbereichen in Form großflächiger Bebauung und Versiegelung vorhanden. Zum Teil handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen.

### **2.1.3 Wasser**

Mit dem Schutzgut „Wasser“ werden sowohl Oberflächengewässer als auch das Grundwasser mit seinen Eigenschaften des Flurabstandes, der Verschmutzungsempfindlichkeit und der Grundwasserneubildung, sowie das Vorhandensein von Trinkwasserschutzgebieten betrachtet.

Die hydrologischen Verhältnisse in Rathenow werden stark von der Havel geprägt, die die gesamte Region von Süden nach Norden durchfließt. Aufgrund dieser Verhältnisse sind weite Teile des Gebietes mit einem Flurabstand von weniger als 2 m vom Grundwasser stark beeinflusst. Die Fließrichtung des Grundwassers ist talwärts in Richtung der Havel gerichtet. Die gesamte Entwässerung des Stadtgebietes erfolgt überwiegend über Zuflüsse und kleinere Gräben direkt in die Havel. Als Fluss 1. Ordnung fließt die Havel von Süden nach Norden durch das Plangebiet. Sie ist ein typischer Flachlandfluss und folgt einem früheren Verlauf der Elbe. Die Havel ist im gesamten Stadtgebiet reguliert und in mehrere Arme aufgeteilt.

Aufgrund der Konzentration der neuen Bauflächen auf Altstandorten mit z.T. noch vorhandener Bebauung bestehen hier in unterschiedlichem Maß bereits erhebliche Vorbelastungen der Grundwasserneubildung. Aufgrund der überwiegend sandigen Böden mit durchlässigen Deckschichten und den z.T. hohen Grundwasserständen besteht in den Änderungsbereichen eine hohe Grundwasser-Verschmutzungsgefahr. Die Änderungsbereiche liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Drei der Änderungsbereiche befinden sich am Ufer der Rathenower Havel bzw. des Stadtkanals.

Die Havel und auch andere im Geltungsbereich des FNP befindliche Gewässer wurden gemäß der EU-Richtlinie 2007/60/EG von 2007 (HWRM-RL) über die Bewertung und das Management von



Hochwasserrisiken als hochwassergeneigte Gewässer bestimmt. Vier neue Bauflächen liegen gemäß den vom Land Brandenburg im Zuge des Hochwassermanagements herausgegeben Hochwasserrisikokarten teilweise oder vollständig innerhalb des Überschwemmungsbereiches des HQ 100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit – 100jähriges Ereignis). Die Wassertiefe bei Hochwasser liegt dabei überwiegend in der Kategorie bis 0,5m. Es handelt sich jedoch noch nicht um ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet.

#### **2.1.4 Klima und Luft**

---

Das Klima im Rathenower Land wird als Übergang zwischen maritim und kontinental geprägt eingeordnet. Die Jahresniederschläge liegen bei etwa 530 mm. Die Niederschlagsspitzen treten in den Sommermonaten auf. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5°. Das lokale Klima ist durch den stärker kontinental geprägten Temperaturverlauf im Niederungsbereich der Havel bestimmt, wogegen über den waldbestandenen Flächen ein gemäßigter Tagesgang zu erwarten ist.

Die lokalen Klimaverhältnisse werden zudem durch die vorhandenen Flächennutzungen und Vegetationsformen sowie die Geländeeigenschaften bestimmt. Betrachtet werden klimatisch unterschiedlich belastete Siedlungsgebiete auf der einen und klimatische Ausgleichsräume wie Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftentstehungsgebiete auf der anderen Seite. Als klimatisch belastetes Siedlungsgebiet gilt der gesamte städtische Siedlungsraum von Rathenow. Die dörflichen Ortsteile gelten hingegen als klimatisch unbelastet. Zu den bedeutsamen Frischluftentstehungsgebieten gehören die ausgedehnten Waldflächen im Rathenower Umland. Zu den bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebieten gehören alle siedlungsnahen unbebauten und nicht bewaldeten Freiflächen. Der Havelniederung kommt eine Bedeutung als natürliche Ventilationsschneise zu, durch die eine zusätzliche Kaltluftzufuhr für das Stadtgebiet erfolgt. Innerörtliche Grün- und Freiflächen besitzen aufgrund ihrer Lage eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion.

Die Änderungsbereiche im Entwurf des Flächennutzungsplans liegen hauptsächlich am Siedlungsrand und damit im Bereich von für das Siedlungsklima relevanten Ausgleichsräumen, insbesondere in siedlungsnahen Kaltluftentstehungsgebieten. Allerdings sind die Änderungsbereiche durch bestehende Bebauung und Versiegelung zum Teil lokalklimatisch vorbelastet und erfüllen keine klimatischen Ausgleichsfunktionen. Lufthygienische Belastungen gehen von den überwiegend brachliegenden oder in Einzelfällen landwirtschaftlich genutzten Änderungsbereichen im Ausgangszustand naturgemäß nicht aus. Bestehende Belastungen gehen nur in geringem Maß von umliegenden und stärker befahrenen Straßen aus.

#### **2.1.5 Landschaft**

---

Die Bestandsaufnahme zum Schutzgut „Landschaft“ bezieht sich auf das Orts- und Landschaftsbild und die Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Hierfür werden nach den Kriterien der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturnähe Landschaftsbildtypen mit unterschiedlichem Eigenwert zugeordnet und die bestehenden Beeinträchtigungen betrachtet.

Das Plangebiet wird der Naturraumeinheit „Untere Havelniederung“ zugeordnet, welche die gesamte Havelaue sowie die angrenzenden Talsandflächen zwischen der Stadt Brandenburg und der Havelmündung in die Elbe umfasst. Die bestimmenden Elemente dieser typischen norddeutschen Flussauenlandschaft sind große, ebene Talsandflächen, Dünen, diluviale Flussablagerungen und einzelne Endmoränenhügel. Weitere Charakteristika sind Standgewässer und teilweise vermoorte Becken und Rinnen. Während die Niederungsgebiete landwirtschaftlich und auf stark grundwasserbeeinflussten Standorten als Grünland genutzt werden, ist das höher gelegene Umland von Rathenow großflächig von Wald bedeckt.

Die Änderungsbereiche im Entwurf des Flächennutzungsplans liegen zu einem großen Teil auf militärischen oder gewerblichen Brachflächen der Stadt Rathenow und damit in Bereichen mit geringem Landschaftsbildwert. Die bestehende Bebauung der Altstandorte stellt im Ausgangszustand z.T. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

#### **2.1.6 Mensch**

---

Die Bestandserfassung zum Schutzgut „Mensch“ betrachtet bestehende gesundheitliche Belastung durch Lärm- und Schadstoffimmission, sowie die Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung sowie die Wohnqualität. Aufgrund der Entfernung von Rathenow zu größeren lufthygienischen Belastungsräumen und der angrenzenden klimatischen Ausgleichsräume, insbesondere der als Frischluftentstehungsgebiete fungierenden großflächigen Waldgebiete, sind die bestehenden Belastungen

vergleichsweise gering. Lokale Schadstoffbelastungen gehen hauptsächlich von den stark befahrenen Straßen im Stadtgebiet aus. Von den im Entwurf des Flächennutzungsplans neu dargestellten Wohnbauflächen befinden sich nur wenige Bereiche an stärker befahrenen Straßen (z.B. R.-Breitscheid-Straße).

Die Bestandsaufnahme zu Freizeit und Erholung basiert auf der Bewertung des Landschaftsbildes unter zusätzlicher Berücksichtigung von nutzungsrelevanten Kriterien wie Siedlungsnähe und Zugänglichkeit von Grün- und Freiflächen sowie stärkerem Bezug zur Wohnqualität. Ein großer Teil der Änderungsbereiche im Entwurf des Flächennutzungsplans liegt auf Altstandorten, die im Ausgangszustand für die Freizeit- und Erholungsnutzung bedeutungslos sind oder gar eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Erholungswirksamkeit umliegender Bereiche darstellen.

### **2.1.7 Kultur- und Sachgüter**

Die Bestandsaufnahme der Kultur- und Sachgüter konzentriert sich auf die registrierten und im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellten Bau- und Bodendenkmale. Diese sind mit Schwerpunkt im Bereich der historischen Siedlungen ausgewiesen. Die Änderungsbereiche liegen überwiegend außerhalb der Bau- und Bodendenkmale. In weniger Fällen liegen Bodendenkmale teilweise oder randlich innerhalb der Änderungsbereiche.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist für die einzelnen Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans in Kapitel 5 ausgeführt und im Folgenden zusammengefasst. Bei Nichtdurchführung der Planung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die von neuen Bauflächen betroffenen Bereiche mit ihrer derzeitigen Nutzung und Ausprägung weiterbestehen würden. Die betroffenen Freiflächen würden unbebaut bleiben und ihre bisherigen Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt bewahren. Ohne eine sinnvolle Umnutzung der gewerblichen und militärischen Altstandorte würden aber auch die vorhandenen Belastungen, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, bestehen bleiben. Außerdem würden bei Nichtdurchführung der Planung die umfangreichen Rücknahmen von Bauflächen nicht Eingang in die vorbereitende Bauleitplanung finden.

Auch bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanung könnte die Siedlungsentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten fortschreiten. Das betrifft die Entwicklungsmöglichkeiten und Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB ebenso wie das Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB sowie die weitere Siedlungsverdichtung innerhalb rechtsgültiger Bebauungspläne.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist für die einzelnen Änderungsbereiche in Kapitel 5 ausgeführt. Im Folgenden sind die Auswirkungen für die betroffenen Schutzgüter zusammengefasst.

### **2.3.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ bestehen vorrangig im Verlust der betroffenen Lebensräume durch Umnutzung und Bebauung. Durch die vorbereiteten Eingriffe werden Biotoptypen unterschiedlicher Wertigkeit in Anspruch genommen. Es werden überwiegend Brachflächen mit bestehender Bebauung und ruderaler Vegetation oder landwirtschaftliche Flächen mit ebenfalls eingeschränktem Biotopwert überplant. Zu den wertvolleren Lebensräumen zählen die vorhandene Gehölzbestände und die in einigen Fällen betroffene Gewässerufer.

Die durch Neudarstellungen in Anspruch genommenen Biotope können vielfach Lebensraum der im Sinne des BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sein. Die Lebens- und Fortpflanzungsstätten dieser Arten können durch die geplante Überbauung verloren gehen oder gestört werden. Mögliche Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten betreffen i.d.R. Brutvögel und in einzelnen Fällen Fledermäuse oder Reptilien. Das Vorkommen und mögliche Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu untersuchen. Aufgrund der Lage und Habitat-Ausstattung der Planungsbereiche

wird davon ausgegangen, dass die durch Neudarstellungen des vorliegenden Flächennutzungsplans möglicherweise entstehenden Konflikte mit dem besonderen Artenschutz auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden können.

Die Neudarstellungen liegen überwiegend außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Ausnahmen bilden die Sonderbauflächen für die Ferienhausanlage in Semlin, sowie der westliche Teil der Sonderbaufläche Biogas in Steckelsdorf-Ausbau. Für diese Gebiete wurde in den laufenden Bebauungsplanverfahren bereits die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Für das Ferienhausgebiet am Golfplatz soll diese Entscheidung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des gestellten Antrags geregelt werden. Die bis zum Entwurf Oktober 2014 geplante Biogasanlage in Steckelsdorf Ausbau ist nicht Gegenstand dieser Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, das das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mit Schreiben vom 30.10.2015 eine Zustimmung gemäß § 4 Absatz 4 LSG-VO nicht mehr in Aussicht stellt.

### **2.3.2 Auswirkungen auf den Boden**

Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ beziehen sich auf die Versiegelung und Bodenverdichtung durch Bebauung und den damit verbundenen Verlust der Bodenfunktionen. Unter Annahme von für die jeweilige Art der Nutzung typischen oder in laufenden Bebauungsplan-Verfahren vorgesehenen Grundflächenzahlen und der Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung in den Änderungsbereichen ergibt sich im gesamten Plangebiet eine potenzielle Neuversiegelung von 14,8 ha. Durch die geplanten Eingriffe werden überwiegend Braunerden und Gleyböden mit allgemeiner Funktionserfüllung in Anspruch genommen. Auf den gewerblichen oder militärischen Altstandorten sind die Planungsgebiete teilweise mit Altlastenverdacht belastet. Die Neuversiegelung in den einzelnen Änderungsbereichen kann den Darstellungen in Kapitel 5 entnommen werden. Der ermittelten Neuversiegelung stehen die großflächigen Rücknahmen von Bauflächen aus den bestehenden Flächennutzungsplänen und Abrissflächen im Stadtgebiet positiv gegenüber.

### **2.3.3 Auswirkungen auf Gewässer und Grundwasser**

Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ betreffen vorrangig die Grundwasserneubildung, welche durch die Neuversiegelung von Böden grundsätzlich reduziert wird. Von den Neudarstellungen sind zu einem großen Teil Altstandorte mit bestehenden Vorbelastungen der Grundwasserneubildung betroffen. Auf diesen Standorten können Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ganz oder zumindest teilweise vermieden werden. Grundwassergefährdungen durch potenzielle Schadstoffeinträge gehen von den geplanten Bauflächen mit Ausnahme der Gewerbeflächen i.d.R. nicht aus. Die Neudarstellungen liegen außerhalb der Trinkwasserschutzzonen.

Oberflächengewässer sind im Fall der geplanten Umnutzungen an der Rathenower Havel und dem Stadtkanal betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf diese Gewässer gehen von der geplanten Entwicklung aber voraussichtlich nicht aus.

Vier neue Bauflächen liegen gemäß den vom Land Brandenburg im Zuge des Hochwassermanagements herausgegeben Hochwasserrisikokarten teilweise oder vollständig innerhalb des Überschwemmungsbereiches des HQ 100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit – 100jähriges Ereignis). Im Rahmen der Bauleitplanung sind Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Anforderungen an die bauliche Gestaltung in den Überschwemmungsbereichen festzulegen.

### **2.3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ entstehen grundsätzlich durch Beeinträchtigung vorhandener klimatischer Ausgleichsfunktionen von siedlungsnahen Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete) und Waldflächen (Frischluftentstehungsgebiete). Die Stadt Rathenow stellt ein klimatisch belastetes Siedlungsgebiet dar. Insofern führen die Beeinträchtigungen von klimatischen Ausgleichsräumen durch die Eingriffsflächen mit nennenswerter Neuversiegelung auch zu einem zumindest geringen bis mittleren Konflikt mit dem Schutzgut „Klima“. Die beanspruchten Freiflächen in den dörflichen Ortsteilen sind für den klimatischen Ausgleich nicht von besonderer Bedeutung, da sie abseits des klimatischen Belastungsraumes liegen. Den beiden Sonderbauflächen für erneuerbare Energien ist über die lokalklimatische Relevanz auch eine Bedeutung für den globalen Klimaschutz zuzuordnen.

Erhebliche lufthygienische Belastungen werden von den geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie den für Freizeit und Erholung vorgesehenen Sonderbauflächen i.d.R. nicht ausgehen. Derartige Belastungen können aber für zulässige Betriebe in den beiden Gewerbeflächen sowie für die geplante Biogasanlage (Nr. 9) nicht pauschal ausgeschlossen werden.

### **2.3.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

---

Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ betreffen die durch Bebauung verursachte Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die geplanten Wohnbauflächen und kleinteiligen Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung innerhalb des Stadtgebietes verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, da sie auf Altstandorten und in weitgehend integrierter Lage vorgesehen sind. Zumindest ein mittleres Konfliktpotenzial mit dem Schutzgut Landschaft ist der Gewerbefläche sowie der geplanten Biogasanlage zuzuordnen. Die Sonderbauflächen für den großflächigen Solarpark in Rathenow Nord sowie die geplante Ferienhausanlage am Golfplatz Semlin weisen zumindest geringes Konfliktpotenzial auf. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind auch für die in den dörflichen Ortsteilen dargestellten Neubauflächen zu erwarten. Wahrnehmbare Überprägungen der dörflichen Siedlungsstruktur entstehen dabei v.a. im Bereich der Ortseingangssituationen.

### **2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen**

---

Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ ergeben sich grundsätzlich durch Beeinträchtigungen der Gesundheit aufgrund von Lärm und Schadstoffimmission sowie durch Beeinträchtigungen der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und der Wohnqualität. Belastungen können einerseits von Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem Straßenverkehr bestehen und andererseits durch die künftigen Nutzungen innerhalb der geplanten Bauflächen verursacht werden. Von bestehenden Belastungen aus dem Straßenverkehr ist in geringem Umfang die geplante Wohnbaufläche an der Erich-Mühsam-Straße betroffen. Von den geplanten Nutzungen ausgehende erhebliche Belastungen können für die Gewerbefläche am Bahnhof Rathenow Nord sowie die Biogasanlage in Steckelsdorf-Ausbau nicht ausgeschlossen. Hierbei besitzt die Gewerbenutzung innerhalb des von Wohnnutzungen umgebenen Standortes im Stadtgebiet ein hohes Konfliktpotenzial. Von den geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie den Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung gehen i.d.R. keine erheblichen Belastungen für angrenzende Nutzungen aus.

Die Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion sind eng an das Schutzgut Landschaft geknüpft. In Bereichen mit hohem Landschaftsbildwert befinden sich keine Darstellungen von Bauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans. Daher ist das Konfliktpotenzial mit dem Erholungsaspekt des Schutzgutes Mensch überwiegend gering. Die Entwicklungen für Freizeit und Erholung entlang der Rathenow Havel und dem Stadtkanal bewirken eine Aufwertung der Erholungsfunktion.

### **2.3.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

---

Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ werden im Wesentlichen durch Lagekonflikte der geplanten Nutzungsänderungen mit registrierten Bau- und Bodendenkmalen erfasst. Die im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellten Bauflächen befinden sich überwiegend außerhalb der Denkmalebereiche. In einzelnen Fällen liegen Bodendenkmale zumindest teilweise innerhalb der Planungsbereiche und sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

## **3 Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

---

Die mit den Darstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen. Der Flächennutzungsplan nimmt zwar selbst keine Festlegungen von Maßnahmen vor (dies erfolgt in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren), jedoch werden im Rahmen des Umweltberichtes Hinweise und Empfehlungen für geeignete Maßnahmen gegeben. In Kapitel 5 werden diese den einzelnen Planungsbereichen zugeordnet. Im Folgenden werden die Empfehlungen zusammengefasst und der Gesamtbedarf an Ausgleichsflächen überschlägig ermittelt.

Die im Entwurf des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe führen insbesondere zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Neuversiegelung von insgesamt rund 14,8 ha. Für die Kompensation von Neuversiegelung ist primär die Entsiegelung vorhandener Bauflächen und sekundär die Aufwertung der Bodenfunktionen vorbelasteter Freiflächen geeignet. Für die Bilanzierung von Ausgleichsmaßnahmen existieren Orientierungswerte für Flächenverhältnisse von Neuversiegelung zu Kompensationsfläche. Bei Kompensation durch Entsiegelungsmaßnahmen ist ein Verhältnis von 1:1 anzusetzen. Bei anderen Kompensationsmaßnahmen liegt das Verhältnis je nach Aufwertungspotenzial bei 1:2 bis 1:4. Damit ergibt sich für die Kompensation der gesamten, durch den Entwurf des Flächennutzungsplans vorbereiteten Neuversiegelung in Flächenbedarf von rund 15 bis 60 ha.

Sofern die Kompensation nicht innerhalb der neu dargestellten Bauflächen durchführbar ist, werden externe Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die möglichst in räumlichem sowie funktiona-



lem Bezug zum jeweiligen Eingriff stehen und möglichst auch innerhalb des Gebietes der Stadt Rathenow umgesetzt werden sollen. Unter anderem sind dies Möglichkeiten des Rückbaus und der Entsiegelung bestehender Bauflächen, Neuaufforstungen und flächige Gehölzpflanzungen, die Umnutzung von Ackerflächen in Grünland, die Strukturanreicherung landwirtschaftlicher Flächen sowie die Ergänzung und Neupflanzung von Alleen und Baumreihen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen zur Erstaufforstung können entweder als Halboffen- oder Offenlandschaften erhalten und gepflegt oder der natürlichen Sukzession überlassen werden, um so eine Entwicklung dieser Flächen zu standorttypischen (Wald-)Biotopen anzustreben.

Zu den erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung zählen die Begrenzung der Neuversiegelung, die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Wege und Stellflächen und der Erhalt wertvoller Bereiche innerhalb der Bauflächen (insbesondere Gehölzbestände und Ufervegetation). In der Regel wird auch eine Beschränkung der Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich.

Eine weitere Möglichkeit zum Ausgleich von Eingriffen sind Strukturentwicklungsmaßnahmen für Biotope und Arten des Halboffen- und Offenlandes zu nennen. Mittel- bis langfristiger Erhalt von vielen Arten kann nur durch einen großräumigen Verbund von Lebensräumen erreicht werden. Klassische Korridore, die einzelne Lebensraumtypen vernetzen und damit die Konnektivität dieser Lebensräume wiederherstellen sollen, können aber auch als Barriere für Arten anderer Lebensraumtypen wirken.

Halboffene Landschaften, wie Weidelandschaften oder Wacholderheiden, beherbergen einen erheblichen Anteil der für Mitteleuropa typischen Biodiversität und können durch die vorhandenen Gebüsch- und Baumgruppen nicht nur Offenlandarten, sondern auch Waldarten enthalten. Diese halboffenen Landschaften dienen somit als Übergänge zwischen zwei verschiedenen Lebensraumtypen und sind eine verbindende Struktur zwischen Wald und Offenland.

Aus Sicht des Naturschutzes ist es äußerst unwahrscheinlich, dass alle früher extensiv genutzten Offenlandbereiche mittel- bis langfristig mit traditionellen Konzepten des Naturschutzes (z.B. Biotoppflege, Vertragsnaturschutz) erhalten werden können. Die Gründe hierfür sind vor allem der Rückzug der Landwirtschaft aus diesen Bereichen und die begrenzte Verfügbarkeit von Finanzmitteln für die Biotoppflege.

Entsprechend müssen neue Strategien des Naturschutzes zum Einsatz kommen (vgl. RIECKEN et al. 1998). Neben fortentwickelten Ansätzen des Biotopmanagements (Stichwort "Management durch massive Störungen") bietet vor allem das Konzept für die Entwicklung von "halboffenen Weidelandschaften" eine aktuelle Alternative. Das Leitbild dieses Ansatzes ist überwiegend an extensiven Formen der Landbewirtschaftung bzw. an traditioneller Biotoppflege orientiert. Im letzten Fall leitet dieses Konzept über zu Wildnisgebieten mit mehr oder weniger natürlicher dynamischer Entwicklung. Dies gilt insbesondere dann, wenn neben Nutztieren auch Wildtiere (z. B. Rothirsch, Wisent) einbezogen werden. Die Umsetzung erfolgt im Gegensatz zur früher üblichen Hütehaltung durch großräumige Koppelung und weniger intensive Betreuung des Viehs. Die Infrastruktur ist auf ein Minimum begrenzt. Die Flächen müssen dabei so groß sein, dass sie langfristig für den (ggf. auch anwachsenden) Bestand hinreichend Nahrung zur Verfügung stellen. Zudem ist es wichtig, jeweils unterschiedliche Standorte zu kombinieren, um auch das saisonal wechselnde Futterangebot der einzelnen Lebensräume zu berücksichtigen und eine ganzjährige hinreichende Versorgung der Tiere zu gewährleisten.

Bei dem Management der massiven Störung erfolgt die Umsetzung durch gezielte zeitlich und räumlich begrenzte massive anthropogene Störungen (Waldbrände, Überflutung, mechanische Störung o.ä.) im Wechsel mit unterschiedlich langen Phasen der natürlichen Sukzession. Parallel dazu soll es gelingen, auch natürlich-dynamische Prozesse erneut zu reaktivieren und in Naturschutzkonzepte zu integrieren. Die Projektgebiete müssen eine hinreichende Größe aufweisen, damit sie langfristig alle Phasen der Sukzession und der zu schaffenden Pionierbiotope umfassen können. Notwendig sind auch hinreichende Pufferzonen zu Siedlungen und Nutzflächen.

#### **4 Anderweitig in Betracht kommende Lösungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Alternativen lassen sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gut durchführen und stellen ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar. Denn insbesondere durch die Wahl eines Standortes können nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind bereits das Ergebnis einer Beurteilung unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Siedlungsberei-

che und Freiräume. Die neuen Flächendarstellungen schließen überwiegend an bestehende Siedlungsstrukturen an und werden auf den im Stadtgebiet zahlreich vorhandenen gewerblichen, landwirtschaftlichen oder militärischen Altstandorten konzentriert. Zudem beschränkt die Stadt ihre Neudarstellungen orientiert an der Bevölkerungsprognose auf ein sinnvolles Maß und verzichtet auf großflächige Neuausweisungen von Wohnbauflächen. Den neu dargestellten Bauflächen stehen zahlreiche Rücknahmen von Bauflächen aus den bestehenden Flächennutzungsplänen gegenüber. Die Rücknahme von Bauflächen überwiegt in der Flächengröße die neuen Bauflächen bei weitem. Bei mehreren zurückgenommenen Bauflächen handelt es sich um Abriss- und Entsiegelungsflächen mit realen positiven Auswirkungen auf die Umwelt. Eine anderweitige und hinsichtlich der Umweltauswirkungen günstigere Entwicklung besteht in der weiteren Reduzierung neuer Bauflächen nach dem Grundsatz der Konzentration auf Altstandorten oder anderweitig vorbelasteten Standorten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen zusätzliche Erkenntnisse erlangt werden, die zu weiteren anderweitig in Betracht kommenden Lösungen führen können.

## **5 Planungsbereiche**

---

Auf den folgenden Seiten werden die im Entwurf des Flächennutzungsplans gegenüber dem Bestand neu dargestellten Bauflächen einzeln und schutzgutspezifisch bewertet. Dabei werden die Bestandssituation und die zu erwartende Umweltauswirkungen beschrieben sowie Aussagen zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung getroffen. Hinzu kommen Hinweise zu erforderlichen Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Umweltwirkungen. In diesem Umweltbericht werden nur Bauflächen bewertet, bei denen es sich nicht bereits um einen tatsächlichen oder planungsrechtlichen Bestand handelt. Noch unbebaute Bereiche mit bereits rechtskräftigem Bebauungsplan werden folglich als Bestand betrachtet.

Die gegenüber den bestehenden Flächennutzungsplänen zurückgenommenen Bauflächen werden im Umweltbericht nicht detailliert bewertet, da sie grundsätzlich keine negativen Umweltwirkungen verursachen. In einigen Fällen sind mit der Rücknahme der Bauflächen auch konkrete Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen mit realen positiven Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter verbunden. Die Rückbauflächen stellen zum überwiegenden Teil bereits naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für bestehende bzw. abgeschlossene Bauprojekte dar, u.a. für die Ortsumgehungsstraße B188 neu.

## Nr. 1 Wohnbaufläche am Hirschweg (Rathenow Nord)



### Ziel der Bauleitplanung:

Neudarstellung von 5,42 ha Wohnbaufläche.

Die Baufläche war bereits im FNP 2001 dargestellt. Es handelt sich um eine Neudarstellung gegenüber dem Bestand. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich eine Nachfolgenutzung für Wohnungsbau auf Grund der weitgehend bestehenden Erschließung und der Herausbildung einer städtebaulichen Siedlungskante gegenüber der angrenzenden freien Landschaft.

### Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

Darstellung als Landwirtschaftsfläche. Ziel ist die Sicherung der Siedlungskante westlich des Hirschwegs und die Verbesserung des Ortsrandes durch Gehölzpflanzungen.

### Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

Tiere und Pflanzen: Brachfläche mit ruderaler Gras- und Staudenflur und mittlerem Biotopwert. Vereinzelt Gehölze im Randbereich. Umliegend Wohnbebauung und westlich des Hirschweges Landwirtschaftsflächen.

Verlust der vorhandenen Lebensräume durch die geplante Neubebauung. Die unbebauten Flächen des Wohngebietes behalten einen dem Ausgangszustand vergleichbaren Biotopwert. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Vorkommen von Brutvögeln.

Außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

→ mittleres Konfliktpotenzial

Boden: Überwiegend vergleyte und podsolige Braunerden aus Sand (allgemeine Bedeutung). Zum überwiegenden Teil Altlastenverdachtsfläche (Stallanlage Hirschweg). Eine orientierende Altlastenerkundung aus dem Jahr 2000 erbrachte keine Ergebnisse, die eine prinzipielle Gefährdung des Menschen begründen oder Nutzungsbeschränkungen für eine Wohnbebauung veranlassen könnten. Es handelt sich um die Fläche Nr. 28 des Altlastenkatasterauszugs in der Anlage zu dieser Begründung mit der Registrierungs-Nr. 341630563

Die ehemaligen Stallanlagen wurden vollständig zurückgebaut. Bestehende Versiegelung durch einbezogene Wohngebäude im Umfang von 0,13 ha.

Bei einer für Wohnbauflächen üblichen Grundflächenzahl von 0,4 und Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wird eine Neuversiegelung im Umfang von ca. 2,04 ha verursacht.

→ mittleres Konfliktpotenzial

---

Wasser:	<p>Standort mit allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung und hoher Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete.</p> <p>Die Neubebauung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und –verdichtung. Eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers geht von der geplanten Wohnnutzung i.d.R. nicht aus.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>
<hr/>	
Klima und Luft:	<p>Freifläche mit Kaltluftentstehungsfunktion am Siedlungsrand. Keine nennenswerten luft-hygienischen Belastungen.</p> <p>Die Neubebauung führt zum kleinflächigen Verlust der Kaltluftentstehung. Erhebliche lufthygienische Belastungen werden durch die Wohnnutzung nicht verursacht.</p> <p>→ geringes Konfliktpotenzial</p>
<hr/>	
Landschaft:	<p>Brachfläche am Siedlungsrand, an drei Seiten von Wohnbebauung eingeschlossen und mit eingeschränkter Bedeutung für das Landschaftsbild. Keine nennenswerten Vorbelastungen.</p> <p>Die Neubebauung führt zum Verlust der Freiflächen. Bei einer Einfamilienhausbebauung in der weitgehend integrierten Siedlungslage sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
<hr/>	
Mensch:	<p>Von der Fläche geht keine Lärm- oder Schadstoffbelastung aus.</p> <p>Die geplante Wohnnutzung führt zu keiner erheblichen Erhöhung der Lärmbelastung angrenzender Wohngebiete.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
<hr/>	
Kultur- und Sachgüter:	<p>Nördlich des Plangebietes liegt ein Bodendenkmal. Es wird aber durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>

---

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Weiterbestehen der Brachfläche. Bei Ausbleiben von Nutzungen und Pflegemaßnahmen, zunehmende Verbuschung und Bewaldung. Vermeidung der negativen Umweltauswirkungen.

#### **Hinweise zu Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß.

Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.

Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Brutvögeln.

Ausgleich vorrangig durch Aufwertung der Siedlungsränder und innerstädtischen Grünflächen von Rathenow.

Entwicklung eines von Gehölzen geprägten Ortsrandes westlich des Hirschweges.

Alleepflanzungen entlang der künftigen inneren Erschließungsstraßen.



## Nr. 2 Wohnbaufläche an der Erich-Mühsam-Straße (Rathenow Nord)



### Ziel der Bauleitplanung:

Neudarstellung von 1,98 ha Wohnbaufläche.

Die Baufläche war bereits im FNP 2001 dargestellt. Es handelt sich um eine Neudarstellung gegenüber dem Bestand. Eine bauliche Nachnutzung führt zu der Beseitigung des heute bestehenden städtebaulichen Missstandes der sich im Verfall befindlichen ungenutzten gewerblichen Gebäude in einem durch das Wohnen geprägten Siedlungsumfeld.

Für diese Fläche befindet sich mit Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2014 der Bebauungsplan „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ Pl. Nr. 054 gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Verfahren. Die öffentliche Auslegung fand vom 05.01.2015 bis zum 06.02.2015 statt.

### Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

Darstellung als Gewerbefläche. Als Ziel wird die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bestehende Siedlungsbereiche und Altstandorte benannt.

### Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

- Tiere und Pflanzen:
- Gewerbliche Brachfläche mit leerstehenden Gebäuden und teils versiegelten Freiflächen. Vereinzelt Gehölze. Überwiegend geringer Biotopwert. Angrenzend Wohnbebauung.
  - Aufgrund des Ausgangszustands wird bei Umnutzung und Neubebauung voraussichtlich kein Biotopwertverlust verursacht. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen.
  - Außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.
  - weitgehend konfliktfrei

---

Boden:	<p>Vergleyte und podsolige Braunerden aus Sand (allgemeine Bedeutung). Erhebliche Vorversiegelung aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfang von ca. 0,71 ha.</p> <p>Gegenüber dem Ausgangszustand entsteht bei Umnutzung in eine Wohnbaufläche mit einer üblichen Grundflächenzahl von 0,4 voraussichtlich keine erhebliche Neuversiegelung.</p> <p>Vollständig Altlastenverdachtsfläche (Rathenow Bau GmbH). Für die Fläche liegt im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens eine orientierende Altlastenuntersuchung von März 2015 vor. Punktuelle Sanierungen werden auf drei kleinen Teilflächen erforderlich. Bedenken gegen eine zukünftige Nutzung als Wohngebiet ergeben sich daraus nicht. Es handelt sich um die Fläche Nr. 44 des Altlastenkatasters auszugs in der Anlage zu dieser Begründung mit der Registrierungs-Nr. 341630803</p> <p>→ mittleres Konfliktpotential</p>
<hr/>	
Wasser:	<p>Aufgrund der dichten Bebauung ist die Fläche für die Grundwasserneubildung bedeutungslos. Es besteht eine hohe Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete.</p> <p>Bei Umnutzung in eine Wohnbaufläche entsteht voraussichtlich keine erhebliche zusätzliche Reduzierung der Grundwasserneubildung. Eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers geht von der geplanten Wohnnutzung i.d.R. ebenfalls nicht aus.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
<hr/>	
Klima und Luft:	<p>Brachliegende gewerbliche Baufläche mit bestehenden Beeinträchtigungen des Siedlungsklimas. Bestehende lufthygienische Belastungen gehen von der angrenzenden R.-Breitscheidstraße aus.</p> <p>Bei Umnutzung in eine Wohnbaufläche entsteht voraussichtlich keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Bedingungen.</p> <p>Erhebliche lufthygienische Belastungen werden durch die Wohnnutzung nicht verursacht.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
<hr/>	
Landschaft:	<p>Gewerbliche Brachfläche mit noch bestehender Bebauung. Die Gewerbebrache stellt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar.</p> <p>Die Umnutzung der Gewerbebrache und Entwicklung einer Wohnbaufläche führt zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
<hr/>	
Mensch:	<p>Bestehende Lärmbelastungen durch die angrenzende R.-Breitscheid-Straße.</p> <p>Die geplante Wohnnutzung führt zu keiner erheblichen Erhöhung der Lärmbelastung angrenzender Wohngebiete.</p> <p>→ geringes Konfliktpotenzial</p>
<hr/>	
Kultur- und Sachgüter:	<p>Bedeutende Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.</p> <p>→ konfliktfrei</p>

---

### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Weiterbestehen bzw. Verfall der bestehenden ungenutzten Gebäude. Vermeidung der negativen Umweltauswirkungen.

---

### Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich

---

Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß.

Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.

Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Brutvögeln und Fledermäusen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird voraussichtlich nicht erforderlich.

---

### Nr. 3 Wohnbaufläche an der Schlachthausstraße / am Stremmeweg



#### Ziel der Bauleitplanung:

Neudarstellung von 4,31 ha Wohnbaufläche.

Die Baufläche war bereits im FNP 2001 dargestellt. Es handelt sich um eine Neudarstellung gegenüber dem Bestand. Die vormals gewerblich genutzte Fläche ist teilweise beräumt und bietet sich für eine Nachfolgenutzung zum Wohnen an, da sie sowohl zentral als auch in unmittelbarer Wassernähe liegt.

#### Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

Darstellung von Wohnnutzung und im westlichen Teil von Grünlandbrache mit dem Ziel des Schutzes vor Beeinträchtigungen und Flächenverlust.

#### Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

Tiere und Pflanzen: Gewerbliche Brachfläche mit vorhandener Bebauung, Ruderalfluren und Gehölzbeständen. Geringer bis mittlerer Biotopwert. Angrenzend überwiegend Wohnbebauung und Kleingärten.

Umnutzung und Neubebauung führen zum Verlust der Gehölzbestände und Ruderalfluren. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen.

Außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

→ mittleres Konfliktpotenzial

Boden: Überwiegend Gleyböden aus Auengley (allgemeine Bedeutung). Vorversiegelung aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfang von 0,99 ha.

Zum Teil Altlastenverdachtsfläche (Schlachthof). Erkenntnisse, die eine Entwicklung der Baufläche aufgrund der Bodenbelastungen grundsätzlich ausschließen, liegen nicht vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Altlastenverdachtsfläche gutachterlich zu untersuchen und sind Sanierungsmaßnahmen zu bestimmen.

Bei Umnutzung in eine Wohnbaufläche mit einer üblichen Grundflächenzahl von 0,4 entsteht unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung eine Neuversiegelung von ca. 0,76 ha.

→ mittleres Konfliktpotenzial

---

Wasser:	<p>Aufgrund der bestehenden Bebauung und des hohen Grundwasserstandes ist die Fläche für die Grundwasserneubildung nur von geringer Bedeutung. Es besteht eine hohe Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Die Planfläche grenzt im Südwesten an die Havel. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Bei Umnutzung in eine Wohnbaufläche entsteht voraussichtlich eine weitere Reduzierung der Grundwasserneubildung. Eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers geht von der geplanten Wohnnutzung i.d.R. nicht aus.</p> <p>Beeinträchtigungen der Havel werden voraussichtlich nicht verursacht.</p> <p>Der Uferbereich liegt gemäß den vom Land Brandenburg im Zuge des Hochwasseramanagements herausgegeben Hochwasserrisikokarten innerhalb des Überschwemmungsbereiches des HQ 100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit – 100jähriges Ereignis). Die betroffene Fläche wird als Grünfläche dargestellt und ist einer Bebauung nicht zugänglich. Die Wassertiefe bei Hochwasser liegt dabei in der Kategorie bis 0,5m. Es handelt sich jedoch nicht um ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Anforderungen an die bauliche Gestaltung in den Überschwemmungsbereichen festzulegen.</p> <p>→ geringes Konfliktpotenzial</p>
<hr/>	
Klima und Luft:	<p>Gewerbebrache mit bestehender Bebauung, aber auch größeren Freiflächen und Gehölzbeständen. Eingeschränkte Funktion für die Frisch- und Kaltluftentstehung am Siedlungsrand. Keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen.</p> <p>Bei Umnutzung in eine Wohnbaufläche entsteht voraussichtlich eine geringe Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen durch Erhöhung der baulichen Dichte. Erhebliche lufthygienische Belastungen werden durch die Wohnnutzung nicht verursacht.</p> <p>→ geringes Konfliktpotenzial</p>
<hr/>	
Landschaft:	<p>Gewerbliche Brachfläche mit noch bestehender Bebauung. Die Gewerbebrache stellt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar.</p> <p>Die Umnutzung der Gewerbebrache und Entwicklung einer Wohnbaufläche führt zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
<hr/>	
Mensch:	<p>Von der Fläche geht gegenwärtig keine Lärm- oder Schadstoffbelastung aus.</p> <p>Die geplante Wohnnutzung führt zu keiner erheblichen Erhöhung der Lärmbelastung angrenzender Wohngebiete.</p> <p>Nordöstlich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich in ca. 50m Entfernung der genehmigungspflichtige Betrieb „H &amp; S Abschleppdienst GmbH“, bei dem auch von einem Nachtbetrieb auszugehen ist. Aufgrund der geringen Entfernung können insbesondere im östlichen Teilbereich Lärmbeeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Es kann jedoch angenommen werden, dass der Betrieb bereits Rücksichtnahme auf die bestehende Wohnbebauung innerhalb des Mischgebietes zu nehmen hat. Daher wird zunächst nicht davon ausgegangen, dass die geplante Wohnnutzung aufgrund der Lärmimmissionen ausgeschlossen werden muss.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich knapp außerhalb der Zone der vom TÜP Klitz verursachten Schließlärm-isophone von 50 dB (C). Ab dieser Grenze wird eine deutliche Gestörtheit empfunden.</p> <p>Notwendige Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des geplanten Wohngebietes bzw. ggf. eine Reduzierung der Wohnbaufläche müssen im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens durch ein Immissionsschutzgutachten geklärt werden.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>

---



---

Kultur- und Sachgüter:	Im südwestlichen Teil (Bdm. Nr. 72) und im westlichen Teil (zu Bdm. Nr. 12) befinden sich Bodendenkmale. Die Überbauung oder Veränderung des Bodendenkmals ist erlaubnispflichtig. Ggf. werden Maßnahmen zur Dokumentation und Bergung des Denkmals erforderlich. → geringes Konfliktpotenzial
------------------------	--

---

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Weiterbestehen der Brachfläche und Vermeidung der negativen Umweltauswirkungen.

---

#### **Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß.

Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.

Teilweiser Erhalt der Gehölzbestände.

Beschränkung der Neubebauung im Uferbereich der Havel.

Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Brutvögeln und Fledermäusen.

Ausgleich vorrangig durch Aufwertung von Siedlungsrändern und innerörtlichen Grünflächen.

---

## Nr. 4 Wohnbaufläche an der Göttliner Chaussee



### Ziel der Bauleitplanung:

Neudarstellung von 0,57 ha Wohnbaufläche.

### Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

Darstellung als Landwirtschaftsfläche. Ziel ist die Entwicklung einer Alleebaumreihe entlang der Göttliner Chaussee.

### Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Tiere und Pflanzen: | <p>Ackerfläche mit geringem Biotopwert. Umliegend Wohnbebauung und westlich angrenzend weitere Landwirtschaftsflächen.</p> <p>Verlust der vorhandenen Lebensräume durch die geplante Neubebauung. Die unbebauten Flächen des Wohngebietes behalten einen dem Ausgangszustand vergleichbaren Biotopwert. Voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte.</p> <p>Außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.</p> <p>→ geringes Konfliktpotenzial</p> |
| Boden:              | <p>Gley-Böden aus Auenlehm oder Auensand (allgemeine Bedeutung). Keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten oder bestehende Versiegelung.</p> <p>Bei einer für Wohnbauflächen üblichen Grundflächenzahl von 0,4 wird eine Neuversiegelung im Umfang von ca. 0,23 ha verursacht.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>  |
| Wasser:             | <p>Standort mit allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung und hoher Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete.</p> <p>Die Neubebauung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und -verdichtung. Eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers geht von der geplanten Wohnnutzung i.d.R. nicht aus.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>                         |

---

**Klima und Luft:** Freifläche mit Kaltluftentstehungsfunktion am Siedlungsrand. Keine nennenswerten luft-hygienischen Belastungen.  
Die Neubebauung führt zum kleinflächigen Verlust der Kaltluftentstehung. Erhebliche lufthygienische Belastungen werden durch die Wohnnutzung nicht verursacht.  
→ geringes Konfliktpotenzial

---

**Landschaft:** Landwirtschaftsfläche am Siedlungsrand, an drei Seiten von Wohnbebauung eingeschlossen und mit eingeschränkter Bedeutung für das Landschaftsbild. Keine nennenswerten Vorbelastungen.  
Die Neubebauung führt zum Verlust der Freiflächen. Bei einer Einfamilienhausbebauung in der weitgehend integrierten Siedlungslage sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.  
→ weitgehend konfliktfrei

---

**Mensch:** Von der Fläche geht keine Lärm- oder Schadstoffbelastung aus.  
Die geplante Wohnnutzung führt zu keiner erheblichen Erhöhung der Lärmbelastung angrenzender Wohngebiete.  
→ weitgehend konfliktfrei

---

**Kultur- und Sachgüter:** Bedeutende Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.  
→ konfliktfrei

---

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Weiterbestehen der Landwirtschaftsfläche und Vermeidung der negativen Umweltauswirkungen.

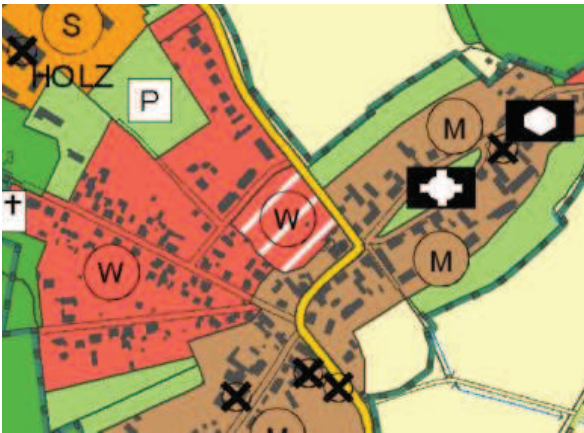
---

### **Hinweise zu Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß.  
Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.  
Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.  
Ausgleich vorrangig durch Aufwertung der Siedlungsränder und innerörtlicher Grünflächen.  
Alleepflanzungen entlang der Göttliner Chaussee.

---

## Nr. 5 Wohnbaufläche an der Grützer Chaussee (Göttlin)



### Ziel der Bauleitplanung:

Neudarstellung von 1,0 ha Wohnbaufläche.

### Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

Erhalt strukturreicher Grünflächen innerhalb des städtischen und ländlichen Siedlungsraums in ihrer Ausdehnung und Lebensraumqualität. Erhalt der Gehölzstruktur im nordwestlichen Randbereich.

### Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

- Tiere und Pflanzen:** Wiesen und Gartenland mit mittlerem Biotopwert. Dichter Baumbestand im nordwestlichen Teil mit hohem Biotopwert. Umliegend gemischte Bauflächen.
- Verlust der vorhandenen Lebensräume und mögliche Baumfällungen durch die geplante Neubebauung. Die unbebauten Flächen behalten einen dem Ausgangszustand vergleichbaren Biotopwert. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Vorkommen von Brutvögeln.
- Außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.
- mittleres Konfliktpotenzial
- 
- Boden:** Überwiegend podsolige Braunerden aus Sand (allgemeine Bedeutung). Keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten oder bestehende Versiegelung.
- Bei einer für Wohnbauflächen üblichen Grundflächenzahl von 0,4 wird eine Neuversiegelung im Umfang von ca. 0,4 ha verursacht.
- mittleres Konfliktpotenzial
- 
- Wasser:** Standort mit allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung und hoher Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete.
- Die Neubebauung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und -verdichtung. Eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers geht von der zu erwartenden Nutzung i.d.R. nicht aus.
- mittleres Konfliktpotenzial

---

**Klima und Luft:** Freifläche mit Kaltluftentstehungsfunktion innerhalb des klimatisch nicht belasteten dörflichen Siedlungsgebietes. Keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen.

Keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima in dem klimatisch unbelasteten Siedlungsraum. Erhebliche lufthygienische Belastungen werden durch die Nutzung voraussichtlich nicht verursacht.

→ weitgehend konfliktfrei

---

**Landschaft:** Strukturreiche Grünfläche innerhalb des dörflichen Siedlungsgebietes, an allen Seiten von Bebauung eingeschlossen. Bedeutung für das dörfliche Ortsbild. Keine nennenswerten Vorbelastungen.

Die Neubebauung führt zum Verlust der strukturreichen Grünfläche innerhalb der dörflichen Ortslage. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

→ geringes Konfliktpotenzial

---

**Mensch:** Von der Fläche geht keine Lärm- oder Schadstoffbelastung aus.

Die geplante Wohnnutzung führt zu keiner erheblichen Erhöhung der Lärmbelastung angrenzender Wohngebiete.

→ weitgehend konfliktfrei

---

**Kultur- und Sachgüter:** Innerhalb des historischen Dorfkerns von Göttlin und flächigen Bodendenkmal. Die Belange des Denkmalschutzes sind bei einer Bebauung zu berücksichtigen.

→ geringes Konfliktpotenzial

---

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Weiterbestehen der Grünfläche und des Baumbestandes. Vermeidung der negativen Umweltauswirkungen.

---

#### **Hinweise zu Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß.

Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.

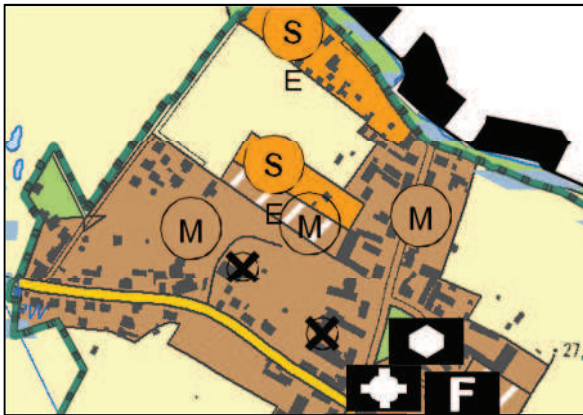
Möglichst weitgehender Erhalt des Baumbestandes in der nordwestlichen Teilfläche.

Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Brutvögeln.

Ausgleich vorrangig durch Aufwertung der Siedlungsränder und innerörtlicher Grünflächen.

---



**Nr. 6 Gemischte Baufläche westlich der Dorfstraße (Semlin)****Ziel der Bauleitplanung:**

Neudarstellung von 0,47 ha gemischter Baufläche.

Die Baufläche war im FNP der Gemeinde Semlin als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung dargestellt. Es handelt sich um eine Neudarstellung gegenüber dem Bestand.

**Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:**

Darstellung als Grünfläche. Ziel ist der Erhalt der bestehenden Siedlungskante.

**Umweltzustand und Auswirkungen der Planung**

Tiere und Pflanzen:	<p>Landwirtschaftsfläche und Grünland mit vereinzelt Gehölzen. Geringer bis mittlerer Biotopwert. Umliegend gemischte Bebauung und weitere Landwirtschaftsflächen.</p> <p>Verlust der vorhandenen Lebensräume durch die geplante Neubebauung. Die unbebauten Flächen des Mischgebietes behalten einen dem Ausgangszustand vergleichbaren Biotopwert. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit Brutvögeln im Gehölzbestand.</p> <p>Außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>
Boden:	<p>Überwiegend Gleyböden (allgemeine Bedeutung). Keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten oder bestehende Versiegelung.</p> <p>Bei einer für gemischte Bauflächen üblichen Grundflächenzahl von 0,6 wird eine Neuversiegelung im Umfang von ca. 0,28 ha verursacht.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>

Wasser:	<p>Standort mit allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung und hoher Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Kein Trinkwasserschutzgebiet. Der Hohennauner See liegt in rund 100 m Entfernung.</p> <p>Die Neubebauung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und –verdichtung. Eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers geht von der geplanten Nutzung i.d.R. nicht aus. Keine Auswirkungen auf den Hohennauner See.</p> <p>Die Fläche liegt, wie nahezu die gesamte Ortslage von Semlin, gemäß den vom Land Brandenburg im Zuge des Hochwassermanagements herausgegeben Hochwasserrisikokarten teilweise innerhalb des Überschwemmungsbereiches des HQ 100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit – 100jähriges Ereignis). Die Wassertiefe bei Hochwasser liegt dabei in der Kategorie bis 0,5m. Es handelt sich jedoch nicht um ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet. Im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung sind Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Anforderungen an die bauliche Gestaltung in den Überschwemmungsbereichen festzulegen.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>
Klima und Luft:	<p>Freifläche mit Kaltluftentstehungsfunktion am Rand des klimatisch nicht belasteten dörflichen Siedlungsgebietes. Keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen.</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima in dem klimatisch unbelasteten Siedlungsraum. Erhebliche lufthygienische Belastungen werden durch die Nutzung voraussichtlich nicht verursacht.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
Landschaft:	<p>Landwirtschafts- und Grünfläche am Ortsrand des dörflichen Siedlungsbereiches. Keine nennenswerten Vorbelastungen.</p> <p>Die Neubebauung führt zu einer geringfügigen Überprägung der historischen Siedlungsstruktur.</p> <p>→ geringes Konfliktpotenzial</p>
Mensch:	<p>Von der Fläche geht keine Lärm- oder Schadstoffbelastung aus.</p> <p>Die geplante Wohnnutzung führt zu keiner erheblichen Erhöhung der Lärmbelastung angrenzender Wohngebiete.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
Kultur- und Sachgüter:	<p>Bedeutende Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.</p> <p>→ konfliktfrei</p>

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Weiterbestehen der Landwirtschafts- und Grünfläche. Erhalt des Gehölzbestandes. Vermeidung der negativen Umweltwirkungen, insbesondere der Bodenversiegelung.

#### **Hinweise zu Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß.

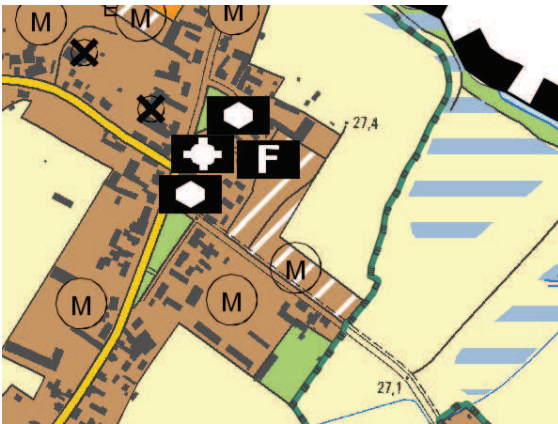
Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.

Soweit möglich, Erhalt von Einzelbäumen.

Ausgleich vorrangig durch Aufwertung der Siedlungsränder und innerörtlichen Grünflächen von Semlin.

## Nr. 7 Gemischte Baufläche an der Ferchesarer Straße (Semlin)



### Ziel der Bauleitplanung:

Neudarstellung von 1,68 ha gemischter Baufläche.

Die Baufläche war bereits im FNP der Gemeinde Semlin dargestellt. Es handelt sich um eine Neudarstellung gegenüber dem Bestand.

### Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

Darstellung als Landwirtschaftsfläche und am Ortsrand teilweise als Baufläche und Grünfläche. Ziel ist der Erhalt der bestehenden Siedlungskante.

### Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

Tiere und Pflanzen: Überwiegend Ackerfläche, am Ortsrand Gärten mit Wiesen und lückigem Gehölzbestand. Überwiegend geringer Biotopwert. Straßenbäume entlang der Ferchesaer Straße. Umliedend gemischte Bebauung und weitere Landwirtschaftsflächen

Verlust der vorhandenen Lebensräume durch die geplante Neubebauung. Die unbebauten Flächen behalten einen dem Ausgangszustand vergleichbaren Biotopwert. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Vorkommen von Brutvögeln.

Außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

→ geringes Konfliktpotenzial

Boden: Überwiegend Gleyböden aus Auensand (allgemeine Bedeutung). Keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten oder bestehende Versiegelung.

Bei einer für gemischte Bauflächen üblichen Grundflächenzahl von 0,6 wird eine Neuversiegelung im Umfang von ca. 1,01 ha verursacht.

→ mittleres Konfliktpotenzial

---

Wasser:	<p>Standort mit allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung und hoher Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete.</p> <p>Die Neubebauung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und –verdichtung. Eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers geht von der geplanten Nutzung i.d.R. nicht aus.</p> <p>Der äußerste östliche Randbereich der Fläche liegt gemäß den vom Land Brandenburg im Zuge des Hochwassermanagements herausgegeben Hochwasserrisikokarten innerhalb des Überschwemmungsbereiches des HQ 100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit – 100jähriges Ereignis). Die Wassertiefe bei Hochwasser liegt dabei in der Kategorie bis 0,5m. Es handelt sich jedoch nicht um ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet. Im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung sind Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Anforderungen an die bauliche Gestaltung in den Überschwemmungsbereichen festzulegen.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>
<hr/>	
Klima und Luft:	<p>Freifläche mit Kaltluftentstehungsfunktion am Rand des klimatisch nicht belasteten dörflichen Siedlungsgebietes. Keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen.</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima in dem klimatisch unbelasteten Siedlungsraum. Erhebliche lufthygienische Belastungen werden durch die Nutzung voraussichtlich nicht verursacht.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
<hr/>	
Landschaft:	<p>Landwirtschaftsfläche und Gartenland am Ortsrand des dörflichen Siedlungsbereiches. Keine nennenswerten Vorbelastungen.</p> <p>Die Neubebauung führt zu einer Überprägung der historischen Ortseingangssituation an der Ferchesaer Straße.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>
<hr/>	
Mensch:	<p>Von der Fläche geht keine Lärm- oder Schadstoffbelastung aus.</p> <p>Die geplante Nutzung führt zu keiner erheblichen Erhöhung der Lärmbelastung angrenzender Wohnnutzungen.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
<hr/>	
Kultur- und Sachgüter:	<p>Westlich der Neudarstellung liegt der historische Dorfkern (Bodendenkmal) sowie die Semliner Dorfkirche. Die Bau- und Bodendenkmale sind von der Neudarstellung nicht unmittelbar betroffen.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>

---

#### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Weiterbestehen der Landwirtschaftsfläche und der Gärten. Vermeidung der negativen Umweltauswirkungen, insbesondere der Bodenversiegelung und der Überprägung der historischen Ortsrandsituation.

---

#### Hinweise zu Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.

Erhalt des Baumbestandes entlang der Ferchesaer Straße.

Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Brutvögeln.

Ausgleich vorrangig durch Aufwertung der Siedlungsränder und innerörtlicher Grünflächen.

Entwicklung eines von Gehölzen geprägten Ortsrandes entlang der neuen Siedlungskante.

---



## Nr. 8 Gewerbefläche am Bahnhof Rathenow Nord



### Ziel der Bauleitplanung:

Neudarstellung von 4,72 ha gewerblicher Baufläche.

Die Fläche befindet sich beiderseits der rückgebauten Bahntrasse von Rathenow-Nord nach Neustadt (Dosse). Die Bahnflächen westlich der Trasse wurden mit Wirkung von Februar 2013 als Bahnflächen formal entwidmet und unterstehen seitdem der Planungshoheit durch die Stadt Rathenow. Mit der Neudarstellung sollen die angrenzend bestehenden Gewerbenutzungen arrondiert werden. Für die Flächen befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung.

### Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

Gewerbebestand westlich und Ruderalfluren östlich der Bahntrasse. Keine besonderen Ziele und Maßnahmen.

### Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

Tiere und Pflanzen: Ehemaliges Bahngelände mit bestehenden Gleisanlagen und ruderalen Gras- und Staudenfluren. Vereinzelte Gehölze. Geringer Biotopwert. Westlich angrenzend Wohnbebauung, nördlich angrenzend Gewerbe.

Eine Neubebauung als Gewerbegebiet führt zum Verlust der Ruderalfluren. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Vorkommen von Brutvögeln.

Außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

→ geringes Konfliktpotenzial

Boden: Überwiegend vergleyte und podsolige Braunerden aus Sand (allgemeine Bedeutung). Vorversiegelung aufgrund der bestehenden Bahnanlagen im Umfang von 0,55 ha.

Bei Umnutzung in eine Gewerbefläche und Annahme einer für Gewerbegebiete üblichen GRZ von 0,8 entsteht unter Berücksichtigung der Vorversiegelung und der bereits vorhandenen Straßen eine Neuversiegelung im Umfang von ca. 2,52 ha.

→ mittleres Konfliktpotenzial



Wasser:	<p>Die Fläche ist für die Grundwasserneubildung von allgemeiner Bedeutung. Es besteht eine hohe Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Bei Entwicklung einer Gewerbefläche entsteht eine erhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildung. Zulässige Gewerbebetriebe können eine erhöhte Grundwassergefährdung bedingen.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>
Klima und Luft:	<p>Freiflächen mit eingeschränkter Funktion für die Kaltluftentstehung im Siedlungsgebiet. Keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen.</p> <p>Bei Entwicklung einer Gewerbefläche entsteht voraussichtlich eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Bedingungen durch die dichte Bebauung. Zulässige Betriebe können je nach Art des Gewerbes lufthygienische Belastungen durch den Gewerbebetrieb selbst und den Lieferverkehr verursachen.</p> <p>→ hohes Konfliktpotenzial</p>
Landschaft:	<p>Ehemaliges Bahngelände mit Gleisanlagen und Ruderalfluren. innerhalb des Siedlungsgebietes stellt die Brachfläche eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar.</p> <p>Die Entwicklung einer Gewerbefläche führt bei hoher baulicher Dichte und großformatiger Bebauung zu einer Erhöhung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>
Mensch:	<p>Von der Fläche geht gegenwärtig keine Lärm- oder Schadstoffbelastung aus.</p> <p>Zulässige Gewerbebetriebe können je nach Art und Umfang des Gewerbes und der damit verbundenen Verkehrsintensität erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den umliegenden Wohnnutzungen verursachen. Im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen bestimmt, die dem angrenzenden Wohngebiet Rechnung tragen. Das kann eventuell ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem bestimmten festgesetzten Schalleistungspegel sein. Auch die Erschließung zu dem jetzigen Gewerbegebiet wird im Zuge des Bebauungsplanes neu geregelt.</p> <p>→ hohes Konfliktpotenzial</p>
Kultur- und Sachgüter:	<p>Der ehemalige Bahnhof Rathenow Nord mit Nebengebäuden steht unter Denkmalschutz. Weitere bedeutende Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.</p> <p>→ konfliktfrei</p>

### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Weiterbestehen der Brachfläche und Vermeidung der negativen Umweltauswirkungen.

### Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Begrenzung der zulässigen Bauhöhen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

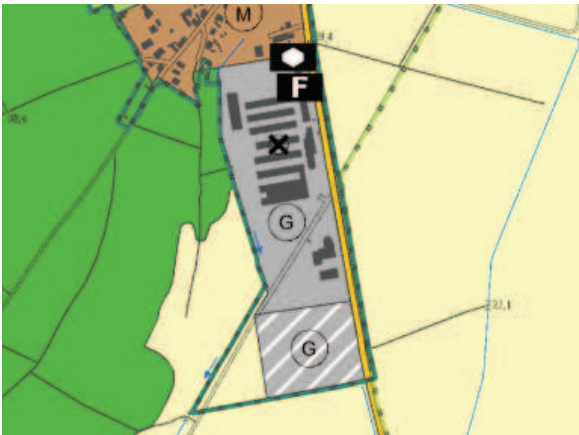
Begrünung der Randbereiche der Gewerbefläche zur Minderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Maßnahmen zum Immissionsschutz (z.B. Einschränkung des Störpotenzials durch Lärmkontingentierung).

Zeitliche Beschränkung von Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Brutvögeln.

Ausgleich vorrangig durch Aufwertung von Siedlungsrändern und innerörtlichen Grünflächen.

## Nr. 9 Gewerbeflächen-Erweiterung Göttlin



### Ziel der Bauleitplanung:

Neudarstellung von 2,76 ha Gewerbefläche.

### Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

Darstellung als Landwirtschaftsfläche. Erhalt der bestehenden Siedlungskante und Verbesserung der Ortsrandsituation.

### Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

Tiere und Pflanzen: Ackerfläche mit geringem Biotopwert. Umliegend Gewerbegebiet und weitere Landwirtschaftsflächen.

Verlust des vorhandenen Lebensraums durch die geplante Neubebauung. Voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

→ geringes Konfliktpotenzial

Boden: Überwiegend Gleyböden aus Auenlehm oder Auensand (allgemeine Bedeutung). Keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten oder bestehende Versiegelung.

Bei einer für Gewerbegebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,8 wird eine Neuversiegelung im Umfang von ca. 2,21 ha verursacht.

→ mittleres Konfliktpotenzial

---

Wasser:	<p>Standort mit allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung und hoher Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Bei Entwicklung der Gewerbefläche entsteht eine erhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildung. Zulässige Gewerbebetriebe können eine erhöhte Grundwassergefährdung bedingen.</p> <p>Teilbereiche der Fläche liegen gemäß den vom Land Brandenburg im Zuge des Hochwassermanagements herausgegeben Hochwasserrisikokarten randlich innerhalb des Überschwemmungsbereiches des HQ 100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit – 100jährliches Ereignis). Die Wassertiefe bei Hochwasser liegt dabei in der Kategorie bis 0,5m. Es handelt sich jedoch nicht um ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet. Im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung sind Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Anforderungen an die bauliche Gestaltung in den Überschwemmungsbereichen festzulegen.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>
Klima und Luft:	<p>Freifläche mit Kaltluftentstehungsfunktion am Rand des klimatisch nicht belasteten Siedlungsgebietes. Geringe lufthygienische Belastungen von der angrenzenden Göttliner Chaussee.</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima in dem klimatisch unbelasteten Siedlungsraum. Zulässige Betriebe können je nach Art des Gewerbes lufthygienische Belastungen durch den Gewerbebetrieb selbst und den Lieferverkehr verursachen. Wohnnutzungen sind hiervon aber nicht unmittelbar betroffen.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
Landschaft:	<p>Freifläche am Ortsrand. Vorbelastung des Landschaftsbildes und der Ortseingangssituation von Göttlin durch das bestehende Gewerbegebiet.</p> <p>Die Neubebauung führt zu einer Erweiterung des Gewerbegebietes und damit zu einer weiteren Überprägung der Ortseingangssituation. In Abhängigkeit der gewerblichen Bebauung sind auch zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Fernwirkungen möglich.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>
Mensch:	<p>Von der Fläche geht keine Lärm- oder Schadstoffbelastung aus. Bestehende Belastungen gehen von der Göttliner Chaussee sowie dem bestehenden Gewerbegebiet aus.</p> <p>Zulässige Betriebe können je nach Art des Gewerbes zusätzliche Lärmbelastungen durch den Gewerbebetrieb selbst und den Lieferverkehr verursachen. Wohnnutzungen sind hiervon aber nicht unmittelbar betroffen.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
Kultur- und Sachgüter:	<p>Nordöstlich der Planfläche liegt ein Bodendenkmal. Es wird aber durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>

---

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Weiterbestehen der Landwirtschaftsfläche. Vermeidung der negativen Umweltwirkungen.

#### **Hinweise zu Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Begrenzung der Bauhöhe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Ausgleich vorrangig durch Aufwertung der Siedlungsränder und innerörtlichen Grünflächen.

Eingrünung der Gewerbefläche und Entwicklung eines von Gehölzen geprägten Ortsrandes.

## Nr. 10 Sonderbaufläche Photovoltaik Rathenow Nord



### Ziel der Bauleitplanung:

Neudarstellung von 11,49 ha Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“.

Die Planung wurde als Änderung Nr. 8 bereits in den bestehenden FNP der Stadt Rathenow aufgenommen. Der Bebauungsplan BP 047 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Rathenow Nord“ befindet sich im Verfahren. Mit der Planung verfolgt die Stadt Rathenow das Ziel, eine sinnvolle Nachnutzung der militärischen Konversionsfläche zur regenerativen Energiegewinnung zu ermöglichen.

### Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

Darstellung von militärischen Sonderbauflächen und Ruderalfluren. Als Ziel wird die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bestehende Siedlungsbereiche und Altstandorte benannt.

### Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

**Tiere und Pflanzen:** Konversionsgelände mit leerstehender Bebauung, Ruderalfluren und z.T. dichtem Baumbestand. Überwiegend mittlerer Biotopwert. Westlich angrenzend Gewerbeflächen, nördlich Fortsetzung des Konversionsgeländes.

Für die Umnutzung als Solarpark sind der Abriss des Gebäudebestandes und die Rodung des Baumbestandes erforderlich. V.a. durch die Gehölzrodungen wird auch ein Lebensraumverlust verursacht.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien. Vorkommen der Zauneidechse wurden nachgewiesen.

Außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

→ mittleres Konfliktpotenzial

**Boden:** Überwiegend vergleyte und podsolige Braunerden aus Sand (allgemeine Bedeutung). Vorversiegelung aufgrund der bestehenden Gebäude und Verkehrsflächen im Umfang von ca. 2,99 ha.

Entsprechend dem Sanierungsplanentwurf für das Erdtanklager der ehemaligen WGT Liegenschaft Tanklager Rathenow vom 15.09.2004 besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Altlastenverdacht. Erkenntnisse, die eine Entwicklung der Baufläche aufgrund der Bodenbelastungen grundsätzlich ausschließen, liegen nicht vor.

Bei Umnutzung in einen Solarpark entsteht voraussichtlich keine Neuversiegelung.

→ weitgehend konfliktfrei

Wasser:	<p>Die Fläche ist für die Grundwasserneubildung von allgemeiner Bedeutung. Es besteht eine hohe Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Durch die Umnutzung in einen Solarpark entsteht voraussichtlich keine Neuversiegelung und damit keine Reduzierung der Grundwasserneubildung. Eine erhöhte Grundwassergefährdung ist bei der geplanten Nutzung ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
Klima und Luft:	<p>Gebäudebestand und größere Freiflächen mit eingeschränkter Funktion für die Kaltluftentstehung am Siedlungsrand. Keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen.</p> <p>Durch die Umnutzung entstehen voraussichtlich keine Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Bedingungen. Der Entwicklung erneuerbarer Energieerzeugung kommt eine Bedeutung für den globalen Klimaschutz zu. Lufthygienische Belastungen entstehen durch den Betrieb der Photovoltaikanlagen nicht.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
Landschaft:	<p>Konversionsgelände mit leerstehenden Gebäuden und größeren baumbestanden Freiflächen am Siedlungsrand. Überwiegend geringer Landschaftsbildwert.</p> <p>Die Umnutzung als Solarpark führt zum Verlust des Baumbestandes. Demgegenüber werden die leerstehenden Gebäude abgerissen und damit bestehende Beeinträchtigungen reduziert. Die Photovoltaikanlagen führen grundsätzlich zu einer zunehmenden Technisierung des Landschaftsbildes. Fernwirkungen sind aber aufgrund ihrer geringen Bauhöhe begrenzt und durch Eingrünungsmaßnahmen vermeidbar.</p> <p>→ geringes Konfliktpotenzial</p>
Mensch:	<p>Von der Fläche geht gegenwärtig keine Lärm- oder Schadstoffbelastung aus. Die Umnutzung als Solarpark führt auch zu keinen neuen Lärm- oder Schadstoffbelastungen des Umfeldes.</p> <p>→ konfliktfrei</p>
Kultur- und Sachgüter:	<p>Bedeutende Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.</p> <p>→ konfliktfrei</p>

### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Weiterbestehen der Brachfläche und Erhalt des Baumbestandes. Bei Ausbleiben von Nutzungen oder Pflegemaßnahmen zunehmende Bewaldung der Freiflächen. Vermeidung der negativen Umweltauswirkungen.

### Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Abriss und Entsiegelung der bestehenden Bebauung zur vollständigen Vermeidung von Neuversiegelungen.

Begrünung der Randbereiche als Sichtbegrenzung und damit Minderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und von Gehölzrodungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Brutvögeln.

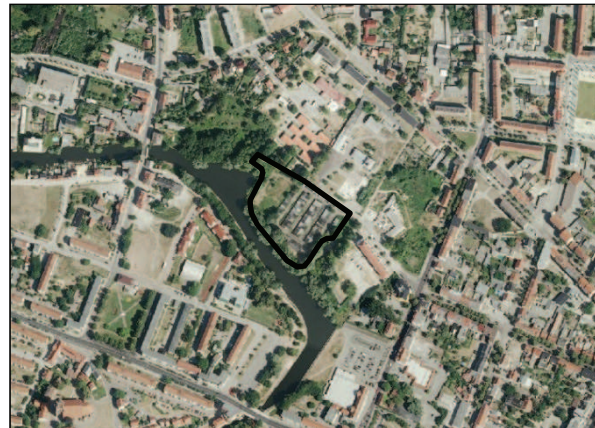
Durchgängige Gestaltung der Einzäunung für Tiere, zur Vermeidung von Lebensraum-Zerschneidungen.

Schaffung oder Aufwertung von Ausweichlebensräumen für die Zauneidechse im nördlichen Umfeld der Planfläche und ggf. Umsiedlung der Tiere. Dafür werden kleine Offenlandbereiche und Schneisen nach dem Zauneidechsenkonzept angelegt.

Kompensation des Biotopverlustes vorrangig durch Aufwertung angrenzender Wald- und Offenlandflächen.



## Nr. 11 Sonderbaufläche Wassersport am Stadtkanal



### Ziel der Bauleitplanung:

Neudarstellung von 1,42 ha Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport“. Bisherige FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche

Die Stadt Rathenow beabsichtigt, die ehemals mit Garagenkomplexen bebaute und von der Kleinen Waldemarstraße erschlossene Fläche einer touristischen Nutzung mit Bezug zum Wassersport zuzuführen.

### Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

Darstellung als Verkehrsfläche (Garagenkomplex) und Ruderalflur im nördlichen Teil. Gehölzsaum entlang des Ufers. Als Entwicklungsziel wird der Schutz von organischen Böden der Niederungen im Stadtgebiet benannt.

### Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

**Tiere und Pflanzen:** Ehemaliger Garagenkomplex mit ehemals hohem Versiegelungsgrad. Dichter Gehölzbestand am Havelufer. Überwiegend geringer Biotopwert. Angrenzend weitere Siedlungsflächen. Der Standort grenzt unmittelbar an den Stadtkanal.

Ein Lebensraumverlust wird gegenüber dem Ausgangszustand voraussichtlich nur in geringem Maße verursacht und betrifft hauptsächlich die Uferbereiche. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen.

Außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

→ geringes Konfliktpotenzial

**Boden:** Überwiegend Gleyböden aus Auenlehmsand (allgemeine Bedeutung). Großflächige Vorversiegelung durch Garagenkomplex im Umfang von ca. 0,59 ha (rund 40%).

Aufgrund der Vorbelastung ist bei Umnutzung des Geländes nur eine unerhebliche Neuversiegelung zu erwarten.

→ geringes Konfliktpotenzial

Wasser:	<p>Die Fläche ist aufgrund der bestehenden Bodenversiegelung für die Grundwasserneubildung weitgehend bedeutungslos. Es besteht eine hohe Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Der Stadtkanal mit Verbindung zur Havel grenzt unmittelbar an.</p> <p>Durch die Umnutzung entsteht höchstens eine geringe Neuversiegelung und damit eine geringe Reduzierung der Grundwasserneubildung. Eine erhöhte Grundwassergefährdung wird durch die geplante Nutzung i.d.R. nicht verursacht. Negative Umweltauswirkungen auf den Stadtkanal oder die Havel sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Fläche liegt gemäß den vom Land Brandenburg im Zuge des Hochwassermanagements herausgegeben Hochwasserrisikokarten innerhalb des Überschwemmungsbereiches des HQ 100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit – 100jährlicher Ereignis). Die Wassertiefe bei Hochwasser liegt dabei in der Kategorie bis 0,5m. Es handelt sich jedoch nicht um ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Anforderungen an die bauliche Gestaltung in den Überschwemmungsbereichen festzulegen.</p> <p>→ mittleres Konfliktpotenzial</p>
Klima und Luft:	<p>Die Fläche erfüllt keine klimatischen Ausgleichsfunktionen. Durch die Umnutzung entstehen gegenüber dem Ausgangszustand keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Bedingungen. Lufthygienische Belastungen sind aufgrund der geplanten Wassersportnutzung nicht in erheblichem Maß zu erwarten.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
Landschaft:	<p>Brachliegende Fläche mit ehemals leerstehenden und verfallenen Gebäuden. Im Ausgangszustand Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Uferbereich des Stadtkanals mit potenziell hohem Landschaftsbildwert und hoher Erholungswirksamkeit.</p> <p>Die Umnutzung führt zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer erheblichen Verbesserung der Erholungsfunktion des stadtnahen Uferbereiches.</p> <p>→ weitgehend konfliktfrei</p>
Mensch:	<p>Von der Fläche geht gegenwärtig keine Lärm- oder Schadstoffbelastung aus. Die Umnutzung für den Wassersport kann in geringem Maß zu Lärmbelastungen des unmittelbaren Wohnumfeldes führen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Sonderbaufläche hinsichtlich des Störungsgrades einem Mischgebiet gleichgesetzt werden kann.</p> <p>Mit der Umnutzung wird die Aufenthaltsqualität des stadtnahen Havelufers und des Wohnumfeldes verbessert.</p> <p>→ geringes Konfliktpotenzial</p>
Kultur- und Sachgüter:	<p>Bedeutende Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.</p> <p>→ konfliktfrei</p>

### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Weiterbestehen der Brachfläche. Erhalt der Morphologie und Vegetation des Ufers im derzeitigen Zustand.

### Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Möglichst naturnahe Gestaltung des Uferbereiches für den Wassersport. Möglichst umfangreicher Erhalt des Gehölzbestandes. Sofern Gehölzentnahmen erforderlich werden, Beschränkung der Fällungen in der Hauptbrutzeit von Vögeln.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für Neuversiegelung und Lebensraumverlust wird voraussichtlich nicht erforderlich. Ggf. werden Ersatzpflanzungen für Baumfällungen und Ausgleichsmaßnahmen für den Biotopverlust notwendig. Ausgleichsmaßnahmen mit funktionalem Bezug stellen Aufwertungen von Ufersäumen entlang der Havel und Nebengewässern dar, insbesondere durch Ufergehölz-Pflanzung.

---

## Nr. 12 Sonderbaufläche Bioenergie in Steckelsdorf-Ausbau



### Ziel der Bauleitplanung:

Seit FNP-Entwurf Dezember 2015: Reduzierte Neudarstellung von 6,7 ha Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bioenergie“. (In vorherigen Fassungen: 10,5 ha mit der Zweckbestimmung „Biogas“)

Bisherige Darstellung FNP Steckelsdorf: Landwirtschaftsfläche. Laufendes Bebauungsplanverfahren BP 046 „Sondergebiet Biogasanlage Steckelsdorf-Ausbau“. Das Bebauungsplanverfahren wird eingestellt.

### Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

Darstellung als Landwirtschaftsfläche im Westen, anthropogene Sonderfläche mit angrenzenden Hecken und Gewerbefläche im Bereich der ehemaligen Gärtnerei. Als Ziele sind die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bestehende Bauflächen und Altstandorte sowie die Vermeidung von Schadstoffeinträgen auf Sonderflächen zuzuordnen.

### Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

**Tiere und Pflanzen:** Landwirtschaftsflächen im Westen, ehemalige Gärtnerei und heutige Kompostieranlage im Osten. Vereinzelt lineare Gehölzstrukturen. Überwiegend geringer Biotopwert. Angrenzend Wald, Bahnanlagen und Straßen sowie verstreute Wohnnutzungen.

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Bioenergie führt zum Verlust der Lebensräume mit geringem Biotopwert. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Gehölzentnahmen und Vorkommen von Brutvögeln.

Der westliche Teil (im Bereich der Landwirtschaftsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“. Für die bisher geplante Biogasanlage in Steckelsdorf Ausbau befindet sich der Bebauungsplan Nr. 046 „Sondergebiet Biogas Steckelsdorf Ausbau“ im Verfahren.

Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurde die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Eine positive Inaussichtstellung seitens des MUGV lag zunächst vor. Die Fläche war daraufhin Bestandteil der Antragsunterlagen zur Zustimmung gemäß § 4 Absatz 4 LSG-VO dieses Flächennutzungsplanverfahrens von April 2015. Mit Schreiben vom 30.10.2015 teilte das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft jedoch mit, dass eine Zustimmung nicht in Betracht komme und die Fläche entsprechend des Bestandes als Grünfläche darzustellen sei. Das o.a. Bebauungsplanverfahren wird dementsprechend nicht weitergeführt.

Der östliche Teilbereich der ehemaligen Gärtnerei, auf der heute eine Kompostieranlage betrieben wird, ist davon nicht betroffen. Die Fläche wird als geplante Sonderbaufläche in einem Umfang von 6,7 ha beibehalten und erhält als Zweckbestimmung „Bioenergie“ um diese Fläche mittel- bis langfristig für eine regenerative Energiegewinnung in planerischer Reserve zu halten.

→ geringes Konfliktpotenzial

---

**Boden:** Gleyböden im westlichen und Podsole im östlichen Teilgebiet (allgemeine Bedeutung). Vorversiegelung durch die Anlagen der ehemaligen Gärtnerei im Umfang von ca. 0,56 ha. Weitere Vorbelastungen der Böden durch den Gärtnereibetrieb und die großflächigen Aufschüttungen.

Bei Errichtung der Biogasanlage entsteht bei Annahme der im Bebauungsplan festgesetzten und auf die Erweiterungsfläche übertragenen GRZ von 0,8 eine Neuversiegelung im Umfang von 5,36 ha.

→ mittleres Konfliktpotenzial

---

**Wasser:** Standort mit allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung und hoher Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Keine Oberflächengewässer und kein Trinkwasserschutzgebiet.

Die Neubebauung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und –verdichtung. Eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers geht von der geplanten Biogasanlage i.d.R. nicht aus.

→ mittleres Konfliktpotenzial

---

**Klima und Luft:** Die Freiflächen sind grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen, besitzen aber aufgrund der Lage keine besondere Bedeutung als Ausgleichsraum. Durch die Umnutzung entstehen gegenüber dem Ausgangszustand keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Bedingungen. Der Entwicklung erneuerbarer Energieerzeugung kommt eine Bedeutung für den globalen Klimaschutz zu.

Durch den Betrieb der Biogasanlage können möglicherweise lufthygienische Belastungen auftreten (Geruchsbelastungen, Ammoniak etc.).

→ mittleres Konfliktpotenzial

---

**Landschaft:** Es handelt sich Freiflächen mit Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch die Anlagen der ehemaligen Gärtnerei und der großflächigen Aufschüttungen. Südlich und westlich grenzen Straßen und die Bahntrasse an.

Die Errichtung der Biogasanlage führt durch die baulichen und technischen Anlagen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Vorbelastungen des Standortes und die bereits wirksame Sichtverstellung durch den nördlich angrenzenden Wald vermeiden eine hohe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

→ mittleres Konfliktpotenzial

---

**Mensch:** Von der Fläche geht gegenwärtig keine Lärm- oder Schadstoffbelastung aus. Es bestehen Immissionsbelastungen aufgrund der angrenzenden Straßen und Bahntrasse.

Die geplante Biogasanlage führt zu keinen nennenswerten Lärmemissionen. Dagegen können Geruchsbelastungen i.d.R. nicht vollständig ausgeschlossen werden.

→ geringes Konfliktpotenzial

---

**Kultur- und Sachgüter:** Westlich des Plangebietes liegt ein Bodendenkmal. Es wird aber durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

→ weitgehend konfliktfrei

---

### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Weiterbestehen der Landwirtschaftsflächen und Brachflächen. Vermeidung der negativen Umweltauswirkungen.

---

### Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich



---

Begrenzung der möglichen Neuversiegelung und der zulässigen Bauhöhe auf das erforderliche Mindestmaß.

Eingrünungsmaßnahmen zur Reduzierung der Sichtbarkeit der Anlage und damit zur Vermeidung von Landschaftsbild-Beeinträchtigungen.

Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden aufgrund der großflächigen Neubebauung umfangreiche Maßnahmen erforderlich, die nur zum kleinen Teil innerhalb des Gebietes realisiert werden können. Maßnahmen zur Aufwertung von Landwirtschaftsflächen (z.B. Extensivierung und Anlage von Hecken und Feldgehölzen) sollte der Vorrang gegeben werden.

---

## 6 Zusätzliche Angaben

### 6.1 Beschreibung der Methodik

Aufbau und Inhalt dieses Umweltberichtes orientieren sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Zunächst werden in einer Einleitung die Ziele des Flächennutzungsplans bezogen auf die für die Eingriffsregelung relevanten Darstellungen zusammengefasst. Demgegenüber werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes dokumentiert. Darüber hinaus werden die im Gebiet der Stadt Rathenow vorhandenen Schutzgebiete und geschützten Objekte mit den wesentlichen Aussagen zu Lage, Größe und Schutzzweck beschrieben.

Es folgt die Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes, der zu erwartenden Auswirkungen bei Nichtdurchführung sowie bei Durchführung der Planung, die Benennung erforderlicher Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen sowie Aussagen zu anderweitig in Betracht kommenden Lösungsmöglichkeiten. In Kapitel 5 erfolgt eine Einzelbewertung der Planungsbereiche. In Kapitel 6 werden Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gemacht sowie das Erfordernis zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen benannt. Der Umweltbericht schließt mit der allgemein verständlichen Zusammenfassung.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt bezogen auf die folgenden Schutzgüter:

- Für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ werden Auswirkungen durch Umnutzung und Bebauung eingeschätzt sowie die Konflikte mit bestehenden Schutzgebieten benannt.
- Für das Schutzgut „Boden“ werden die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch zu erwartende Neuversiegelung und Bodenverdichtung abgeschätzt und zu den vorkommenden Bodentypen und ihrer Funktionserfüllung ins Verhältnis gesetzt.
- Für das Schutzgut „Wasser“ werden Aspekte des Grundwasserschutzes, wie die Grundwasserneubildung und die Grundwassergefährdung durch Schadstoffe sowie Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Konflikte mit Trinkwasserschutzgebieten betrachtet.
- Für das Schutzgut „Klima“ werden die siedlungsklimatischen Auswirkungen der zu erwartenden Bebauung bewertet und zu den klimatischen Funktionen der betroffenen Flächen, wie Kaltluft- und Frischluftentstehung sowie zu den klimatischen Belastungen umliegender Siedlungsgebiete ins Verhältnis gesetzt. Lufthygienische Belastungen werden beim Schutzgut „Mensch“ behandelt.
- Für das Schutzgut „Landschaft“ werden ausgehend vom Landschaftsbildwert der betroffenen Flächen und bestehender Beeinträchtigungen die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild betrachtet. Die Ableitung von Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsnutzung erfolgt beim Schutzgut „Mensch“.
- Für das Schutzgut „Mensch“ werden sowohl gesundheitliche Aspekte wie Lärm und andere Immissionen aus Straßenverkehr oder intensiver Landwirtschaft als auch Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie die Wohnqualität betrachtet.
- Für das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ werden Auswirkungen auf kulturell, historisch oder wissenschaftlich bedeutsame, auch im Boden verborgene bauliche Anlagen betrachtet, die durch Umnutzung oder Überbauung gefährdet sind. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der registrierten Bau- und Bodendenkmale.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans erfolgt lediglich die Darstellung der Art der baulichen Nutzung. Das Maß der Nutzung und damit die zu erwartenden Beeinträchtigungen lassen sich daher nur überschlägig ermitteln. Um die zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere durch Versiegelung auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ abzuschätzen, wird ein bauliches Maß angenommen, welches für die dargestellte Art der Nutzung typisch ist. So wird für dargestellte Wohnbauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für gemischte Bauflächen von 0,6 und für Flächen mit gewerbeähnlicher Bebauung von 0,8 angenommen. Im Fall der Sonderbauflächen wird eine der Zweckbestimmung entsprechende oder in laufenden Bebauungsplan-Verfahren konkret vorgesehene GRZ angenommen.

Für die einzelnen Schutzgüter werden die Auswirkungen bei Durchführung der Planung als Konfliktpotenzial von „weitestgehend konfliktfrei“ über „geringes“ und „mittleres“ bis „hohes Konfliktpotenzial“ eingestuft. Damit wird die übersichtliche Gesamtdarstellung der zu erwartenden Konflikte ermöglicht und eine Priorisierung für Standortentscheidungen aus Sicht des Umweltschutzes gegeben. Grundsatz für die Einschätzung des Konfliktpotenzials ist die Nichtbewertung der Größe der einzelnen Ein-

griffsflächen. Damit führen Flächen mit gleicher baulicher Intensität und mit gleichem Umweltzustand auch bei unterschiedlicher Flächengröße zum selben Konfliktpotenzial. So wird ausgeschlossen, dass eine Verteilung der Siedlungserweiterung auf zahlreiche kleine Einzelflächen eine unbegründet konfliktarme Einschätzung ergibt.

Die Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans lediglich vorbereitet. Insofern liefert dieser Umweltbericht eine allgemeine Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Die detaillierte Eingriffsregelung geschieht erst in nachfolgenden Bebauungsplänen zu einzelnen Vorhaben.

## **6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Änderungsbereiche im Entwurf des Flächennutzungsplans liegen keine Daten über die Fauna vor. Daher sind Aussagen zum speziellen Artenschutz und zum Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht möglich. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypen und deren Bedeutung als Lebensraum.

Bei der Darstellung von geschützten Biotopen handelt es sich aufgrund der erforderlichen Generalisierung im Flächennutzungsplan grundsätzlich um Verdachtsflächen, die im Rahmen nachfolgender Bebauungspläne genauer zu untersuchen sind.

Für das Gebiet der Stadt Rathenow liegen keine Daten zur lufthygienischen Belastung in Form von Messwerten für bestimmte Luftschadstoffe vor. Die Bewertung der lufthygienischen Belastung erfolgt daher nur aufgrund von Annahmen zum Verkehrsaufkommen an stark befahrenen Straßen.

## **6.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Flächennutzungsplan zwar vorbereitet, erhalten aber erst durch die nachgeschalteten Bebauungspläne ihre Rechtsverbindlichkeit. Insofern sind Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die in der Stadt Rathenow und ihren den Ortsteilen geplante Siedlungsentwicklung und ihre Auswirkungen auf den Menschen und den Naturhaushalt wird im vorliegenden Umweltbericht überschlägig bewertet. Grundlage hierfür sind die vorhandenen Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die Boden-Wasser- und Klimaverhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild sowie immissionsschutzfachliche Aspekte.

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit der Planung sind vorrangig die Bereiche von Interesse, in denen der Flächennutzungsplan Änderungen gegenüber dem Bestand vornimmt. Zu diesen Darstellungen gehören fünf neue Wohnbauflächen, zwei neue gemischte Bauflächen, zwei neue Gewerbeflächen und drei neue Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung bzw. für Erneuerbare Energien. Die neu dargestellten Bauflächen nehmen insgesamt 42,5 ha ein. Dem stehen rund 76 ha gegenüber bestehenden Flächennutzungsplänen zurückgenommene Bauflächen aus Umweltsicht positiv gegenüber.

Mit der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen sind unter anderem der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch Bebauung, Reduzierung der Grundwasserneubildung und zumindest nicht pauschal auszuschließende Grundwassergefährdungen durch Gewerbebetriebe, Beeinträchtigungen des lokalen Klimas und der Verlust von Grün- und Freiflächen mit Bedeutung für die Erholungsnutzung. Für einzelne geplante Bauflächen sind auch Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht ausgeschlossen. Unter Annahme einer für die jeweilige Art der Nutzung typischen Bebauungsdichte und der Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung ergibt sich eine potenzielle Neuversiegelung von 19,5 ha durch die neuen Bauflächen.

Zwei bis zum Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Oktober 2014 dargestellte Neubauflächen des Entwurfes liegen ganz oder teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“. Für das

Ferienhausgebiet am Golfplatz hat die Stadt im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 048 „Neubau Ferienhäuser Golfplatz Semlin“ einen Antrag auf LSG-Ausgliederung bzw. Zustimmung des Verbleibs dieser Fläche im LSG gestellt. Diese Entscheidung soll ausschließlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des gestellten Antrags geregelt werden. Die Fläche ist daher nicht Gegenstand der aktuellen Antragsunterlagen zur Zustimmung auf Ebene dieses Flächennutzungsplanes.

Für die bisher geplante Biogasanlage in Steckelsdorf Ausbau befindet sich der Bebauungsplan Nr. 046 „Sondergebiet Biogas Steckelsdorf Ausbau“ im Verfahren. Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurde die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Eine positive Inaussichtstellung seitens des MUGV lag zunächst vor. Die Fläche war daraufhin Bestandteil der Antragsunterlagen zur Zustimmung gemäß § 4 Absatz 4 LSG-VO dieses Flächennutzungsplanverfahrens von April 2015. Mit Schreiben vom 30.10.2015 teilte das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft jedoch mit, dass eine Zustimmung nicht in Betracht komme und die Fläche entsprechend des Bestandes als Grünfläche darzustellen sei. Das o.a. Bebauungsplanverfahren wird dementsprechend nicht weitergeführt. Der östliche Teilbereich der ehemaligen Gärtnerei, auf der heute eine Kompostieranlage betrieben wird, ist davon nicht betroffen. Die Fläche wird als geplante Sonderbaufläche in einem Umfang von 6,7 ha beibehalten und erhält als Zweckbestimmung „Bioenergie“ um diese Fläche mittel- bis langfristig für eine regenerative Energiegewinnung in planerischer Reserve zu halten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen durch geeignete Maßnahmen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Konkrete Maßnahmen zu einzelnen Vorhaben werden zwar erst in nachfolgenden Bebauungsplänen definiert, doch gibt der Umweltbericht hierzu Empfehlungen. Unter anderem sind dies Möglichkeiten des Rückbaus und der Entsiegelung bestehender Bauflächen, Aufwertungen der Ortsränder und innerörtlichen Grünflächen, Neuaufforstungen und ökologischer Waldumbau, die Umnutzung von Ackerflächen in Grünland, die Strukturanreicherung landwirtschaftlicher Flächen sowie die Ergänzung und Neupflanzung von Alleen und Baumreihen.

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen beziehen sich u.a. auf die Begrenzung der Neuversiegelung sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Wege und Stellplatzflächen. Wertvolle Landschaftselemente innerhalb der Änderungsgebiete, insbesondere Gehölzbestände und Alleebäume angrenzender Straßen, sollen möglichst erhalten bleiben. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte müssen bei der späteren Umsetzung i.d.R. Bauzeitenbeschränkungen beachtet werden. Dies vorrangig die Brutzeit von Vögeln sowie die Fortpflanzungszeit von Fledermäusen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden auch anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. So sind die Darstellungen des Entwurfs bereits das Ergebnis einer Beurteilung unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Siedlungsbereiche und Freiräume. Eine anderweitige und hinsichtlich der Umweltauswirkungen günstigere Entwicklung besteht in der weiteren Reduzierung neuer Bauflächen nach dem Grundsatz der Konzentration auf Altstandorten oder anderweitig vorbelasteten Standorten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen zusätzliche Erkenntnisse erlangt werden, die zu weiteren anderweitig in Betracht kommenden Lösungen führen können.

### III ANLAGEN

#### Bodendenkmale

Auszug Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2015

Die Denkmalliste wird stetig fortgeschrieben. Der Schutz eines Denkmals ist nicht von der Eintragung in der Denkmalschutzliste abhängig.

Gemarkung	Flur	Bezeichnung	Bodendenkmalnummer
Böhne	4, 5	Siedlung Eisenzeit, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter	50153
Böhne	6	Siedlung Neolithikum	50217
Böhne	5	Einzelfund Urgeschichte, Wasserfahrzeug Urgeschichte	50218
Böhne	5	Siedlung Völkerwanderungszeit, Wüstung deutsches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	50219
Böhne	4	Gräberfeld Bronzezeit	50220
Böhne	2	Gräberfeld Eisenzeit, Gräberfeld Bronzezeit	50221
Böhne	2	Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit	50222
Böhne	2	Siedlung Neolithikum	50223
Böhne	5	Siedlung Eisenzeit	50224
Böhne	2	Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit	50225
Böhne	1	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit	50226
Böhne	1	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	50227
Böhne	6	Siedlung Neolithikum	50228
Böhne	5	Siedlung Bronzezeit	50229
Böhne	4	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit	50230
Böhne	3, 4	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum	50231
Böhne	3	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Urgeschichte, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Neolithikum	50232
Böhne	2, 7	Siedlung Neolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit	50233
Göttlin	5	Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit	50360
Göttlin	4	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Bronzezeit, Acker deutsches Mittelalter, Siedlung Neolithikum, Acker Neuzeit	50361
Göttlin	1	Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Bronzezeit	50362
Göttlin	5	Einzelfund Mittelalter, Einzelfund Steinzeit	50363
Göttlin	7	Siedlung Urgeschichte	50364



Gemarkung	Flur	Bezeichnung	Bodendenkmalnummer
Göttlin	2	Siedlung Neolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit	50365
Göttlin	1	Siedlung Urgeschichte	50366
Göttlin	1	Einzelfund deutsches Mittelalter, Einzelfund Eisenzeit, Siedlung Neolithikum	50367
Göttlin	1	Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	50368
Göttlin	7	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Mittelalter	50369
Göttlin	1, 5	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerneuzeit	50370
Göttlin	1	Siedlung römische Kaiserzeit, Einzelfund Neolithikum, Einzelfund Urgeschichte	50371
Göttlin	7	Siedlung Urgeschichte	50372
Göttlin	5	Siedlung slawisches Mittelalter, Wüstung deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	50373
Göttlin	2	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte	50374
Göttlin	7	Siedlung Urgeschichte	50375
Göttlin	3	Siedlung Urgeschichte	50377
Göttlin	1	Siedlung Neolithikum, Siedlung Urgeschichte	50378
Göttlin, Grütz	7, 1	Siedlung Ur- und Frühgeschichte	50353
Göttlin, Grütz	7, 1	Siedlung Urgeschichte	50376
Grütz	1	Wüstung deutsches Mittelalter, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Steinzeit, Siedlung römische Kaiserzeit	50354
Grütz	1	Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit, Dorfkerneuzeit	50355
Grütz	6, 7	Siedlung slawisches Mittelalter, Wüstung deutsches Mittelalter	50356
Grütz	1, 7	Siedlung Urgeschichte	50357
Grütz	7	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Steinzeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	50358
Grütz	7	Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Steinzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	50359
Rathenow	9	Siedlung slawisches Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter	50157
Rathenow	22, 25, 26, 34, 51, 52	Vorstadt Neuzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Vorstadt deutsches Mittelalter	50448
Rathenow	25, 51	Friedhof Neuzeit	51010
Rathenow	22, 23, 24, 25, 8	Altstadt deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit	51018
Rathenow	22, 9	Siedlung slawisches Mittelalter, Burg slawisches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter	51093

Gemarkung	Flur	Bezeichnung	Bodendenkmalnummer
Rathenow	10, 16	Siedlung Urgeschichte, Einzelfund Steinzeit, Einzelfund Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter, Einzelfund slawisches Mittelalter	51094
Rathenow	10	Acker deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Urgeschichte, Wüstung deutsches Mittelalter	51095
Rathenow	46	Acker deutsches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Einzelfund Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter, Konzentrationsaußenlager Neuzeit, Acker Neuzeit	51124
Rathenow	47	Siedlung Bronzezeit, Einzelfund deutsches Mittelalter, Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit	51127
Rathenow	47	Einzelfund deutsches Mittelalter, Militärische Anlage, Siedlung Neolithikum, rast- und Werkplatz Mesolithikum, Rast- und Werkplatz Steinzeit, Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Einzelfund Neuzeit, Siedlung Bronzezeit	51125
Rathenow	47	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Einzelfund Neolithikum	51127
Semlin	1, 2	Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Urgeschichte	50119
Semlin	4	Gräberfeld Urgeschichte, Gräberfeld Bronzezeit, Hort Bronzezeit	50234
Semlin	1, 5	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	50235
Semlin	5	Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	50236
Semlin	2	Gräberfeld Bronzezeit	50237
Semlin	2, 20	Siedlung slawisches Mittelalter	50238
Semlin	5	Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit	50239
Semlin	4, 5	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum	50240
Semlin	2	Siedlung slawisches Mittelalter	50241
Semlin	3	Siedlung Neolithikum	50242
Steckelsdorf	1	Dorfkern Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit, Grab Urgeschichte, Siedlung römische Kaiserzeit	50135
Steckelsdorf	7	Burgwall slawisches Mittelalter, Burgwall deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Urgeschichte, Siedlung Neolithikum, Einzelfund römische Kaiserzeit	50158
Steckelsdorf	6, 7	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Urgeschichte	50198
Steckelsdorf	1, 2	Einzelfund Urgeschichte, Siedlung deutsches Mittelalter	50199
Steckelsdorf	4	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum	50201
Steckelsdorf	2	Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Neolithikum	50202

Steckelsdorf	3	Siedlung slawisches Mittelalter	50203
Steckelsdorf	2	Gräberfeld Eisenzeit, Gräberfeld Bronzezeit	50204
Steckelsdorf	6	Siedlung Bronzezeit, Grab römische Kaiserzeit, Siedlung Neolithikum	50205
Steckelsdorf	7	Siedlung Eisenzeit	50206
Steckelsdorf	1	Siedlung slawisches Mittelalter	50207
Steckelsdorf	1	Siedlung Eisenzeit	50208
Steckelsdorf	3	Siedlung deutsches Mittelalter	50209
Steckelsdorf	6	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit	50210
Steckelsdorf	7	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Neolithikum	50211
Steckelsdorf	4	Siedlung Urgeschichte, Einzelfund Neolithikum, Einzelfund Eisenzeit	50212
Steckelsdorf	6	Siedlung Urgeschichte, Rast- und Werkplatz Steinzeit	50213
Steckelsdorf	4	Siedlung Neolithikum	50214
Steckelsdorf	7	Siedlung Urgeschichte	50215
Steckelsdorf	6, 7	Siedlung Bronzezeit	50216

## Bau-, Garten- und technische Denkmale

Auszug Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2014

Die Denkmalliste wird stetig fortgeschrieben. Der Schutz eines Denkmals ist nicht von der Eintragung in der Denkmalschutzliste abhängig.

Ortsteil	Adresse	Bezeichnung
Rathenow		Städtebauliches Ensemble Kirchberg
Rathenow		Reste der mittelalterlichen Stadtmauer im Bereich Vor dem Mühlentor, Schwedendamm, Kleine Burgstraße, Baderstraße, Jederitzer Straße, Am Schleusenkanal
Rathenow		Zollmauer in Puschkinstraße, Bergstraße, Friedhof, Wilhelm-Külz-Straße und zwischen Mittelstraße und Fehrbelliner Straße
Rathenow		St.-Marien-Andreas-Kirche
Rathenow		Nullmeilenstein am westlichen Ortsausgang
Rathenow		Ehrenfriedhof für polnische und sowjetische Zwangsarbeiter, im Stadtforst
Rathenow		Heidegrab der Friederike von Bornstedt mit Eiche und Umgebung
Rathenow	Am Alten Hafen, Bergstraße	Evangelischer Friedhof (Alter Friedhof) der Neustadt mit Torhaus
Rathenow	Am Alten Hafen, Bergstraße	Dunckergrab mit Umgebung, auf dem Evangelischen Friedhof (Alter Friedhof)
Rathenow	Am Alten Hafen, Bergstraße	Auferstehungskirche, auf dem Evangelischen Friedhof (Alter Friedhof)
Rathenow	Am Alten Hafen, Bergstraße	Grabanlage Muth, auf dem Evangelischen Friedhof (Alter Friedhof)
Rathenow	Bahnhofstraße	Ziethenhusarenkaserne: Kasino (Gebäude 19)
Rathenow	Bahnhofstraße, Schopenhauer Straße 23	Ziethenhusarenkaserne: Gebäude 1-7, 13, 15, 41 sowie Stallungen und Grundmauern der Reithalle
Rathenow	Bahnhofstraße 16	siehe Friedrich-Ebert-Ring 64-72
Rathenow	Bahnhofstraße 19, Paul-Singer-Straße	Amtsgericht mit Gefängnis
Rathenow	Bahnhofstraße 10	Miethaus mit Wirtschaftsgebäude
Rathenow	Bahnhofstraße 21/22	Doppel-Mietwohnhaus
Rathenow	Baustraße 8-10	siehe Platz der Jugend 1-5, 7-11
Rathenow	Bergstraße 4	Wohnhaus
Rathenow	Bergstraße 5	Wohnhaus
Rathenow	Bergstraße 6	Wohnhaus und Gemeindehaus
Rathenow	Berliner Straße 23	Opel-Zentrale mit Tankstelle und Garage, Hauptgebäude mit Überdachung, linkem und rechtem Pavillon, Garagentrakt und Werkstattgebäude
Rathenow	Berliner Straße 35-37	Mietwohnhausgruppe
Rathenow	Berliner Straße 53	Villa
Rathenow	Berliner Straße 74	Wohn- und Geschäftshaus
Rathenow	Buschstraße 2 / Fraunhoferstraße	Wohnhaus
Rathenow	Buschstraße 9	Bahnhof Rathenow Nord, bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen, gepflastertem Vorplatz und

		Waage
--	--	-------

Ortsteil	Adresse	Bezeichnung
Rathenow	Curlandstraße 35-36	siehe Havelberger Straße 9-13
Rathenow	Dunckerplatz	Bronzebüste Johann Heinrich Duncker
Rathenow	Dunckerplatz / Schopenhauerstraße	Empfangsgebäude und Bauten der Städte- und Kleinbahn im weiteren Gelände des Bahnhofs und im unmittelbar angrenzenden Bereich
Rathenow	Dunckerplatz 1-16	siehe Friedrich-Ebert-Ring 64-72
Rathenow	Fehrbelliner Straße 37	Mietwohnhaus
Rathenow	Ferchesarer Weg 2	Halle und Verwaltungsgebäude des Wasserwerks
Rathenow	Ferdinand-Lassalle- Str. 2	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude
Rathenow	Ferdinand-Lassalle-Straße 5-8	siehe Friedrich-Ebert-Ring 64-72
Rathenow	Friedhofsweg	Grabstätte von W. Hagedorn, auf dem Städtischen Friedhof
Rathenow	Friedhofsweg	Gedenkstätte für die Opfer des Faschismus (OdF), auf dem Städtischen Friedhof
Rathenow	Friedrich-Ebert-Ring, Ferdinand-Lassalle-Straße	Sowjetisches Ehrenmal
Rathenow	Friedrich-Ebert-Ring 11-56	Wohnsiedlung
Rathenow	Friedrich-Ebert-Ring 64-72, Dunckerplatz 1-16, Ferdinand-Lassalle-Straße 5-8, Bahnhofstraße 16	Wohnsiedlung
Rathenow	Friedrich-Ebert-Ring 81	Wohnhaus
Rathenow	Friedrich-Ebert-Ring 93/94	Schwesternwohnheim des Kreiskrankenhauses
Rathenow	Friedrich-Engels-Straße 3	Wohnhaus
Rathenow	Friedrich-Engels-Straße 4	Wohnhaus
Rathenow	Friedrich-Engels-Straße 24	Mietwohnhaus
Rathenow	Friedrich-Engels-Straße 27	Mietwohnhaus
Rathenow	Friesacker Straße 3	Gedenktafel für Pfarrer Froehlich
Rathenow	Friesacker Straße 3, 4, 5	Katholische Kirche St. Georg und Pfarrhaus
Rathenow	Georgij-Dimitroff-Straße 3-12	siehe Heinrich-von-Rosenberg-Straße 5-47
Rathenow	Große Burgstraße 35	Wohnhaus
Rathenow	Große Hagenstraße 22a, 23	Brauerei mit Speichergebäude, Maschinenhaus, Sudhaus, Villa mit schmiedeeisernem Zaun sowie Wohnhaus mit Pfortnerloge und Einfriedung mit Torpfosten
Rathenow	Gustav-Freytag-Straße	Ziegelei Matthes, bestehend aus Verwaltungsgebäude, Wohnhaus, Sozialgebäude, Pfeiler, Pfortnerhaus
Rathenow	Havelberger Straße 9-13, Potsdamer Straße 5, Curlandstraße 35-36	Teil der Wohnsiedlung Havelberger Straße
Rathenow	Heidefeld	Arado-Flugzeugwerke: zwei Produktionshallen und Verwaltungsgebäude
Rathenow	Heinrich-von-Rosenberg-	Wohnhaus



Straße 1		
Ortsteil	Adresse	Bezeichnung
Rathenow	Heinrich-von-Rosenberg-Straße 5-47, Puschkinstraße 14-15a, Georgij-Dimitroff-Straße 3-12, Thomas-Müntzer-Straße 15, Schopenhauerstraße 15-17	Wohnsiedlung
Rathenow	Heinrich-von-Rosenberg-Straße 50	Villa
Rathenow	Heinrich-von-Rosenberg-Straße 51	Mietwohnhaus
Rathenow	Inselweg, Mühlendamm	Pflasterstraße, Inselweg sowie Mühlendamm vor den Hausnummern 5a-6b
Rathenow	Inselweg 1	Wohnhaus (Beamtenhaus des Proviantmagazins)
Rathenow	Inselweg 6	Wohnhaus (Beamtenhaus des Proviantmagazins)
Rathenow	Inselweg 7	Wohnhaus (Beamtenhaus des Proviantmagazins)
Rathenow	Jahnstraße 33, Friedrich-Ebert-Ring	Friedrich-Ludwig-Jahn-Gymnasium
Rathenow	Jederitzer Straße	Jederitzer Brücke
Rathenow	Jederitzer Straße 21	Brückenwärterhaus
Rathenow	Jederitzer Straße 25	Relief mit Stadtteilansicht
Rathenow	Karl-Marx-Platz	Karl-Marx-Büste
Rathenow	Kirchplatz 5	Wohnhaus
Rathenow	Kirchplatz 6	Wohnhaus
Rathenow	Kirchplatz 11	Wohnhaus (Kirchenkasse)
Rathenow	Kirchplatz 12	Wohnhaus (Geburtshaus Johann Heinrich Duncker)
Rathenow	Märkischer Platz	Kulturhaus
Rathenow	Märkischer Platz	Mehrspindelschleifmaschine, im Kulturzentrum
Rathenow	Neufriedrichsdorfer Straße	Jüdische Grabstätten
Rathenow	Neufriedrichsdorfer Straße 1a-50b	Kolonie Neufriedrichsdorf
Rathenow	Paracelsusstraße 3	Paracelsus-Krankenhaus mit Nebengebäuden und Park
Rathenow	Paracelsusstraße 3	Bronzeplastik (Frauenakt) vor dem Paracelsus-Krankenhaus
Rathenow	Paracelsusstraße 5	Wohnhaus
Rathenow	Paracelsusstraße 6	Wohnhaus
Rathenow	Paracelsusstraße 7	Wohnhaus
Rathenow	Platz der Freiheit	Denkmal für die Opfer des Faschismus (OdF)
Rathenow	Platz der Freiheit 1	Landratsamt
Rathenow	Platz der Jugend	Reliefwand, vor der Schule
Rathenow	Platz der Jugend 1-5, 7-11, Baustraße 8-10, Steinstr. 4-7	Wohnsiedlung
Rathenow	Potsdamer Straße 5	siehe Havelberger Straße 9-13
Rathenow	Puschkinstraße 14-15a	siehe Heinrich-von-Rosenberg-Straße 5-47

Ortsteil	Adresse	Bezeichnung
Rathenow	Puschkinstraße 61	Innenausstattung des Fleischerladens
Rathenow	Puschkinstraße 59	Miethaus
Rathenow	Rhinower Straße 19d	Hölderlin-Gedenksäule
Rathenow	Rudolf-Breitscheid-Straße	Krafftahnerkaserne, bestehend aus Stabsgebäude, Wirtschaftsgebäude, drei Mannschaftshäusern und Toranlage
Rathenow	Rudolf-Breitscheid-Straße	Pionierkaserne mit vier Mannschaftsgebäuden und einem Wirtschaftsgebäude
Rathenow	Schlachthausstraße 2	Wohn- und Kontorhaus der Ziegelei Kiefert
Rathenow	Schleusenplatz	Städtebauliches Ensemble Schleusenplatz
Rathenow	Schleusenplatz	Denkmal für den Großen Kurfürsten (Friedrich Wilhelm I.)
Rathenow	Schleusenplatz	Schleusenhaus
Rathenow	Schleusenplatz 1	Wohnhaus mit Kontor, Kornspeicher und Kutscherhaus
Rathenow	Schleusenplatz 2	Wohnhaus
Rathenow	Schleusenplatz 3	Wohnhaus
Rathenow	Schleusenplatz 4 / Schleusenstraße	Wohnhaus mit Erweiterungsbau an der Schleusenstraße
Rathenow	Schleusenstraße 1	Rückwärtige Bebauung des Wohnhauses
Rathenow	Schleusenstraße 2	Wohnhaus mit Nebengebäuden
Rathenow	Schleusenstraße 3	Wohnhaus mit Nebengebäuden
Rathenow	Schleusenstraße 4	Wohnhaus
Rathenow	Schopenhauerstraße 15-17	siehe Heinrich-von-Rosenberg-Straße 5-47
Rathenow	Schopenhauerstraße 23	Ziethenhusarenkaserne, siehe Bahnhofstraße
Rathenow	Schulplatz 3	Gesamtschule „Am Weinberg“ mit Aula sowie Platzgestaltung
Rathenow	Schulplatz 3	Bronzefigur Fackelläufer, vor der Gesamtschule „Am Weinberg“
Rathenow	Schwedendamm	Bronzeplastik Friedrich Ludwig Jahn, am Jahnsportplatz
Rathenow	Schwedendamm 1	Brachymedial-Fernrohr, auf dem Gelände des Optikparks
Rathenow	Steinstraße 1	Wohn- und Geschäftshaus mit Apothekeneinrichtung
Rathenow	Steinstraße 4-7	siehe Platz der Jugend 1-5, 7-11
Rathenow	Thomas-Müntzer-Straße 15	siehe Heinrich-von-Rosenberg-Straße 5-47
Rathenow	Vor dem Mühlentor 1	Wohnhaus
Rathenow	Weinberg	Bismarckturm
Rathenow	Wilhelm-Külz-Straße 7	Wandbrunnen, im Hintergebäude
Rathenow	Wilhelm-Külz-Straße 14	Wohnhaus
Rathenow	Ziegelstraße 4	Ziegelmeisterhaus
OT Böhne	Böhner Bergstraße 3	Neues Herrenhaus
OT Böhne	L 96	Zehnkilometerstein am südlichen Ortsausgang
OT Böhne	Im Böhner Winkel 10	Gutshaus (Schwedenhaus)
OT Böhne	Rathenower Straße 18	Dorfkirche

---

OT Grütz	Dorfplatz 10	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus sowie linkem und rechten Stallgebäude
OT Grütz	Dorfplatz 12	Dorfkirche
OT Semlin		Dorfkirche
OT Steckelsdorf		Dorfkirche



## Altlastenkataster

Nr.	Altlastenfläche	Ausweisung im FNP	Aussagen	Reg.Nr.	Flur/ Flurst.	jetzige Nutzung	vorliegende Altlastenstoffe
1.	Kläranlage Rhinower Landstraße	Versorgungs- einrichtung	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Entsorgung und Reinigung von Abwasser</i></li><li>• <i>Klärbecken</i></li></ul>	341631122	17/ 174; 173; 185/2; 172/2; 183	Kläranlage der Stadt Rathenow	Nitrate
2	MLTU Rathenow Neufriedrichsdorf	Gewerbegebiet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gutachten liegt vor</li><li>• Tankstelle; Werkstatt, Öllager und Lager</li></ul>	341631124	31/ 145/1; 127/2; 128/2; 145/18	Gewerbebetriebe	Mineralkohlen- wasserstoffe
3	Fielmann Reißverschlusswerk Mühlendamm 4	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gutachten liegt vor</li><li>• optische Industrie</li><li>• verfüllter Teich</li><li>• bei Bauantrag Sanierung und Gutachten notwendig</li></ul>	341631125	8/ 56; 57;177; 174; 176; 174; 179	Optische Industrie Industrielle Brachfläche	
4	ehem. BHG Viertellandsweg 1	Gewerbegebiet	<ul style="list-style-type: none"><li>• kein Gutachten vorhanden</li><li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li></ul>	341631132	36/ 18/1; 15/3; 17/1	Gewerbebetriebe (produzierendes Gewerbe)	• Düngermittel ect.
5	Galvanik, Berliner Str. 22	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gutachten liegt vor</li><li>• bei Bauantrag Sanierungs- maßnahmen notwendig</li><li>• optische Industrie</li></ul>	341631133	34/.. 84	Bürohaus, Arztpraxis Nebengebäude wurden beseitigt	
6	Produktionsgebäude Dunker Jahnstraße 27	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gutachten liegt vor</li><li>• optische Industrie</li><li>• bei Bauantrag Sanierungsmaßnahmen notwendig</li></ul>	341631136	27/ 196	optischer Gewerbebetrieb	
7	Rathenower Mechanik und Werkzeug-fertigung GmbH	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gutachten liegt vor</li><li>• bei Bauantrag Sanierungs-</li></ul>	341631208	34/ 377; 54/3	Brachfläche der optischen Industrie	• Lösungsmittel • Mineralkohlen-



Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow - Begründung mit Umweltbericht - Stand: Juni 2016  
Abschließender Beschluss

	ehem. ROW -Gelände		maßnahmen notwendig				wasserstoffe • Trichlorethen • Dichlormrthan
8	Rathenower Anlagen und Maschinenbau ehem. ROW-Gelände	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegt vor</li> <li>• bei Bauantrag Sanierungsmaßnahmen notwendig</li> </ul>	341631209	34/ 377; 54/3	Brachfläche der optischen Industrie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lösungsmittel</li> <li>• Mineralkohlenwasserstoffe</li> <li>• Trichlorethen</li> <li>• Dichlormrthan</li> </ul>
9	Askania – Werke Geschwister-Scholl-Str. 10 - 11	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegt vor</li> <li>• optische Industrie</li> <li>• bei Bauantrag Sanierungsmaßnahmen notwendig</li> </ul>	341631212	34/ 377; 54/3	Teilw. Brachfläche der optischen Industrie  Gewerbebetriebe produzierendes Gewerbe und Fortbildungsstätte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lösungsmittel</li> <li>• Mineralkohlenwasserstoffe</li> </ul>
10	Rathenower Optik GmbH Stadthof 9	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631213	22/ 78/2	Optischer Gewerbebetrieb	
11	Bootswerft Gottschald und Söhne Genthiner Str. 71	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerblich genutzte Fläche</li> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631214	1/ 39	Wohnhaus Bootswerkstatt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lösungsmittel</li> </ul>
12	Gastechnik Strehlow Clara-Zetkin-Str. 47	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631235	3/ 61/1	Gastechnik Strehlow Gasfüllanlage	
13	Auto Wenzel GmbH Milower Landstraße 28	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631254	42/ 1	Autohaus und Service Kfz-Werkstatt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe</li> </ul>
14	Visintin Automobile	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> </ul>	341631255	2/ 1/1	Kfz-Werkstatt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mineralöle und</li> </ul>





	Genthiner Str. 73		<ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>				Kohlenwasserstoffe
15	Jann-Automobile Kfz-Handel-Vermietung Genthiner 45	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631256	3/ 176	Autohaus und Service Kfz-Werkstatt	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe
16	Kfz Werkstatt Abschleppdienst Gebhardtstr. 45	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631257	6/ 36	Kfz-Werkstatt	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe
17	Autohaus Mainas	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631258	26/ 81; 82/1; 82/2	Wohnhaus Kfz-Werkstatt	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe
18	Wasser- und Abwasserverband Rhinower Str. 18	Gemischte Baufläche/Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631277	22/ 88/1	Wohnhaus	
19	H+S Abschleppdienst Genthiner Str. 88-89	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631278	7/ 4; 5	Kfz-Werkstatt Wohnhaus	
20	Ehem. Gasanstalt An der Gasanstalt	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegen teilweise vor</li> <li>• Sanierung (Boden) wird notwendig</li> </ul>	341631826	48/ 90/5; 90/3; 90/4; 90/8; 90/9;87; 86/13; 86/14; 86/7; 86/10; 86/11; 182; 183; 184; 296; 297, 298	Brachfläche, Wohnbaufläche  Teilweise Sanierung des Bodens erfolgt	
21	Heidefeld Deponie	Gewerbegebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341630139	47/ 21/3		
22	Ehem. Betonwerk	Gewerbegebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlasten liegen punktuell vor</li> <li>• Eventuelle Sanierung</li> <li>• bei Bauantrag wird ein</li> </ul>	3416301883 341630805	36/ 117/1; 117/2; 117/3;117/4; 117/5; 120; 121; 127; 128	Brachfläche	



Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow - Begründung mit Umweltbericht - Stand: Juni 2016  
Abschließender Beschluss

			Nachweis notwendig				
23	Fauler See	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweisfunktion</li> <li>• verfüllte Flächen mit Bauschutt</li> </ul>	341630190	28/ 79/6; 27/43; 79/2; 79/5; 79/3; 27/42; 80/2	Brachfläche	
24	Weinberg-Wiesen Verlängerung Havelweg	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweisfunktion</li> <li>• verfüllte Flächen mit Bauschutt</li> </ul>	341630191	8/ 73; 70; 71; 72; 67; 68; 69	Brachfläche	
25	Weinberg-Wiesen Verlängerung Havelweg (Sparte)	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweisfunktion</li> <li>• verfüllte Flächen mit Bauschutt</li> </ul>	341630192	49/ 76; 75; 74; 11/1	Kleingartenanalgae	
26	Weinberg- Kiesgrube	Sonderbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung wurde im Zuge der BUGA durchgeführt</li> <li>• Hinweisfunktion</li> </ul>	341630193	50/ 19; 18	Kinderspielplatz Echsenland	Bauschutt
27	Körgraben (Bau- Schuttablagerung) Am Körgraben	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweisfunktion</li> <li>• verfüllte Flächen mit Bauschutt</li> </ul>	341630223	51/ 154/1; 165; 175/2; 176; 168; 175/1; 137/1; 152; 167; 170/1; 174; 177/2; 180/1; 179/1; 157; 171/2; 178/1; 185/3; 185/2; 180/2; 186/2	Brachfläche	
28	Stallanlage Hirschweg	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegt vor</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341630563	18/ 498; 454; 453; 54; 496; 4/2; 4/3;	Brachfläche	Ammonium Nitrat Unter den Orientierungswert im Jahre 2000
29	Albertheim	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweisfunktion</li> <li>• ehem. Stallanlagen</li> <li>• evt. aus der Landwirtschaft - Altlasten vorhanden</li> </ul>	341630701	13/ 6/3; 14/3	Brachfläche	



Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow - Begründung mit Umweltbericht - Stand: Juni 2016  
Abschließender Beschluss

30	Tankstelle Genthiner Straße 60 (alt)	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Gutachten vorhanden</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341630785	1/ 5/2; 2	Wohnhaus Straßenraum	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe
31	Tankstelle Genthiner Straße 60 (neu)	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Gutachten vorhanden</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341630786	1/ 5/2; 5/6	Tankstelle	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe
32	ehemals ZBO	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Gutachten vorhanden</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341630787	9/ 73/5	Gebäudeleerstand	
33	ehemals RMT Schlachthausstr. 2	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweisfunktion</li> <li>ehem. Meliorationsbetrieb</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341630788	9/ 73/5; 73/6; 143; 144	Brachfläche	
34	ehemals RMT (Tankstelle) Schlachthausstr. 2	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweisfunktion</li> <li>ehem. Meliorationsbetrieb</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> <li>evt. vorliegen von Mineralöle und Kohlenwasserstoffe</li> </ul>	341630789	9/ 73/6; 143; 144	Brachfläche	
35	Mühle Schwedendamm	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gutachten ist erfolgt</li> </ul>	341630790 341631091	8/ 144; 142	• Genutzte Fläche als Musikschule und Jugendhaus	
36	Ohra An der Gasanstalt	Gewerbegebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Gutachten vorhanden</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341630792	48/ 90/6; 93/3; 93/4; 93/5; 2/3; 2/2; 92/2; 90/5; 90/3; 90/4; 90/5; 90/9; 90/8; 87; 86/11; 86/13; 86/14; 86/7	produzierendes Gewerbe	
37	Tankstelle Curlandstraße	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gutachten liegt teilweise vor</li> </ul>	341630794	22/ 136/3	Ladengeschäft	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe



Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow - Begründung mit Umweltbericht - Stand: Juni 2016  
Abschließender Beschluss

			<ul style="list-style-type: none"><li>• Sanierung wird notwendig</li></ul>				
38	Neuzera Milower Landstraße	Gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• teilweise ist ein Gutachten vorhanden</li><li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li></ul>	341630795	47/ 119; 117; 118	produzierendes Gewerbe	Lösungsmittel
39	Neuzera Milower Landstraße	Gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• gewerblich genutzte Fläche</li><li>• teilweise ist ein Gutachten vorhanden</li><li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li></ul>	341630796	42/ 137/3; 137/2; 136; 132/4; 187; 188	produzierendes Gewerbe	Lösungsmittel
40	Kreisbauhof Milower Landstraße	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• kein Gutachten vorhanden</li><li>• bei Bauantrag für Wohnbau wird ein Nachweis notwendig</li></ul>	341630797	48/ 106	Kreisbaubetrieb	
41	Kraftverkehr Grünauer Weg	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gutachten liegt vor</li></ul>	341630798	41/ 126/2; 126/3	Havelländisches Busunternehmen	
42	Agrargenossenschaft Falkenweg	Gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• kein Gutachten vorhanden</li><li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li></ul>	341630799	18/ 194/2; 4/10	Photovoltaikanlage Gewerbe	
43	RAB Grünauer Weg 121	Gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gutachten liegen vor</li><li>• bei Bauantrag wird ein detaillierter Nachweis notwendig</li></ul>	341630800	40/ 3/7; 3/9; 3/15; 3/13	produzierende Gewerbe	
44	Baureparatur Rudolf-Breitscheid- Straße 23	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gutachten liegt vor</li><li>• Eventuell punktuelle Sanierung notwendig</li></ul>	341630803	19/ 61/6	Bauerwartungsland Wohnen	Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe
45	Tankstelle Berliner Straße 23	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gutachten liegt teilweise vor</li><li>• Sanierung wird notwendig</li><li>• vorliegen von Mineralöle und</li></ul>	341630804	34/ 85; 86	Tankstelle	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe



Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow - Begründung mit Umweltbericht - Stand: Juni 2016  
Abschließender Beschluss

			Kohlenwasserstoffe				
46	Industrie- und Spezialbau Bammer Landstraße	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegt vor</li> <li>• bei Bauantrag wird ein detaillierter Nachweis notwendig</li> </ul>	341630806	35/ 63/10; 63/7; 63/9		
47	Wasserstraßenamt Genthiner Straße 3	Gemeinbedarfsfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegt nicht vor</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341630837	o.A	Wasserstraßenamt	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe
48	ROW Schutzbrille Genthiner Straße 1	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein detaillierter Nachweis notwendig</li> <li>• Altlasten der optischen Industrie</li> </ul>	341630838	7/ 183; 182; 75	Brachfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lösungsmittel</li> <li>• Mineralkohlenwasserstoffe</li> </ul>
49	Gebrüder Fürstenberg GmbH Curlandstraße 15	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag für Wohnbau wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631070	21/ 115/3; 116/2; 115/2	Baustoffhandel Gebr. Fürstenberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mineralkohlenwasserstoffe</li> <li>•- Lösungsmittel</li> </ul>
50	Brandenburgische Bau GmbH Milower Landstr.	Gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631071	45/ 282/10; 282/6; 283/3		
51	Kraftverkehr, Hahn- Automobile Grünauer Weg 2	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegt vor</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> <li>• vorliegen von Mineralöle und Kohlenwasserstoffe</li> <li>•</li> </ul>	341631073	41; 126/2; 126/3; 149; 150; 151; 144; 145; 146; 147; 148		





Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow - Begründung mit Umweltbericht - Stand: Juni 2016  
Abschließender Beschluss

52	Dingler, Kfz Ferdinand-Lassalle- Straße	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegt nicht vor</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> <li>• vorliegen von Mineralöle und Kohlenwasserstoffe</li> </ul>	341631074	33/ 108/2; 113/1; 111/3; 111/14; 111/15<, 111/16; 109; 110	Ärztzhaus, Zuwegung zum Demenzheim	
53	Dingler Kfz Curlandstraße 66	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegt vor</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631075	21/ 137; 139	Autohandel	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe
54	Dingler Kfz Curlandstraße 59	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631076	21/ 116/1; 101/1	Kfz-Werkstatt	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe
55	Autohaus Münch Rhinower Str. 44	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631077	22/ 48	Autohandel Sevicewerkstatt	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe
56	Autolackerei Austen Milower Landstr. 36	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631079	41/ 125/2	Wohnen Gewerbefläche	• Mineralöle und Kohlenwasserstoffe •-Lösungsmittel
57	Schlachthof Schlachthausstr. 3	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein detaillierter Nachweis notwendig</li> </ul>	341631081	22/ 67; 68/7; 65/2; 66/2; 51/2; 52; 62/3; 64/2	Fleischerei, Wohnen	Ammonium Nitrat
58	Havelbau Bau Schlachthausstr. 2	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten liegt vorhanden</li> <li>• Hinweisfunktion</li> </ul>	341631082	9/ 73/5	Brachfläche	
59	Magazininsel Inselweg 3-5	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• Hinweisfunktion</li> </ul>	341631083	7/ 100/27; 100/8	Gebäudeleerstand	
60	Betriebshof der HAW Rhinower Str. 35	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631085	22/ 29/1; 29/2	Autohandel, Kfz- werkstatt	• Mineralkohlen- Wasserstoffe



Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow - Begründung mit Umweltbericht - Stand: Juni 2016  
Abschließender Beschluss

61	Elektro Rath. GmbH Wilhelm Külz-Str. 10	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Gutachten vorhanden</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631086	25/ 1/28	Elektro-Rath. GmbH	• Mineralkohlen-Wasserstoffe
62	Mack u. Heizmann Autowerkstatt Kl. Waldemarstraße	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Gutachten vorhanden</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631089	22/ 194/5; 167/5	Brachfläche	• Mineralkohlen-Wasserstoffe
63	Brauerei Brauhausstraße Hagenstraße 23	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gutachten liegt vor.</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631096	26/ 183/3; 170; 182; 183/1; 183/2; 188; 184; 171		
64	Schrottplatz Birkenweg	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gutachten liegt vor</li> <li>Hinweisfunktion</li> </ul>	341631099	35/ 96/1; 93/1	Brachfläche	
65	Erdmann Reisedienst Berlinerstr. 57	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gutachten liegt vor</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631100	34/ 19/2; 27/2; 26/2	Erdmann Reisedienst	• Mineralkohlen-Wasserstoffe
66	Chem. Reinigung Mittelstr. 19	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Gutachten vorhanden</li> </ul>	341631105	26/ 52/1	Chemische Reinigung	• Lösungsmitteln
67	Metallgießerei Petsch Stadthof 7	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genutzte gewerbliche Fläche</li> </ul>	341631106	22/ 75/2	Wohnen	
68	KWR Jahnstraße 2 ehemals Optische Industrie	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Gutachten vorhanden</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631107	26/ 395	Discounter, Sitz der KWR	• Lösungsmittel • Mineralkohlen-wasserstoffe
69	Maler u. Gewerke Semliner Str.6	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Gutachten vorhanden</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631108	21/ 120; 121/2; 101/2	Gewerbe Maler- und Gewerke GmbH	• Lösungsmittel
70	Gebr. Fürstenberg Lager Milower Landstr. 8	Gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lagerfläche</li> <li>kein Gutachten vorhanden</li> </ul>	341631109	47/ 118; 119	Gewerbe Lagerplatz	
71	Tischlerei H.J. Kladio Potsdamer Straße 14	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Gutachten vorhanden</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631110	26/ 217	Gewerbe Tischlerei	• Lösungsmittel



Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow - Begründung mit Umweltbericht - Stand: Juni 2016  
Abschließender Beschluss

72	Deutsche Milcafe Kopernikusstr. 18	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegen vor.</li> <li>• bei Bauantrag wird ein detaillierter Nachweis notwendig</li> </ul>	341631112	20/ 50; 51; 52; 107; 94/1; 98; 99, 100; 105; 106	Gewerbe Fa. Milcafe	Geruchsstoff- frachten
73	Rochna Erfrischungsgetränke Curlandstr. 73	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631115	21/ 186/2; 186/1	Verbrauchermarkt	
74	Umspannwerk Rn Bammer Landstr. 4	Fläche für Versorgungsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegen vor</li> </ul>	341631116	35/ 65/4; 65/5	Umspannwerk	Elektrizität
75	Postamt Rathenow	Gemeinbedarfsfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegen vor</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631118	25/ 58/7		
76	Rundfunk-Fernsehen Chem Reinigung Mittelstr. 33-35	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegen vor</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	341631119	26/ 48; 21/3	Ladengeschäfte; Büro Wiohnen	• Lösungsmittel

Ortsteil Göttlin							
77	Altablagerung Göttlin Str. nach Grütz r. Seite im Wald	Landwirtschaftliche Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweisfunktion</li> </ul>	0341630127	4/ 30	Landwirtschaftliche Nutzfläche	
78	Fäkaleinlassstelle Göttlin Ortsausgang Richtung Grütz, rechts, Nähe Mülldeponie	Landwirtschaftliche Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweisfunktion</li> </ul>	0341630407	4/ 30	Landwirtschaftliche Nutzfläche	
79	LPG Tankstelle (Straße) Göttliner Chaussee Steckelsdorfer Str. 4	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	0341630722	1/ 58/17; 63; 58/11	Brachfläche Wohnen	Mineralöle und Kohlenwasser stoffe
80	LPG Tankstelle auf den	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> </ul>	0341630723	1/ 63; 58/17; 58/11	Brachfläche	Mineralöle und



	Stützpunkt Steckelsdorfer Str. 4		<ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>			Wohnen	Kohlenwasserstoffe
81	Ehemalige Geflügelfarm der LPG Götliner Chaussee 33	Gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	0341630969	1/ 206/3	Gewerbe Bürräume, Lager	Ammonium Nitrat Mineralöle und Kohlenwasser stoffe
82	LPG-Stützpunkt Götlin Steckelsdorfer Str. 2	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	0341630970	1/ 58/17	Gewerbe Bürräume, Lager	Ammonium Nitrat Mineralöle und Kohlenwasser stoffe
83	Stallanlage der LPG (T) Straße nach Grütz	Sondergebiet für Holzschnitzelanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegt vor</li> <li>• Klärung erfolgte im Bebauungsplanverfahren</li> <li>•</li> </ul>	0341630972	4/ 55/1; 56	Gewerbe	
<b>Ortsteil Steckelsdorf</b>							
84	Bölkershof	Gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten liegen vor</li> </ul>	0341630189	7/ 131/1	Deponie, Schrottplatz, Gewerbe	
85	Steckeldorf LPG Hauptstr. 27	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	0341630828	1/ 67; 68; 225	Wohnen	
86	Sekom Horstenweg 34	Sondergebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	0341631120	6/ 172/7; 250; 418; 119; 420	Kompostieranlage	
87	Stallanlagen (Rinder) LPG Nähe Waldweg	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gutachten vorhanden</li> <li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	0341631820	2/ 63/4	Reitställe Reitschule	



<b>Ortsteil Grütz</b>							
88	Altablagerung Grütz Silo Ebelgünder Weg	landwirtschaftliche Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweisfunktion</li> </ul>	0341630136	1/ 158/1; 158/3	landwirtschaftliche Nutzfläche	
89	Ehem. Tankstelle Grütz Heidebergstücke	landwirtschaftliche Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweisfunktion</li> </ul>	0341630730	1/ 157; 156	landwirtschaftliche Nutzfläche	
90	LPG Stützpunkt Ebergünder Weg	landwirtschaftliche Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweisfunktion</li> </ul>	034160995	1/ 187; 161/2; 161/1 158/3	landwirtschaftliche Nutzfläche	
<b>Ortsteil Semlin</b>							
91	Fäkalieneinlassstelle Semlin – Ausbau Feld-Waldweg	Waldfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweisfunktion</li> </ul>	0341630427	3/ 133; 66/1; 65	Waldfläche	
92	Ehem. LPG-Öllager Hohennauener Str.. 2/3	Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Gutachten vorhanden</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	0341630821	1/ 43	Landwirtschaftlicher Stützpunkt	Mineralöle und Kohlenwasserstoffe
<b>Ortsteil Böhne</b>							
93	Böhne Stall an der Havel	Landwirtschaftliche Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweisfunktion</li> </ul>	0341630109	5/ 208; 90	landwirtschaftliche Nutzfläche	
94	Böhne Stützpunkt Rathenower Str. 13	Gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Gutachten vorhanden</li> <li>bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li> </ul>	0341630710	5/ 80/85	Landwirtschaftlicher Stützpunkt, Büroräume Gewerbebetriebe	Mineralöle und Kohlenwasserstoffe
95	Flugplatz Böhne	Landwirtschaftliche Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweisfunktion</li> </ul>	0341630907	5/ 206/1; 207; 214/1; 208; 4; 14, 15, 28, 16, 18; 33; 31; 24/1; 30; 27; 119/26; 120/26; 123/29; 125/29; 32, 117/17; 118/17; 122/25, 121/29; 134759; 130/59;	landwirtschaftliche Nutzfläche	





Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow - Begründung mit Umweltbericht - Stand: Juni 2016  
Abschließender Beschluss

					131/59; 132/59; 129759, 133/59		
96	Kälberstall Weg zur Schäferei	Landwirtschaftliche Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hinweisfunktion</li></ul>	0341630921	5/ 80/99	landwirtschaftliche Nutzfläche	
97	Hinter den Höfen Stall	Landwirtschaftliche Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hinweisfunktion</li></ul>	0341630924	5/ 87/211; 87/212; 87/125; 87/210; 87/122	landwirtschaftliche Nutzfläche	
98	Böhner Chaussee Truckstop	Außenbereich Gemengellage	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kein Gutachten liegt vor (Tankstelle)</li><li>• bei Bauantrag wird ein Nachweis notwendig</li></ul>	0341630711		Gaststätte, Gewerbebetriebe, Wohnen	Mineralöle und Kohlenwasserstoffe