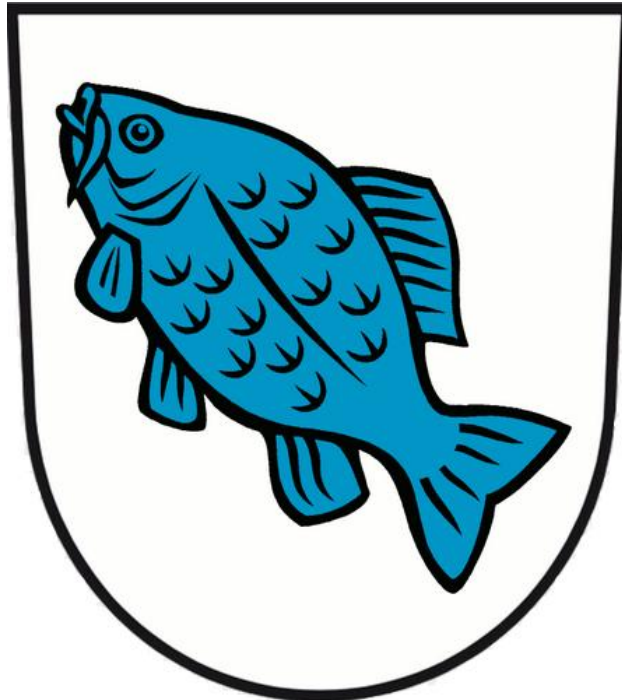


Stadt Nauen



Begründung

Bebauungsplan „Ehemalige Tierkörperbeseitigungsanlage als Ausgleichsfläche“

Stand: **Vorentwurf**

März 2026

Bearbeitung:

FIRU mbH - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und
Umweltplanung mbH / Berliner Straße 10 / 13187 Berlin / Telefon: (030) 288775 0

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
1.3	Planungshistorie	6
1.4	Verfahren.....	6
2	DAS PLANGEBIET	8
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Vogelschutzgebiet	9
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	10
3.2	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0.....	11
3.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	13
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Nauen	13
4	WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	15
4.1	Gliederung des Plangebiets.....	15
4.2	Grünfestsetzungen und Maßnahmen	15
4.3	Nachrichtliche Übernahmen	16
5	FLÄCHENBILANZ	16
6	UMWELTBERICHT	17
6.1	Umweltbericht.....	17
6.1.1	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts.....	17
6.1.2	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung, Anlage 1 Nr. 1a BauGB	17
6.1.3	Szenarienaufstellung, Anlage 1 Nr. 1b BauGB.....	17
6.1.3.2	Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung und nachfolgende Realisierung.....	18
6.2	Derzeitiger Umweltzustand Anlage 1 Nr. 2 BauGB	18
6.2.1	Lage im Raum	18
6.2.2	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben ²⁰	
6.3	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, Anlage 1 Nr. 3a BauGB	21
6.3.1	Schutzgut Boden.....	22
6.3.2	Schutzgut Wasser	23

6.3.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume	24
6.3.4	Schutzgut Klima / Luft	24
6.3.5	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft	26
6.3.6	Biologische Vielfalt	26
6.3.7	Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB)	26
6.3.8	Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	26
6.3.9	Natura 2000 – Gebiete	27
6.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes, Anlage 1 Nr. 2b BauGB.....	28
6.4.1	Schutzgutsbezogene Prognose.....	28
6.5	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)	31
6.5.1	Optimierung des Vorhabens zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	31
6.5.2	Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	33
6.5.3	Schutzgutbezogene Darstellung des Eingriffs in den Naturhaushalt -Konfliktanalyse..	33
6.5.4	Landschaftspflegerische Maßnahmen	39
6.6	Hinweise für besondere naturschutzrechtliche und sonstige rechtliche Entscheidungen ...	39
6.7	Vorschläge zur Festsetzung von landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen im B-Plan.....	40
6.7.1	Textliche Festsetzungen	40
6.8	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen.....	40
6.9	Alternative Planungsmöglichkeiten, Anlage 1 Nr. 2 d BauGB	41
6.10	Überwachung - § 4c BauGB, Anlage 1 Nr. 3 b BauGB	41
6.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung, Anlage 1 Nr. 3c BauGB.....	42
6.12	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, Anlage 1 Nr. 3 d BauGB	42
7	AUSWIRKUNGEN.....	46
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	46
7.2	Finanzielle Auswirkungen.....	46
7.2.1	Verfahrenskosten	46
7.2.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	46
7.2.3	Grunderwerb	46
7.3	Planungsschaden.....	46
7.4	Bodenordnung.....	46
8	RECHTSGRUNDLAGEN	47

9	ÜBERSICHT TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (BEBAUUNGSPLAN – TEIL B)	48
9.1	Textliche Festsetzungen (TF)	48
9.2	Hinweise	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereichs in der Stadt Nauen (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2026)	5
Abbildung 2:	Geltungsbereich mit Flurstücken (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2026)	8
Abbildung 3:	Lage des Plangebiets innerhalb des Vogelschutzgebiets (grün schraffiert) "Rhin-Havelluch" (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2026)	9
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR mit Kennzeichnung des Plangebiets (roter Kreis) (Stand: 10/2021)	11
Abbildung 5:	Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 mit Kennzeichnung des Plangebiets (roter Kreis) (Stand: 10/2025)	12
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der rechtsgültigen Änderung des FNP (Rot = Abgrenzung des Änderungsbereichs) (Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS) des Landes Brandenburg)	13
Abbildung 7:	Übersichtslageplan; Lage des Vorhabens in der Stadt Nauen; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026	18
Abbildung 8:	Übersichtslageplan; Lage des Vorhabens am westlichen Siedlungsrand der Stadt Nauen; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026	19
Abbildung 9:	Luftbildlageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches B-Plan „Ehemalige Tierkörperbeseitigungsanlage als Ausgleichsfläche“; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026	20
Abbildung 10:	Ausschnitt Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Karte Entwicklungsziele 07/2014 (ohne Maßstab)	21
Abbildung 11:	Ausschnitt Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Karte Geologie 07/2014 (ohne Maßstab)	22
Abbildung 12:	Ausschnitt Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Karte Besondere Böden 07/2014 (ohne Maßstab)	23
Abbildung 13:	Ausschnitt Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Karte Klima 07/2014 (ohne Maßstab)	25
Abbildung 14:	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches (blaue Markierung); Grundlage Kartendienst Brandenburg 09/2025, (ohne Maßstab)	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Prognose der zu erwartenden Auswirkungen	29
Tabelle 2:	Konfliktanalyse - Boden	34
Tabelle 3:	Konfliktanalyse - Grundwasser	35
Tabelle 4:	Konfliktanalyse - Oberflächengewässer	36
Tabelle 5:	Konfliktanalyse - Klima und Luft	36
Tabelle 6:	Konfliktanalyse - Biotope / Pflanzen und Tiere	37
Tabelle 7:	Konfliktanalyse - Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft	38
Tabelle 8:	Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter	41

1 EINFÜHRUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die AM:PM Grund Alpha GmbH plant die Entwicklung eines Sondergebiets zur Unterbringung von Rechenzentren und diesen zugeordneten, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Südosten der Stadt Nauen. Nutzungen im Bereich rechenzentrumsnaher Technologien sowie die Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Rechenzentrumsstandortes bzw. die Ansiedlung eines weiteren Rechenzentrums sind hierfür vorgesehen und werden mit dem Bebauungsplan „Rechenzentrum 2“ festgesetzt. Im Rahmen der notwendigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden durch den dort angefertigten Umweltbericht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt, um die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts bzw. sein ökologisches Wirkungsgefüge wieder herzustellen. Aufgrund des erheblichen Neubauvolumens im Plangebiet des Bebauungsplans „Rechenzentrum 2“ können nicht alle Eingriffsfolgen mit naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Daher werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Hierfür wurde die Fläche der ehemaligen Tierkörperbeseitigungsanlage am westlichen Stadtrand von Nauen ausgewählt.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs in der Stadt Nauen (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2026)

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe des Bebauungsplans „Rechenzentrum 2“. Da im Geltungsbereich jenes Bebauungsplans nur rund 1,3 ha Neuversiegelung durch Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege kompensiert werden können, werden zusätzlich planexterne

Maßnahmen im Bereich des vorliegenden Ausgleichsbebauungsplans durchgeführt. Hierbei handelt es sich um den Rückbau vorhandener baulicher Strukturen der ehemaligen Tierkörperbeseitigungsanlage sowie um Maßnahmen der Entsiegelung und umfangreichen Renaturierung auf der gesamten Fläche des Plangebiets. Hierfür wird eine Fläche von rund 2.500 m² entsiegelt und zurückgebaut und zusätzlich Flächen mit Bauschuttablagerungen beräumt. Mit diesen Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen können die Bodenfunktionen regeneriert und gestärkt werden und es erfolgt in der Regel eine Aufwertung des Landschaftsbildes. Zusätzlich entsteht auf den entsiegelten Flächen neuer Lebensraum für zahlreiche Arten.

1.3 Planungshistorie

Für das vorliegende Plangebiet existiert gegenwärtig kein Bebauungsplan.

Am 09.07.2025 hat die Stadt Nauen zunächst die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nauen Süd-Ost“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung von bislang unbebauten Flächen im Südosten des Siedlungsbereichs der Stadt zu schaffen. Aufgrund der Konkretisierung der Projektkonzeption wird der Bebauungsplan im weiteren Verfahren unter der Bezeichnung „Rechenzentrum 2“ geführt und zur eindeutigen planungsrechtlichen Steuerung der vorgesehenen Nutzung sowie zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum und rechenzentrumsnahe Technologien“ festgesetzt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind umweltrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Bebauungsplänen festzusetzen, wenn es durch die Inhalte der Planung zu unvermeidbaren Eingriffen in die Belange des Umweltschutzes kommt. Dafür werden im Umweltbericht jene negativen Auswirkungen ermittelt und entsprechende Maßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung angefertigt.

Im Umweltbericht des Bebauungsplans „Rechenzentrum 2“ wurden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festgestellt, sodass die Notwendigkeit besteht, Maßnahmen umzusetzen, die diese Beeinträchtigungen kompensieren beziehungsweise ausgleichen können. Die Bemessung des Ausgleichs bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt hierbei den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG. Als Ziel der Ausgleichsmaßnahmen wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d.h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Im Geltungsbereich können nur 13.195 m² Neuversiegelung durch Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege kompensiert werden.

Aufgrund des erheblichen Neubauvolumens können nicht alle Eingriffsfolgen mit naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Es werden daher Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Zu diesen planexternen Flächen gehört unter anderem der Bereich um die ehemalige Tierkörperbeseitigungsanlage im Nordwesten der Kernstadt Nauen.

1.4 Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein vollständiges Verfahren durchgeführt. Es wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet. Der Unter-

suchungsumfang und Detaillierungsgrad ergibt sich unter anderem aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und dem Abwägungsergebnis zu diesem Verfahrensschritt.

Bisherige Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.:)

Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Billigungsbeschluss Entwurf

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

2 DAS PLANGEBIET

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Stadt Nauen nördlich der Straße „Am Kuhdamm“ und wird im Osten sowie im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nördlich und südlich der Fläche erstrecken sich teils brachliegende und ungenutzte Grünflächen.

Die ca. 3,26 ha große Fläche umfasst die Flurstücke 36, 37/1, 37/2, 40, 41 und 42 der Flur 20 in der Gemarkung Nauen und ist überwiegend durch brachliegende Grünflächen geprägt und dementsprechend unversiegelt. Im Süden der Fläche befinden sich die baulichen Ruinen einer ehemaligen Tierkörperbeseitigungsanlage sowie einiger Nebenanlagen. Die Fläche weist nur einen geringen Baumbestand auf, der sich im südlichen Teil entlang der Straße „Am Kuhdamm“ konzentriert.

Aktuell befindet sich die Fläche bis auf die Flurstücke 37/1 und 37/2 nicht in öffentlicher Hand. Aufgrund, zum gegenwärtigen Zeitpunkt, unklarer Eigentumsverhältnisse, führt die Stadt Nauen ein Verfahren durch, um Eigentümerin der Fläche zu werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch einen Grünstreifen
- im Osten durch Ackerflächen
- im Süden durch brachliegende Grünflächen
- im Westen durch Ackerflächen

Die Begrenzung des Geltungsbereichs in der vorgesehenen Darstellung ermöglicht eine ausreichende Möglichkeit zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.



Abbildung 2: Geltungsbereich mit Flurstücken (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2026)

2.2 Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Special Protection Area (SPA) „Rhin-Havelluch“, die als europäisches Vogelschutzgebiet gemäß der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen ist. Die Schutzgebietskulisse umfasst insbesondere die großräumigen Offenlandbereiche des Havelländischen Luchs, die eine hohe Bedeutung für zahlreiche Vogelarten besitzen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der ökologischen Aufwertung des Gebietes im Sinne eines Ausgleichsbauungsplans. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen werden vollständig zurückgebaut und die versiegelten Flächen entsiegelt. Im Anschluss erfolgt eine naturnahe Gestaltung der Flächen, unter anderem durch die Anpflanzung von Obstbäumen.

Durch den Rückbau der bestehenden Bebauung, die Entsiegelung der Flächen sowie die geplanten Pflanzmaßnahmen wird die ökologische Qualität des Gebietes insgesamt verbessert. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets ist daher nicht zu erwarten. Vielmehr trägt die geplante Entwicklung zu einer Aufwertung der Lebensraumstrukturen innerhalb des Vogelschutzgebiets bei.



Abbildung 3: Lage des Plangebiets innerhalb des Vogelschutzgebiets (grün schraffiert) "Rhin-Havelluch" (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2026)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

In den Ländern Berlin und Brandenburg existiert ein zweistufiges System der gemeinsamen Raumordnungsplanung. Als erste Stufe sind die Grundsätze der Raumordnung aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) zu berücksichtigen. Landesentwicklungspläne bilden die zweite Stufe der Landesplanung. Am 1. Juli 2019 trat der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) in Kraft und löste damit den alten Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) ab. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind damit die Ziele und Grundsätze des LEP HR zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der LEP HR enthält die aktuell gültigen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Während Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an landesplanerische Ziele anzupassen sind, unterliegen Grundsätze der planerischen Abwägung.

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg setzt sich aus drei Strukturräumen zusammen: Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolenraum. Gemäß Z. 1.1 ist die Stadt Nauen Teil des Weiteren Metropolenraums.

Zur Freiraumentwicklung sind im LEP HR folgende, für die vorliegende Planung relevante, Grundsätze festgelegt:

G 6.1 Freiraumentwicklung

- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Die im LEP HR festgelegten Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung umfassend berücksichtigt. Es bestehen dementsprechend keine Widersprüche zu diesen Grundsätzen der Raumordnung.

Für die Siedlungsentwicklung sind in § 5 LEP HR folgende für die vorliegende Planung relevante Ziele der Raumordnung festgelegt:

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

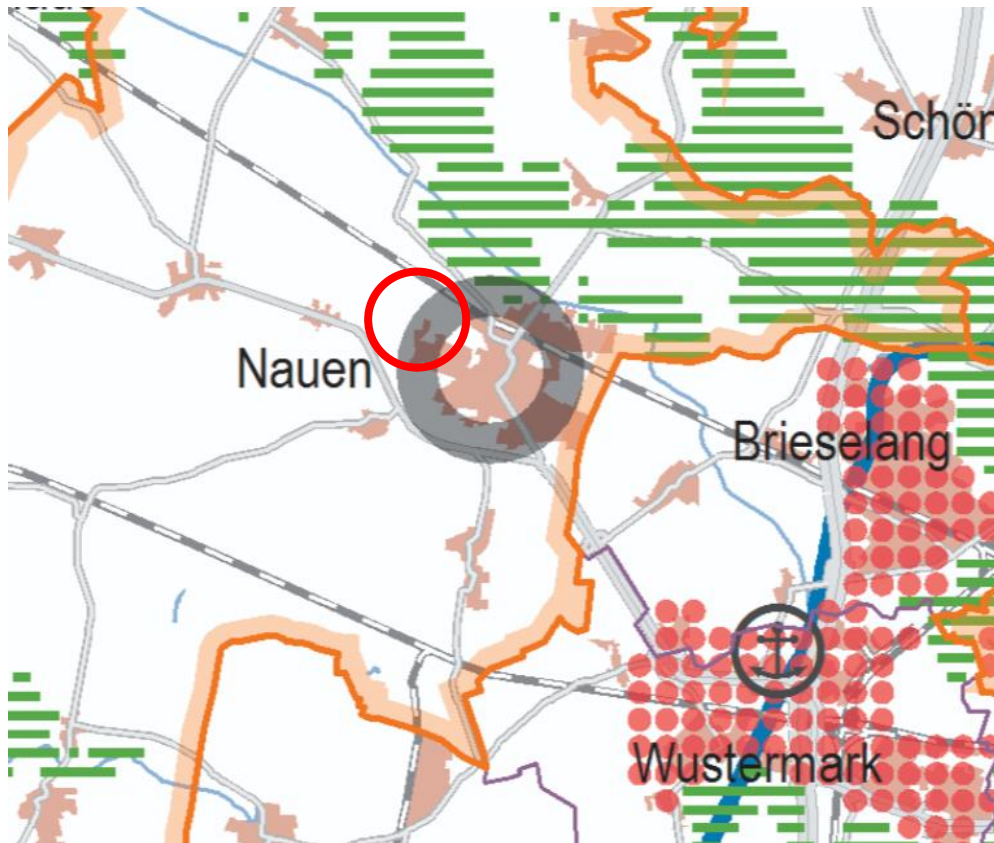


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR mit Kennzeichnung des Plangebiets (roter Kreis) (Stand: 10/2021)

3.2 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist Trägerin der Regionalplanung im Gebiet der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Pflichtaufgabe, für das Gebiet der Region Regionalpläne aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu ergänzen.

Regionalpläne vertiefen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, wie sie sich aus dem Raumordnungsgesetz sowie den Raumordnungsplänen ergeben. Sie konkretisieren diese zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen in der Region.

Zur Region „Havelland-Fläming“ gehören die Gebiete der Landkreise Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming sowie der kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg an der Havel.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Das erneute Beteiligungsverfahren richtet sich nach § 9 Absatz 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88) geändert worden ist, in Verbindung mit § 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20) geändert worden ist.

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 fand vom 10. März 2022 bis einschließlich 9. Juni 2022 statt.

Wird ein Planentwurf nach Durchführung der ersten Beteiligung dergestalt geändert, dass dies zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt, so ist nach § 9 Absatz 3 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes der geänderte Teil erneut im Internet zu veröffentlichen; in Bezug auf die Änderung ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die am 26.06.2025 gebilligten 2. Planentwurf enthaltenen Änderungen führen im Vergleich zum ersten Entwurf vom 5. Oktober 2021 zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Aufgrund des Umfangs und der Tragweite der Änderungen in allen Teilen des Planentwurfs, in der Begründung und im Umweltbericht sowie neu hinzugekommener zweckdienlicher Unterlagen werden alle geänderten Unterlagen vollständig veröffentlicht. Der gesamte Planentwurf wird als geändert betrachtet.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 der Region Havelland-Fläming bezieht sich auf die gesamte Region „Havelland-Fläming“ und beinhaltet folgende zeichnerische sowie textliche Festlegungen:

- Siedlung: Vorbehaltsgebiete Siedlung, Vorranggebiete großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte
- Vorbeugender Hochwasserschutz: Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz, Potenzialflächen für die Gewässerretention, Vorbehaltsgebiete Havelpolder, Vorbehaltsgebiete Potenzialflächen für die gesteuerte Retention
- Oberflächennahe Rohstoffe: Vorranggebiete Rohstoffgewinnung, Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung, Grundsatz Verkehrserschließung der Gebiete Rohstoffgewinnung
- Landwirtschaft: Vorranggebiete für die Landwirtschaft

In diesem Verfahren bestand bis zum 21. Oktober 2025 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

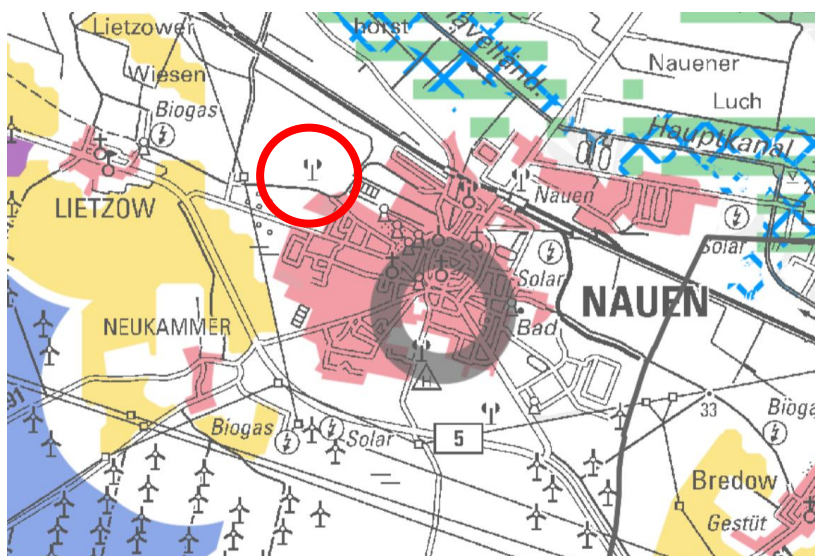


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 mit Kennzeichnung des Plangebiets (roter Kreis) (Stand: 10/2025)

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 weder in einem Vorranggebiet noch in einem Vorbehaltsgebiet. Belange der Regionalplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan enthält, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, Darstellungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung der Flächen im Plangebiet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss sich der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung mit seinen Festsetzungen aus den Darstellungen des FNP heraus entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und ihrer Ortsteile ist am 27.10.2025 neu bekannt gemacht worden und in Kraft getreten. Für das vorliegende Plangebiet sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Zudem ist der Geltungsbereich des B-Plans als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Der nördliche Teil des Plangebiets ist zudem Bestandteil eines SPA-Gebiets, eines europäischen Vogelschutzgebiets.

Der vorliegende Ausgleichsbauungsplan „Ehemalige Tierkörperbeseitigungsanlage als Ausgleichsfläche“ setzt für das gesamte Plangebiet eine Grünfläche fest. Dies ist planungsrechtlich problemlos aus der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft zu entwickeln. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

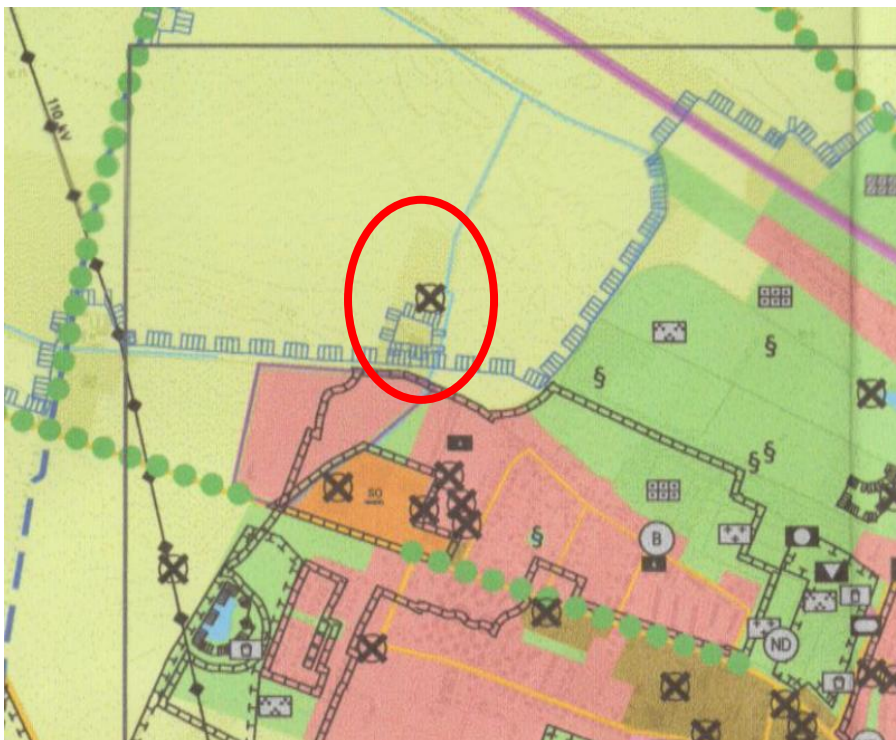


Abbildung 6: Ausschnitt aus der rechtsgültigen Änderung des FNP (Rot = Abgrenzung des Änderungsbereichs) (Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS) des Landes Brandenburg)

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Nauen

Nauen besitzt als Mittelzentrum inmitten des Havellandes eine wichtige Funktion für die regionale Entwicklung am westlichen Rande des Berliner Umlandes. Neben der Bedeutung als Wohn-,

Wirtschaft- und Arbeitsplatzstandortsind die Versorgungsfunktionen in den Bereichen Bildung, Kultur, Gesundheit und Verwaltung hervorzuheben. Bereits in den vergangenen Jahren hat eine sehr positive Entwicklung stattgefunden. So bieten die weitgehend sanierte historische Altstadt, aber auch die Vielseitigkeit der Ortsteile Chancen und Potentiale für eine zukünftige dynamische Entwicklung.

Für Nauen ist das Auslaufen der Altstadtsanierung 2016/17 und der Beginn der neuen EFRE-Förderperiode konkreter Anlass gewesen, um stadtentwicklungstechnisch neue strategische Schwerpunkte zu setzen und das städtische Leitbild zu aktualisieren. Das INSEK 2030 benennt die Ziele, Handlungsfelder und Schlüsselmaßnahmen der zukünftigen Nauener Stadtentwicklung. Derzeit wird das INSEK grundlegend überarbeitet.

4 WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan regelt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in unterschieden.

Um die Darstellung zu vereinfachen, wird den textlichen Festsetzungen das Kürzel „TF“ vorangestellt.

4.1 Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet gliedert sich in die folgende Fläche:

- Grünfläche

4.2 Grünfestsetzungen und Maßnahmen

TF 1	Für das gesamte Plangebiet gelten die folgenden Maßnahmen:
a)	Es ist ein vollständiger Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie eine vollständige Entsiegelung der Flächen durchzuführen.
b)	Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt mindestens 50 Stück Obstbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 10-12 cm zu pflanzen. Es sind Obstsorten, Apfel, Birne und Pflaume zu verwenden.
c)	Im Geltungsbereich sind an bestehenden Bäumen 6 Fledermauskästen für Sommer- oder Zwischenquartiere herzustellen. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

(Rechtsgrundlagen: §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Begründung:

Der vollständige Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Entsiegelung der Fläche sind zentraler Bestandteil der naturschutzfachlichen Aufwertung des Plangebiets. Anlass für diese Aufwertung ist die Kompensation von Eingriffsfolgen und die daraus resultierenden notwendigen planexternen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Planungen des Bebauungsplans „Rechenzentrum 2“ entstehen.

Die Festsetzung ist für die Durchgrünung des zukünftigen renaturierten Grundstücks erforderlich. Mit der Pflanzung von Obstbäumen erfolgt eine Freiflächengestaltung und die Gehölze können ihre Wohlfahrtswirkungen entfalten. Die Festsetzung einer Mindestqualität und die Empfehlung zu Baumarten dienen der Qualitätssicherung und dem langfristigen Erfolg der Anpflanzungen. Die Obstbäume sind als Ersatz für die in der Vergangenheit durchgeführten illegalen Baumfällungen im Geltungsbereich vorgesehen.

Die Festsetzung ist für die Gestaltung und Entwicklung potenzieller Habitate der gemäß § 44 BNatSchG geschützten Fledermäuse am Rand des Siedlungsgebietes vorgesehen. Da durch den Abbruch des Gebäudes potenzielle Sommer- und Zwischenquartiere verloren gehen könnten, ist die Etablierung von künstlichen Nisthilfen im Bestand erforderlich.

Die vorstehenden Maßnahmen TF 1 a-c dieses Ausgleichsbebauungsplans werden dem Eingriff des Bebauungsplans „Rechenzentrum 2“ nach § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet; Dauerhaftigkeit und Unterhaltung werden vertraglich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich der Special Protection Area (SPA / Vogelschutzgebiet)
– Gebietsname: Rhin-Havelluch

5 FLÄCHENBILANZ

Aus dem Vorentwurf des Ausgleichsbebauungsplans „Ehemalige Tierkörperbeseitigungsanlage als Ausgleichsfläche“ mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 3,26 ha wurden folgende Flächengrößen ermittelt:

Ausgleichsbebauungsplan „Ehemalige Tierkörperbeseitigungsanlage als Ausgleichsfläche“	ha	Anteil am Geltungsbereich in %
Geltungsbereich	3,26	100,00
Grünfläche	3,26	100,00

6 UMWELTBERICHT

6.1 Umweltbericht

6.1.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Auch für einen Bebauungsplan dessen wesentlichen Planinhalte in der Renaturierung eines Standortes bestehen gilt die Darlegung eines Umweltberichtes.

6.1.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung, Anlage 1 Nr. 1a BauGB

Im westlichen Gemeindegebiet der Gemarkung Nauen befindet sich am Stadtrand eine ehemals als Abdeckerei genutzte Immobilie. Das Gebäude sowie das Gelände weisen einen verwahrlosten Zustand auf. Die Immobilie ist, wenn überhaupt, nur illegal genutzt, liegt aber augenscheinlich brach. Es ist von Seiten der Stadt beabsichtigt, das Gebäude vollständig inkl. aller Flächenbefestigungen abzureißen und die Flächen zu renaturieren.

Für das betreffende Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Das Grundstück befindet sich aktuell im Außenbereich. Vorhaben auf der Fläche sind gegenwärtig nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Zur Schaffung des Baurechts, hier der beabsichtigten Renaturierung, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

6.1.3 Szenarienaufstellung, Anlage 1 Nr. 1b BauGB

Für die Planung wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der Umweltprüfung geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharret, d.h. eine Flächenentwicklung im Rahmen des Bestandsschutzes erfolgt.

Das zweite Szenario behandelt die Planung und die Renaturierung des Standortes.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

6.1.3.1 Szenario I - Nullvariante

Nach der Strategische Umweltprüfung- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach BauGB Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie

beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der rechtskräftigen Planungen.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere bauliche Entwicklung stattfindet, die Flächen aber auch weiterhin dem Verfall preisgegeben wären. Möglich wäre eine bauliche Entwicklung nur im Rahmen von § 35 BauGB. Für dieses Szenario gibt es aber aktuell keine Anhaltspunkte.

6.1.3.2 Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung und nachfolgende Realisierung

Im Szenario II wird von der Aufstellung eines B-Planes ausgegangen. Durch die Bauleitplanung wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, die Renaturierung zu verwirklichen.

6.2 Derzeitiger Umweltzustand Anlage 1 Nr. 2 BauGB

Im Punkt 2. b) des Anhanges 1 BauGB wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Durchführung des Planes ableitet, dargestellt.

6.2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Nauen, nördlich des überregionalen Havellandradowes.

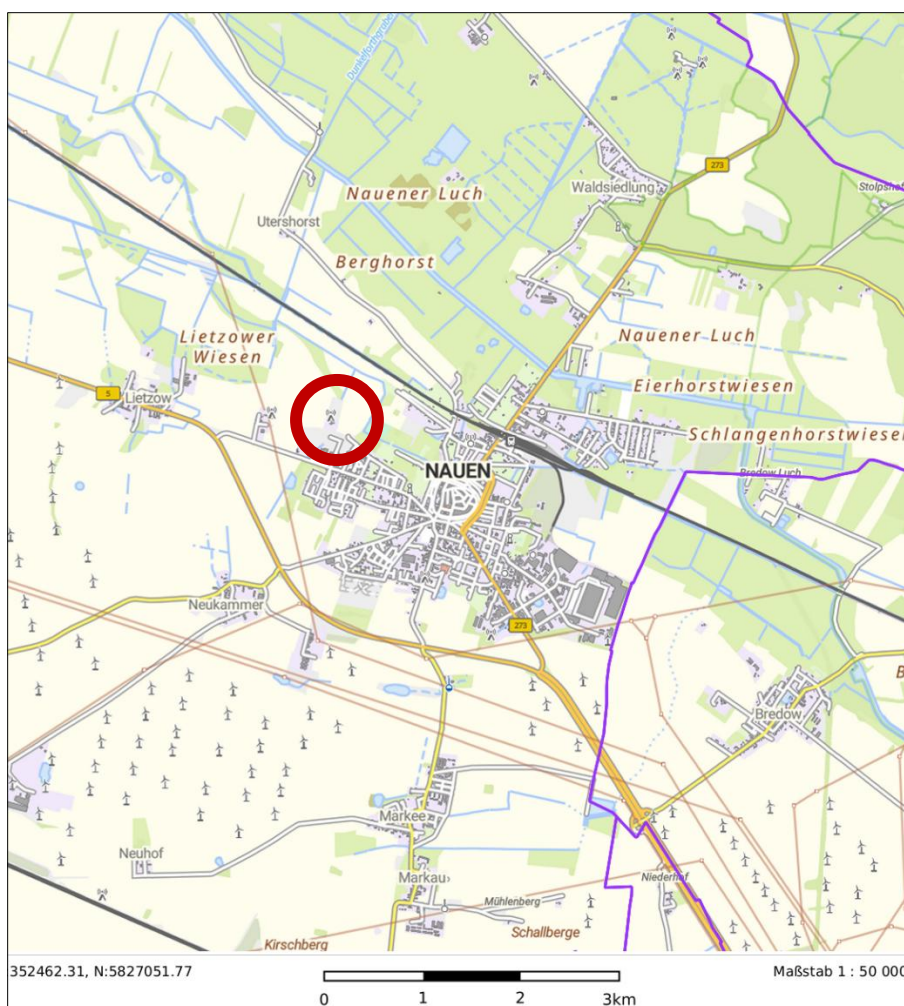


Abbildung 7: Übersichtslageplan; Lage des Vorhabens in der Stadt Nauen; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026

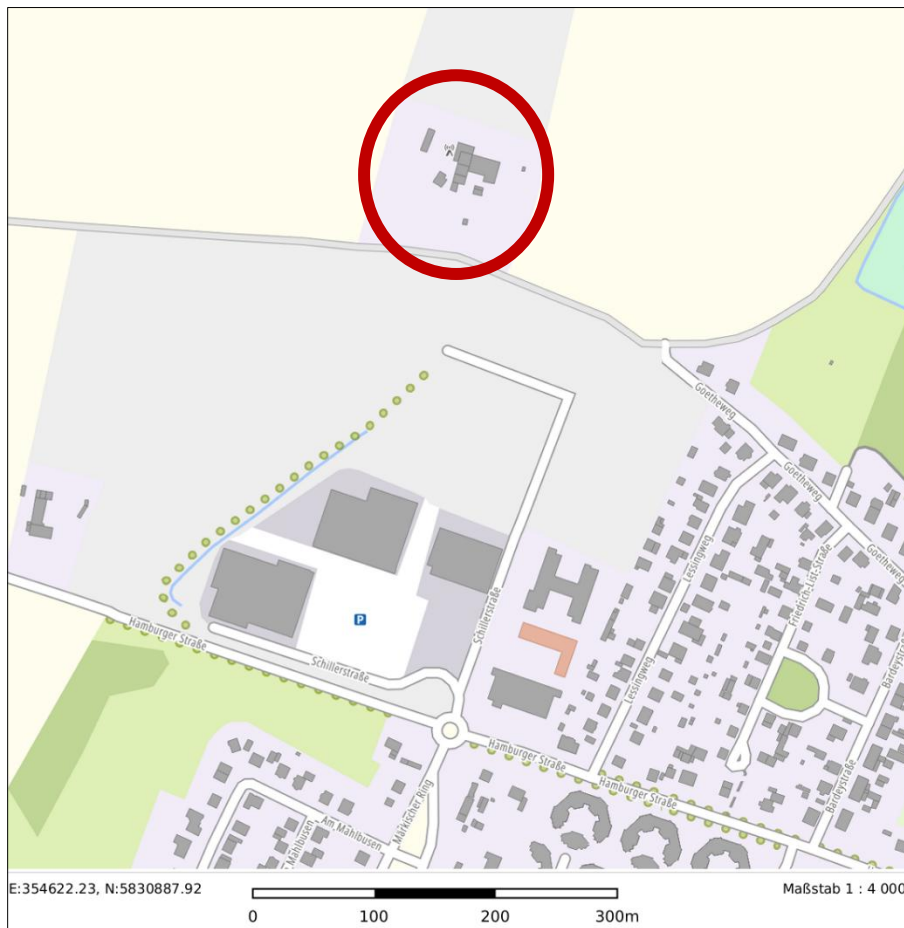


Abbildung 8: Übersichtslageplan; Lage des Vorhabens am westlichen Siedlungsrand der Stadt Nauen; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026



Abbildung 9: Luftbildlageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches B-Plan „Ehemalige Tierkörperbeseitigungsanlage als Ausgleichsfläche“; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026

6.2.2 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg Karte Entwicklungsziel stellt im Bereich des Vorhabens folgendes dar:

- Erhalt und Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung

Im Teilplan Biotopverbund sind für das Plangebiet keine besonderen Ziele und Hinweise enthalten.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg Karte Biotopverbund ist im Internet einsehbar. (MLUR (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) (Hrsg.) (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam. 70 S + 8 Karten)

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland werden als landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept für das Plangebiet keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen festgesetzt.

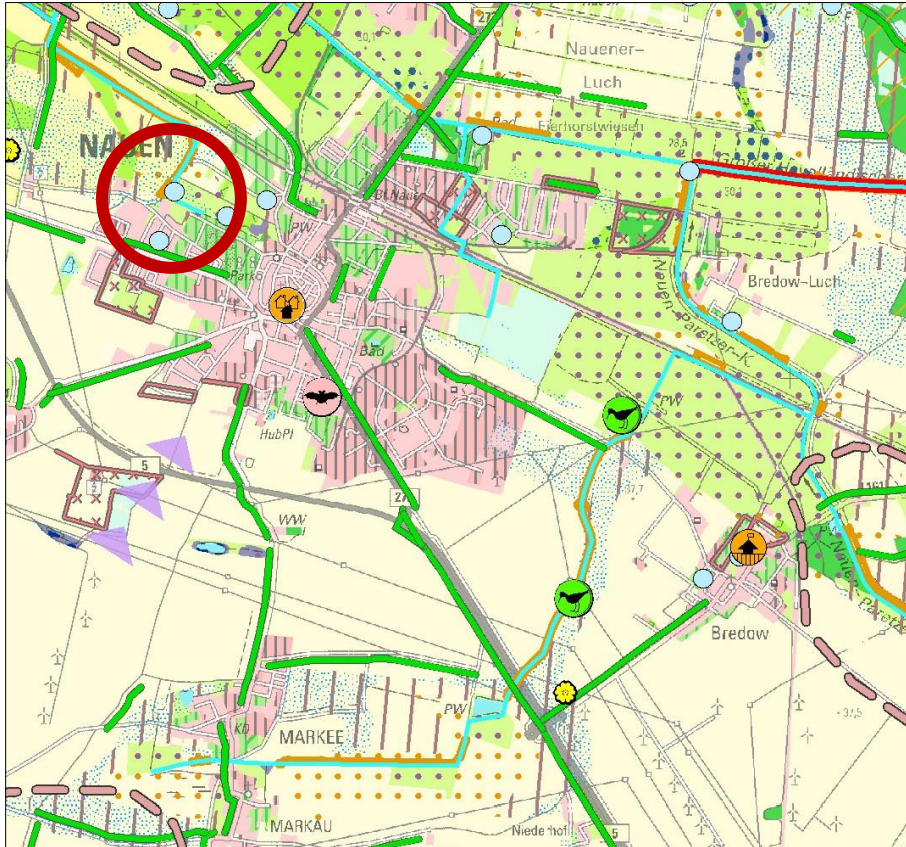


Abbildung 10: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Karte Entwicklungsziele 07/2014 (ohne Maßstab)

Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplan der Stadt Nauen mit Stand 08/2006 sind für den Geltungsbereich keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Geschützte Flächen und Objekte nach Naturschutzrecht

Das gesamte Renaturierungsvorhaben befindet sich vollständig außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebieten. Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen Nahbereich befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Baumbestand ist im Geltungsbereich vorhanden. Auf dem Gelände wurden in der Vergangenheit Obstbäume illegal gefällt.

6.3 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, Anlage 1 Nr. 3a BauGB

Die Bebauungsplanung bildet die Grundlage für die Bewertung der daraus resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dazu wird die geplante Bebauung und Verkehrserschließung schutzgutbezogen untersucht. Neben dem eigentlichen Bau werden auch die zu erwartende Bautechnologie und die Nutzung bezüglich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft bewertet.

Mit der schutzgutbezogenen Analyse wird eine allgemeine Bewertung als Überblick der zu erwartenden Beeinträchtigungen vorgenommen.

Folgende Begutachtungen werden eingeleitet:

- Biotopkartierung,
- Artenschutz / Untersuchung Flora und Fauna

Mit den vorliegenden Gutachten und den örtlichen Überprüfungen liegt ein guter Datenbestand vor, der es erlaubt die Auswirkungen der Planungen sachgerecht zu beurteilen.

6.3.1 Schutzgut Boden

Geprägt wurde das Plangebiet vor allem durch die Weichselkaltzeit, die vor über 10.000 Jahren endete. Gletschermassen und Schmelzwasserströme formten die Landschaft. Endmoränenzüge, Grundmoränen, Sanderflächen und breite Urstromtäler blieben zurück. Die Oberflächengeologie ist vorwiegend durch Sedimente der Bach- und Flussaue geprägt, insbesondere bestehend aus Sanden der Urstromtäler und Niederterrassen der Flüsse sowie deren diluvial-fluviatilen Äquivalenten, einschließlich holozäner Anteile.

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Havelland befindet sich der Geltungsbereich an der Kante zur Rhinniederung.

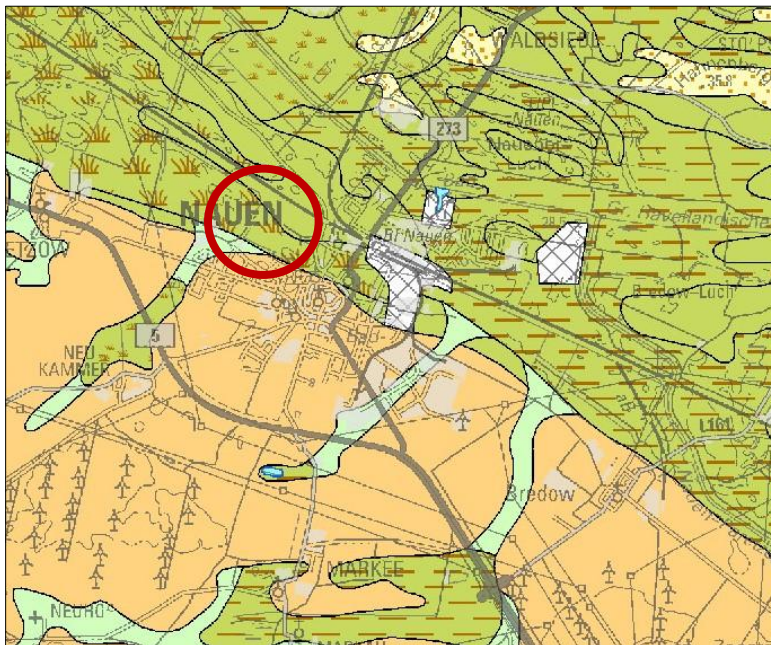


Abbildung 11: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Karte Geologie 07/2014 (ohne Maßstab)

Im Geltungsbereich bzw. und der direkten nördlichen Umgebung sind Böden mit besonderem Schutzanspruch betroffen. Es handelt sich hier um Flächen der Rhinniederung.

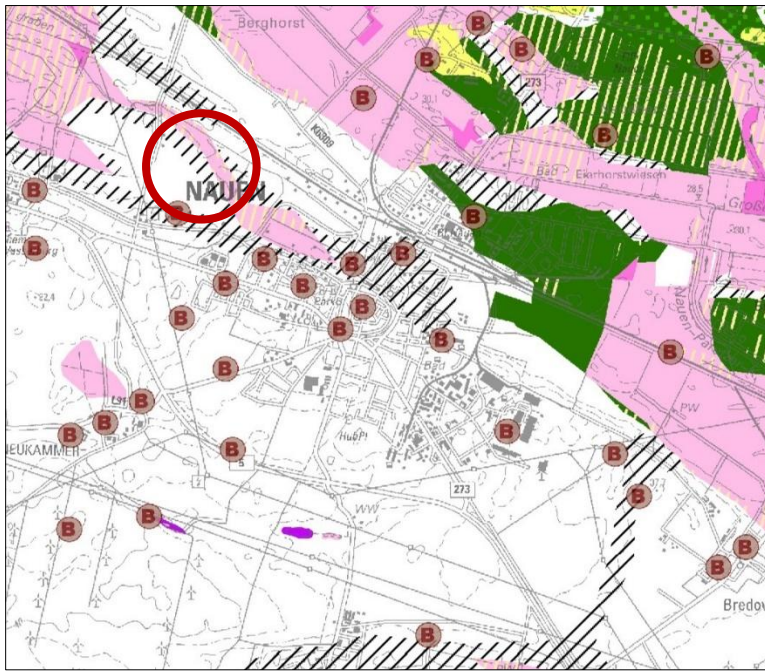


Abbildung 12: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Karte Besondere Böden 07/2014 (ohne Maßstab)

Bedeutung des Schutzgutes Boden

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden wird hinsichtlich seiner folgenden Funktionen für den Naturhaushalt beurteilt:

- Filterfunktion (mechanisch und physiko-chemisch),
- Pufferfunktion,
- Transformatorfunktion,
- natürliche Ertragsfähigkeit (Produktionsfunktion),
- biotische Lebensraumfunktion und
- Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte (Seltenheit).

Das Schutzgut Boden weist hinsichtlich der bodenökologischen Funktionen hauptsächlich Bereiche mit mittlerer Bedeutung auf.

6.3.2 Schutzgut Wasser

6.3.2.1 Grundwasser

Aufgrund der Nähe zur Rhinniederung steht das Grundwasser relativ oberflächennah an und ist wegen dem geringen Anteil bindiger Bildungen in der Bodenzonen vor Beeinträchtigungen nur gering geschützt.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bedeutung des Schutzgutes Wasser

Grundwasser

Die Bedeutung des obersten Grundwasserleiters ist zurückzuführen auf seine Funktion als

- Komponente des Wasserhaushaltes,

- Komponente für den Naturhaushalt und
- Reservoir für die Trink- und Brauchwasserversorgung.

Die Flächen des Plangebietes besitzen eine hohe Bedeutung.

Die Vorbelastung des Grundwassers ist in direkter Verbindung mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Die Grundwasserneubildungsrate ist in den versiegelten und bebauten Bereichen des Siedlungsgebietes stärker eingeschränkt. Auf den unversiegelten Ackerflächen kann das Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

6.3.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

6.3.3.1 Vegetation und Flächennutzung

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden und Luft, sowie deren Bedeutung als menschliche Lebensgrundlage wird als Biotoppotenzial verstanden. Der Begriff 'Biotop' wird dabei nicht auf so genannte 'schutzwürdige Lebensräume' beschränkt, sondern bezeichnet - im Sinne § 10 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - alle Lebensstätten und -räume wildlebender Pflanzen und Tiere.

Der Geltungsbereich umfasst nur die alte Abdeckerei mit ihrer Bebauung. In der Vergangenheit war hier auch prägender Obstbaumbestand vorhanden, der wohl illegal beseitigt wurden. Im durch Ruderalfluren gekennzeichneten Grundstücksbereich sind auch Ablagerungen und Reste von Gehölzbestand vorhanden.

Auf das Schutzgut „Biotope / Pflanzen und Tiere“ wirkt die sehr starke menschliche Überprägung der Flächen als Vorbelastung.

6.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Für die hier durchgeführte Beurteilung werden die meso- und mikroklimatischen Wirkungen der Topographie, der Flächennutzung und der Vegetationsstrukturen betrachtet. Als Datengrundlage dient die Biotoptypenkartierung.

Die Bedeutung landschaftsklimatischer Strukturen liegt in:

- dem Luftaustausch Luftregeneration,
- der Kaltluftproduktion und
- der Lärmschutzfunktion.

Aus landschaftsklimatischer Sicht sind Gehölze und Laubbäume aufgrund ihres Luftregenerationsvermögens sowie die offenen Feldfluren und Grünlandflächen infolge ihrer Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Luftaustausch von hoher Bedeutung. Die Vegetationsbestände besitzen hinsichtlich der Filterung von Stäuben und Abgasen eine hohe Bedeutung. Zur Luftregeneration tragen insbesondere während der Sommermonate die Laubbäume bei. Besondere Lufthygienische Vorbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Zeitweise sind Immissionen aus der Landwirtschaft zu verzeichnen, dies umfasst Stäube und Gerüche als episodische Ereignisse.

Nauen gehört zur gemäßigten Klimazone Mitteleuropas, die zwischen dem maritimen Klima und dem kontinentalen liegt. Die mittlere Lufttemperatur betrug im Plangebiet ca. 10,0 °C im Zeitraum 1991 – 2020.

Die jährliche Niederschlagsmenge lag 1991 – 2020 bei ca. 552 mm. Dies ist auf den zunehmenden kontinentalen Einfluss zurückzuführen.

Im Plangebiet kamen 1991 – 2020 im Mittel ca. 72 Frosttage mit einer Tagestieftemperatur unter dem Nullpunkt und 47 Sommertage mit einer Tageshöchsttemperatur über 25 °C vor.

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Havelland gehört das Plangebiet zu einem Kaltluftentstehungsgebiete mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität im Einzugsbereich der Wirkräume (grünlandgeprägte Niederung).

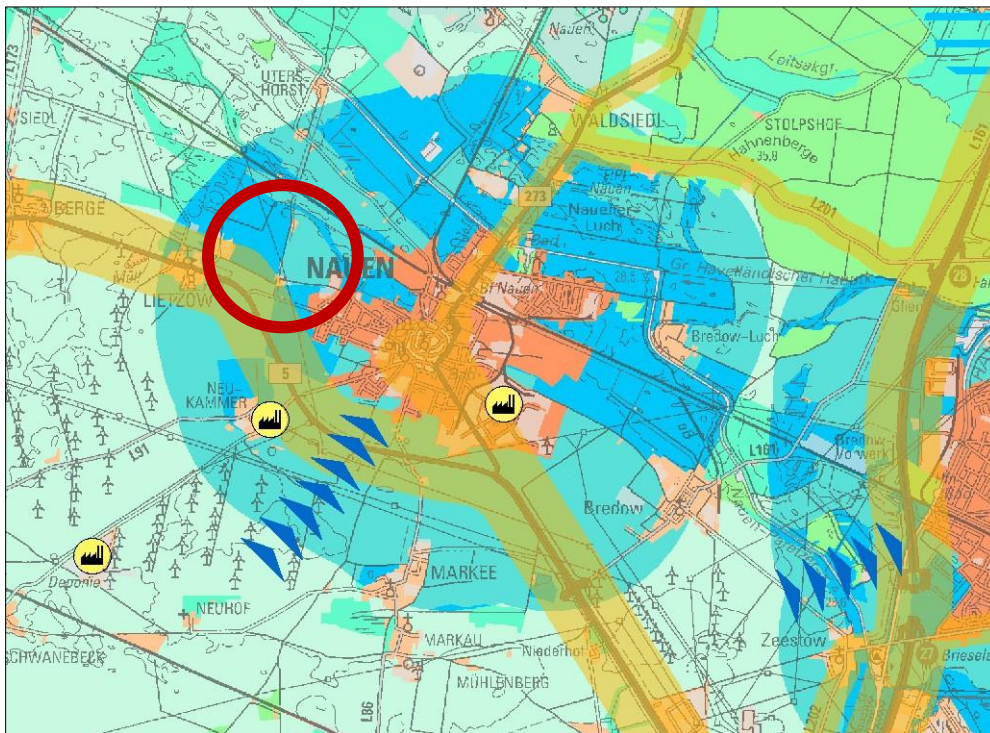


Abbildung 13: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Karte Klima 07/2014 (ohne Maßstab)

Bedeutung der Schutzgüter Klima und Luft

Die klimatische Ausgangssituation ist bereits dargestellt worden. Für die hier durchgeführte Beurteilung werden die meso- und mikroklimatischen Wirkungen der Topographie, der Flächennutzung und der Vegetationsstrukturen betrachtet. Die Bedeutung landschaftsklimatischer Strukturen liegt in:

- der Luftregeneration,
- der Kaltluftproduktion,
- dem Luftaustausch und
- der Lärmschutzfunktion.

Aus landschaftsklimatischer Sicht sind grundsätzlich die Gehölzbestände aufgrund ihres Luftregenerationsvermögens und ihrer Lärmschutzfunktion von hoher Bedeutung. Diese Vegetationsbestände besitzen weiterhin hinsichtlich der Filterung von Feinstaub und Abgasen eine hohe Bedeutung. Gehölzbestände sind nur im relativ geringen Umfang im Geltungsbereich und dessen Rändern vorhanden.

Als lufthygienische Vorbelastung sind der Fahrzeugverkehr und die damit verbundenen Emissionen zusehen. Daneben treten besonders die Siedlungsflächen Heizanlagen im Umfeld des

Untersuchungsraumes als lokale Belastungsquelle auf. Zeitweise führt auch die Landwirtschaft zu Belastungen.

6.3.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

6.3.5.1 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist durch die alte Abdeckerei stark überprägt. Die Bebauung wirkt als Fremdkörper am Rand der offenen Rhinniederung.

6.3.5.2 Landschaftsbezogene Erholung

Das Bundesnaturschutzgesetz beschreibt in § 1 die wertbildenden Kriterien für die Erholungseignung einer Landschaft. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von der Natur und Landschaft, also das Landschaftsbild, eine wesentliche Voraussetzung für eine landschaftsbildbezogene Erholung. (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der Unzugänglichkeit keine besondere Bedeutung für die naturbezogene Erholung. Aufgrund der direkten Nähe zu dem überregional bedeutsamen Havellandradweg ist die bestehenden Landschaftsbildüberprägung sehr hoch.

6.3.5.3 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Im Plangebiet ist derzeit kein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) registriert.

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

6.3.6 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt ist aufgrund der Flächenausprägung und der Vorbelastungen durch randliche Bebauung relativ gering.

6.3.7 Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB)

Im § 1a Abs 2 BauGB regelt der Gesetzgeber den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Durch die geplante Renaturierung werden bisher baulich vorgeprägte Flächen in ihren naturnahen Ursprung zurückversetzt.

Die Maßnahme ist ein Beitrag zum Flächen- und Ressourcenschutz.

6.3.8 Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)

Erholung

Das Plangebiet hat aufgrund der Lage an einem überregionalen Radweg eine besondere öffentliche Erholungsfunktion. Der randlich verlaufende Radweg im Süden des Geltungsbereiches ist für Radfahrer, Hundebesitzer und Jogger von Bedeutung.

Gesundheit (Lufthygiene und Lärm)

Im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens sind lufthygienische Belastungen auf das Umfeld nicht zu erwarten. Einzig der Abbruch selbst und der Transport von Abbruchgut könnte zu kurzzeitigen lokal begrenzten Belastungen führen.

6.3.9 Natura 2000 – Gebiete

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

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

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

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

Mit dem geplanten Abbruch kann es kurzzeitig zu erhöhten Lärmbelastungen kommen. Mit einer Umsetzungsphase außerhalb der Hauptaktivitätsphase von Brutvögeln im Zeitraum von Oktober bis Februar sind Beeinträchtigungen auf die Schutzgebietsziele nicht zu erwarten.

Andere Vorhaben aus denen Summationswirkungen abgeleitet werden könnten sind ebenfalls im Plangebiet nicht beabsichtigt.

Es sind bei fachgerechter Umsetzung innerhalb der Vegetationsruhe keine Beeinträchtigungen auf Natura 2000 Gebiete zu erwarten.

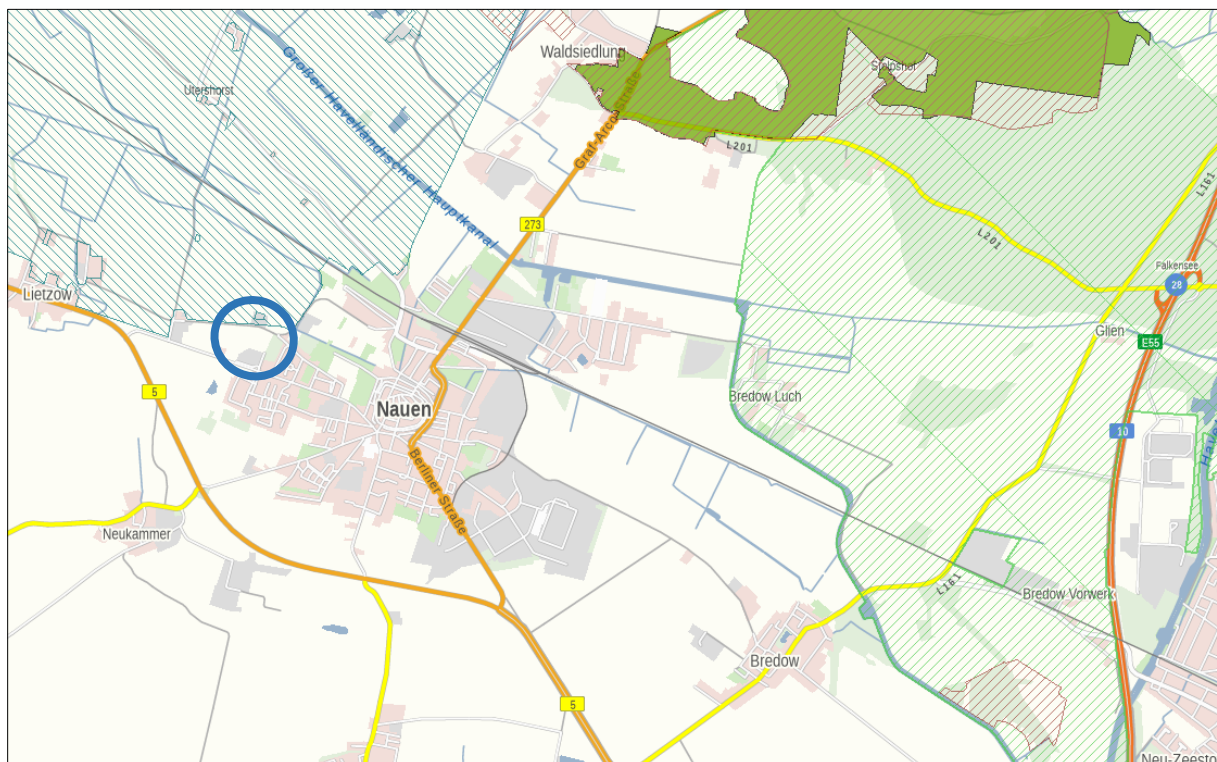


Abbildung 14: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches (blaue Markierung); Grundlage Kartendienst Brandenburg 09/2025, (ohne Maßstab)

6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Analysen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von LOUIS, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

..." sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

6.4.1 Schutzgutsbezogene Prognose

Um die ökologischen Auswirkungen von Planungen und nachfolgenden Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, wird unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen aufgeführt.

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen
- Lagerflächen, Bauwege, Bodenentnahme
- Flächenfunktionszerschneidung
- Lärm- und Schadstoffbelastungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverlust/-inanspruchnahme
- Trenn- und Barriereeffekt
- geländeklimatische Auswirkungen
- Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes
- Veränderung des Wasserhaushaltes

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Schadstoffemissionen (Stäube, Abrieb, Schmiermittel, Müll)
- Störungen durch Lärm, Bewegungs- und Lichtreflexe
- Verstärkung des Trenneffektes

Im Folgenden werden zwei Szenarien im Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Flora / Fauna	• Flächeninanspruchnahme • Entfernen und Überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial	Mit dem Abbruch von Gebäuden kann ein Verlust von potenziellen Lebensräumen von gebäudebewohnenden Tierarten entstehen. a) <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen sowie Erschütterungen zu erwarten <i>Anlagenbedingt:</i> mit Begrünungsmaßnahmen durch Bäume, Sträucher sowie dauerhafte Gras- und Staudenfluren werden neue Lebensräume geschaffen <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen bleiben dauerhaft baulich überprägt.
Boden	• Erdarbeiten • Versiegelung • Schadstoffeintrag	Mit dem Gebäuderückbau und der Entsiegelung sind nur positive Wirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. a) <i>Baubedingt:</i> Überprägung von Flächen durch Lagerung etc. <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen bleiben dauerhaft baulich überprägt.
Oberflächen-gewässer	• Überbauung • Schadstoffeintrag	Im Plangebiet werden keine Wasserflächen beansprucht. Schadstoffeinträge in entferntere Gewässer finden nicht statt. a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Grundwasser	• Versiegelung • Schadstoffeintrag	Mit dem Rückbau und der Entsiegelung entstehen positive Effekte für das Schutzgut Grundwasser. a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen bleiben dauerhaft baulich überprägt.
Klima/ Luft	• Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches	Mit Entsiegelung entstehen positive Effekte für das Mikroklima insbesondere am Rand der Niederung a) <i>Baubedingt:</i> erhöhte Geräuschemission <i>Anlagenbedingt:</i> keine, Wohlfahrtsfunktionen von Bäumen <i>Betriebsbedingt:</i> keine

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
	- Beeinträchtigung der Luftqualität - Schadstoffeintrag	b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert	- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz - Visuelle und akustische Störung, - Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung	Mit dem Rückbau entstehen positive Effekte für das Orts- und Landschaftsbild a) <i>Baubedingt:</i> Temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine. b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Biologische Vielfalt	- Flächeninanspruchnahme - Entfernen und überprägen von Vegetation - randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen - Immissionen sowie Störungspotenzial - Schadstoffeintrag	a) <i>Baubedingt:</i> Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste krautige Vegetation. <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Die Planungen führen zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter.	
Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	- Flächeninanspruchnahme - Entfernen und überprägen von Vegetation - Immissionen sowie Störungspotenzial - Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen, - Beeinträchtigung des Luftaustausches - Beeinträchtigung der Luftqualität - Schadstoffeintrag - Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz - Visuelle und akustische Störung	Mit dem Rückbau entstehen positive visuelle Effekte die sich positiv auf die Wahrnehmung des Landschaftsraumes auswirken. a)) <i>Baubedingt:</i> Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Wirkungsgefüge	- Flächeninanspruchnahme - Immissionen sowie Störungspotenzial	a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebot, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
	• Beeinträchtigung des Luftaustausches • Schadstoffeintrag	<i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Natura 2000 – Gebiete	<i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt.</i>	

6.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

6.5.1 Optimierung des Vorhabens zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Vermeidungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Entstehung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen am Vorhaben, bzw. der Beeinträchtigungsquelle oder durch die Optimierung der Standortwahl zu vermeiden. Die Anforderung, Beeinträchtigungen zu vermeiden ist sämtlichen der betrachteten Regelungen immanent.

Die Verursacher von Bauvorhaben sind verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist striktes Recht.

Zielsetzung des Vermeidungsgebots ist es, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weit möglichst minimiert werden. Dies beinhaltet sowohl kleinräumige Standortoptimierungen als auch technische Maßnahmen für eine umweltverträglichere Ausgestaltung des Vorhabens.

Auch zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen bietet sich die Planung von Vermeidungsmaßnahmen an. Auch hierbei handelt es sich um Maßnahmen, welche unmittelbar am Vorhaben ansetzen. Sie sind gezielt darauf auszurichten, die Beeinträchtigungen der besonders geschützten Arten und somit ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden.

➤ Vegetationsschutz gem. RAS-LP 4

Die vorhandenen Gehölzbestände im Nahbereich der Baustellen und Zufahrten und Lagerflächen sollen vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb geschützt werden. Die Flächen sind am wirkungsvollsten mit Schutzzäunen im gesamten Bereich des Baufeldes zu sichern. Bei Bäumen sind zusätzlich fachgerechte Ummantelungen an den Stämmen vorzunehmen, um mechanische Verletzungen im Stammbereich und Kronenansatz zu vermeiden.

Die Ausführung der Maßnahmen erfolgt gemäß den Regelungen der RAS-LP 4.

➤ Bodenschutz während der Baumaßnahme

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen sollten möglichst innerhalb bereits vorgeprägter Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche oder auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, sollten vorzugsweise Flächen zur Lagerung genutzt werden, die auch zukünftig als Baufläche oder befestigte Fläche entwickelt werden sollen. Zukünftige Grünflächen sollten als Lagerflächen ausgeschlossen werden. Nach den Bauarbeiten sind diese Flächen dann vollständig zu beräumen und in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind weiterhin umzusetzen:

- Schutz des Oberbodens (bei Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau) durch geeignete Maßnahmen, siehe DIN 18915-2018-06
- Böden, die nicht unmittelbar bebaut werden, sind vor ungewollter Verdichtung zu schützen.
- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, d. h. alle Lager-, Auftrags- und Baustelleneinrichtungsflächen, sind zu ermitteln und in einem Bodenschutzplan räumlich festzulegen. Flächen, die nicht baulich oder temporär genutzt werden, sind gesondert darzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen gegen Befahren oder Materialablagen einzuplanen (z. B. Bauzäune).
- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, die baubedingt befahren werden müssen oder zur Materialablage dienen, sind durch geeignete Maßnahmen gegen ungewollte Bodenverdichtung zu schützen (z. B. Lastverteilungsplatten).

Hinsichtlich der Regelungen des § 44 BNatSchG sind für das Bauvorhaben besondere Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich.

Aufgrund des Potenzials zum Vorkommen von Vögeln bedarf es Vermeidungsmaßnahmen.

➤ **Bauzeitenregelung Vögel**

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die früh brütenden Brutvogelarten (Brutzeitbeginn Anfang März) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Dadurch kann effektiv verhindert werden, dass sich Brutvögel im Baufeld ansiedeln und durch Bauarbeiten während der Brutzeit verletzt oder getötet werden.

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen im Zusammenhang mit mittelbaren Wirkungen, z.B. optische oder akustische Wirkungen des Baubetriebes, sind alle Baumaßnahmen unmittelbar nach der Baufeldfreimachung, spätestens zum 01. Februar, zu beginnen und ohne eine Unterbrechung von mehr als 5 Tagen fortzuführen.

Der Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn durch ornithologisch geschultes Fachpersonal vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass im betroffenen Bereich keine Brutvögel siedeln. Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld inklusive 50 m-Umfeld erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.

6.5.2 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der schutzgutbezogenen Bewertung wird eine detaillierte Bewertung der Beeinträchtigungen vorgenommen, die die Ableitung von ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erlaubt.

Auswirkungsarten

Um die ökologischen Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, wird unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen aufgeführt.

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, Bauwege, Bodenentnahme
- Flächenfunktionszerschneidung
- Lärm- und Schadstoffbelastungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverlust/-inanspruchnahme
- Trenn- und Barriereeffekt
- geländeklimatische Auswirkungen
- Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes
- Veränderung des Wasserhaushaltes

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Schadstoffemissionen
- Störungen durch Lärm, Bewegungs- und Lichtreflexe
- Verstärkung des Trenneffektes

6.5.3 Schutzgutbezogene Darstellung des Eingriffs in den Naturhaushalt -Konfliktanalyse

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert. Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des **Eingriffstatbestandes** („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Zur Beurteilung des Eingriffs sind Art, Umfang und zeitlicher Ablauf die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der

unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Ableitung und Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Die **Beschreibung des Eingriffs** und die Ermittlung des Umfangs werden für alle Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter zusammengefasst und für die jeweiligen Beeinträchtigungsarten getrennt durchgeführt. Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung, Ausgleich und Ersatz sind dem nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

Hinweis für alle nachfolgenden Tabellen:

Das Zeichen (---) bedeutet, dass für die Parameter keine Beziehung besteht, bzw. die Parameter nicht betroffen sind.

6.5.3.1 Boden

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Tabelle 2: Konfliktanalyse - Boden

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	– Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Vollständiger Funktionsverlust / Teilweiser Funktionsverlust	---	---	---
Überprägung / Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse / Einschränkung der Bodenfunktionen	---	---	---
Erläuterung:	Alle baubedingten Beeinträchtigungen liegen	Die Rückbaumaßnahmen führen zu keinen Beeinträchtigungen des Bodens.	Betriebsbedingte Beeinträchtigungen finden nicht statt.

	unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.		
--	---------------------------------------	--	--

Mit dem Rückbau von Bebauungen und Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen gestärkt. Beeinträchtigungen werden bei ordnungsgemäßer und fachgerechter Durchführung der Abbruchmaßnahmen nicht hervorgerufen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch das Renaturierungsvorhaben keine Konflikte. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden findet nicht statt.

6.5.3.2 Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Tabelle 3: Konfliktanalyse - Grundwasser

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	– Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Reduzierung der Grundwasserneubildung	---	---	---
Störung der Grundwasserverhältnisse (Quantität, Dynamik u. Qualität)	---	---	---
Veränderung grundwasserqualitäts-relevanter Schutzwirkungen	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Es finden keine Beeinträchtigungen statt.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser finden bei der Renaturierungsmaßnahme mit dem Rückbau befestigter Flächen nicht statt.

Bezogen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben sich durch das Vorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

Auswirkungen auf die Oberflächengewässer

Das Schutzgut Oberflächengewässer einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Verringerung potenzieller Retentionsflächen,
- Beeinträchtigung der Uferbereiche von Gewässern durch Bautätigkeit und
- möglicher Schadstoffeintrag.

Tabelle 4: Konfliktanalyse - Oberflächengewässer

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	– Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Beseitigung von Oberflächengewässern / Beeinträchtigung der Gewässerstruktur	---	---	---
Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen	---	---	---
Störung der Abfluss- und Strömungsverhältnisse	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Es finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Mit der Renaturierung finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer zu finden. Mit dem Vorhaben werden keine Gewässer beeinträchtigt. Schadstoffeinträge in entfernter liegende Gewässer sind nicht zu befürchten.

Bezogen auf das Schutzgut Oberflächengewässer ergeben sich durch das Vorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

6.5.3.3 Klima und Luft

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Tabelle 5: Konfliktanalyse - Klima und Luft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	– Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung

Verlust / (grundlegende) Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, Verlust / Einschränkung der Ausgleichsfunktionen	---	---	---
Beeinträchtigung des Luftaustausches	---	---	---
Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Es ergeben sich mit der Renaturierung keine Beeinträchtigungen von lokalklimatischen Verhältnisse.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich regelmäßig vor allem auf den Verlust verschiedener Vegetationsflächen und die Zunahme von Flächenversiegelungen.

Der Rückbau von baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen führen zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch das Renaturierungsvorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

6.5.3.4 Biotope / Pflanzen und Tiere

Auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme, Entfernen und überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Tabelle 6: Konfliktanalyse - Biotope / Pflanzen und Tiere

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	– Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Lebensraumverlust / Beeinträchtigung von Biotopen	---	---	---
Verlust von Einzelbäumen	---	---	---
Beeinträchtigung von Einzelbäumen	---	---	---
Beeinträchtigung von Populationen u.	---	---	---

Biotopen durch Veränderung der Standortverhältnisse			
Zerschneidung von Lebensräumen u. funktionalen Beziehungen	---	---	---
Unfalltod von Tieren	---	---	---
Gefährdung / Störung von Tieren (Verhaltensmuster etc.)	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Durch die Abbruchmaßnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Mit dem Rückbau werden zusätzliche Lebensräume entwickelt.	Mit der Renaturierung finden keine erheblichen Beeinträchtigungen statt.

Mit dem Abbruch- und Renaturierungsvorhaben werden zusätzliche Lebensräume geschaffen. Der Verlust von Bausubstanz, die ggf. für gebäudebewohnende Tierarten von Bedeutung sein kann ist in der Gesamtbetrachtung zu vernachlässigen.

Bezogen auf die Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Tiere ergeben sich durch das Renaturierungsvorhaben keine Beeinträchtigungen.

Ein Eingriff findet nicht statt.

6.5.3.5 Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Auf das Schutzgut Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung,
- Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Tabelle 7: Konfliktanalyse - Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente	---	---	---

Visuelle Störung und Überprägung des Landschaftserlebens	---	---	---
Akustische und sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens	---	---	---
Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Mit dem Rückbau von Hochbauten erfolgt eine Verbesserung des Landschaftsbildes.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit dem Rückbau großvolumiger und überprägender Bebauung findet eine Verbesserung des Landschaftsbildes statt.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes für die aktive Erholung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Wegeverbindungen in der Feldflur bleiben in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten.

Bezogen auf die Schutzgüter Landschaftsbild ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen.

Ein Eingriff findet nicht statt.

6.5.3.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

6.5.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Nach der Darstellung der einzelnen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und der Ermittlung und Bewertung der Eingriffe konnte festgestellt werden, dass bei einer ordnungsgemäßen Durchführung der Abbruch- und Renaturierungsvorhaben keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Es werden deswegen keine gesonderten Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder den Ersatz erforderlich.

6.6 Hinweise für besondere naturschutzrechtliche und sonstige rechtliche Entscheidungen

Biotopschutz

Durch das Vorhaben werden keine geschützten Lebensräume gemäß § 30 BNatSchG berührt. Die Erteilung einer Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Schutz von LSG und NSG

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Eine gesonderte Genehmigung bzw. eine Befreiung wird nicht erforderlich.

Schutz von Gebieten Natura 2000

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines Natura-2000-Gebietes. Eine gesonderte Genehmigung bzw. eine Befreiung wird nicht erforderlich.

6.7 Vorschläge zur Festsetzung von landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen im B-Plan

6.7.1 Textliche Festsetzungen

Nachfolgend werden Festsetzungsvorschläge für die Übernahme der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches dargelegt.

Die Übernahme der Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan erfolgt nach Abwägung. Zusätzlich zu den Festsetzungsempfehlung erfolgt noch eine kurze Begründung.

Es handelt sich um Festsetzungen zur allgemeinen Begrünung und Festsetzungen zu Gestaltungen des Renaturierungsgrundstücks sowie zum Boden- und Artenschutz.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gesamt mindestens 50 Stück Obstbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 10-12 cm zu pflanzen. Es sind Obstsorten, Apfel, Birne und Pflaume zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- *Die Festsetzung ist für die Durchgrünung des zukünftigen renaturierten Grundstücks erforderlich. Mit der Pflanzung von Obstbäumen erfolgt eine Freiflächengestaltung und die Gehölze können ihre Wohlfahrtswirkungen entfalten. Die Festsetzung einer Mindestqualität und die Empfehlung zu Baumarten dienen der Qualitätssicherung und dem langfristigen Erfolg der Anpflanzungen. Die Obstbäume sind als Ersatz für die in der Vergangenheit durchgeführten illegalen Baumfällungen im Geltungsbereich vorgesehen.*

Im Geltungsbereich sind an bestehenden Bäumen 6 Fledermauskästen für Sommer- oder Zwischenquartiere herzustellen. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- *Die Festsetzung ist für die Gestaltung und Entwicklung potentieller Habitate der gemäß § 44 BNatSchG geschützten Fledermäuse am Rand des Siedlungsgebietes vorgesehen. Da durch den Abbruch des Gebäudes potenzielle Sommer- und Zwischenquartiere verloren gehen könnten, ist die Etablierung von künstlichen Nisthilfen im Bestand erforderlich.*

6.8 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

In der nachfolgend zusammenfassenden Prognose sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

Tabelle 8: Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Wirkungs- ursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- u. Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter	Biologische Vielfalt	Wirkungsgefüge	Natira-2000 Gebiete
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Landschaftsbau	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Transport/ Verkehr	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Anlage	Baukörper	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	+
	Wege, Verkehrsflächen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	+
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	+
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	+
	Nutzung Anlagen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	+
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	+

+ positive Auswirkungen zu erwarten

○ keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten

○ vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten

● mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten

■ erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

6.9 Alternative Planungsmöglichkeiten, Anlage 1 Nr. 2 d BauGB

Die Stadt hat bereits mögliche alternative Nachnutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Baumasse geprüft.

Insbesondere die Nutzung von stark überprägter und kaum nachnutzungsfähiger Bausubstanz zum Zweck der Renaturierung ist ein Beitrag zum Ressourcenschutz.

6.10 Überwachung - § 4c BauGB, Anlage 1 Nr. 3 b BauGB

Gegenstand der Überwachung ist die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die planaufstellende Kommune sichert insbesondere die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich ab.

Für die Umsetzung sowie die Durchführung und Überwachung der Abbruch- und Renaturierungsmaßnahmen wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung beauftragt. Diese ist vom Vorhabensträger sicherzustellen.

Weiterhin ist ein Abbruch und Entsorgungskonzept mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Unabhängig von diesen Informationen können zudem im Rahmen der Abbruchphase Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

6.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung, Anlage 1 Nr. 3c BauGB

Die möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Rückbau- und Renaturierungsmaßnahme wurden geprüft. Es wurde festgestellt, dass bei einem Abbruch während der Winterruhe im Zeitraum von Oktober bis Februar mit keinen Beeinträchtigungen insbesondere der Fauna zu rechnen ist.

Die Maßnahmen führen in der Gesamtheit zu Verbesserungen der einzelnen Schutzgüter.

Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

6.12 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, Anlage 1 Nr. 3 d BauGB

Zum Abbruch – und Renaturierungsvorhaben wurden keine gesonderten Gutachten erarbeitet.

Quellenverzeichnis

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

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

Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2016 LABO-Projekt B 1.16: Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren - Erarbeitung

von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange; November 2017, redaktionell überarbeitet im August 2018, im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)

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

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, (Bundesimmissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung; Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) vom April 2009

HYDROGEOLOGISCHES KARTENWERK der DDR im Maßstab 1:50.000 (HYKA 50): Karte der Grundwassergefährdung, Hydrogeologische Grundkarte – Quartäre Grundwasserleiter, Karte der Hydroisohypsen – Grundwasserleiter. Halle.

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

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

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

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

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

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])

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

Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018

VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE (VS- RL): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2.4.1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103), zuletzt geändert durch Richtlinie 2008/102/EG vom 19. November 2008 (ABl. EG Nr. L 323 S. 31)

Literatur

ADAM, K.; NOHL, W.; VALENTIN, W. 1986: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Hg.: Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

AUHAGEN, A., ERMER, K., MOHRMANN, R. 2002: Landschaftsplanung in der Praxis, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart

BEZZEL, E. 1993: Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Aula-Verlag Wiesbaden

BLUME, H. P. 1990: Handbuch des Bodenschutzes. Landsberg / Lech.

ELLENBERG, H. 1984: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht. 4. Aufl., Stuttgart

FITSCHEN, J. 1987: Gehölzflora. Ein Buch zum Bestimmen der in Mitteleuropa wildwachsenden und angepflanzten Bäume und Sträucher. Bearb. von Quelle & Meyer. Heidelberg-Wiesbaden.

FLADE, M. 1994: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung; IHW-Verlag

GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A. 1990: UVP. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis. Methodischer Leitfaden. München.

JEDICKE, E., FREY, W., HUNDSDORFER, M., STEINBACH, E. 1993: Praktische Landschaftspflege. Stuttgart.

KÖPPEL, J., FEICKERT, SPANDAU, STRAßER 1998: Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an Natur und Landschaft?, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart

LEOPOLD, P. (2004): Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der in Deutschland vorkommenden Tierarten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL). Werkvertrag im Auftrag von: Bundesamt für Naturschutz, Bonn: 202 Seiten.

MARCINEK, J., NITZ, B. (1973): Das Tiefland der DDR – Leitlinien seiner Oberflächengestaltung. Gotha, Leipzig: VEB Hermann Haack, Geographisch-Kartographische Anstalt.

MARKS, R., MÜLLER, M.J., LESER, H., KLINK, H.J. (HG.) 1992: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes (BA LVL). Forschungen zur Deutschen Landeskunde, Bd. 229, 2. Aufl. Trier.

PETERSEN, B. ET AL. (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1: Pflanzen und Wirbellose, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 1. Bonn Bad Godesberg.

PETERSEN, B. ET AL. (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 2. Bonn Bad Godesberg.

PETERSON, R.; MOUNTFORT, G.; HOLLOM, P.A.D. 1973: Die Vögel Europas, Verlag Paul Parey

PLACHTER, H. 1991: Naturschutz; G. Fischer, Stuttgart

SCHEFFER, F., SCHACHTSCHABEL, P. (HG.) 1982: Lehrbuch der Bodenkunde. 11. Aufl. Stuttgart.

SCHOLZ, E. 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam

SSYMANK, A., U. HAUKE, C. RÜCKRIEM & E. SCHRÖDER (BEARB.) (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. - Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.) 1998 - Schriftenr. Landschaftspfl. u. Naturschutz, Heft 53, Bonn-Bad Godesberg.

7 AUSWIRKUNGEN

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Durchführung der mit dem vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan geplanten Maßnahmen wird im Geltungsbereich mit zahlreichen Auswirkungen auf die lokale Umwelt und naturschutzfachlichen Verhältnisse zu rechnen sein. Mit dem geplanten Gebäuderückbau und der Entsiegelung sind so nur positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser verbunden. Zusätzlich führen die geplanten Entsiegelungsmaßnahmen zu positiven Effekten für das lokale Mikroklima, insbesondere am Rand der Niederung. Mit dem Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet geht zudem eine visuelle Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes einher. Zwar kann es mit dem Abbruch von Gebäuden zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen gebäudebewohnender Tierarten kommen, jedoch werden im Rahmen der vorliegenden Planung mithilfe von Begrünungsmaßnahmen durch Bäume, Sträucher und dauerhaften Gras- und Staudenfluren sowie der Einrichtung von mehreren Fledermauskästen neue Lebensräume für verschiedene Arten geschaffen.

7.2 Finanzielle Auswirkungen

7.2.1 Verfahrenskosten

Notwendige Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der für die Aufstellung des Bauleitplans erforderlichen Verfahrensschritte werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Nauen entstehen damit durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

7.2.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Vorhaben im Geltungsbereich werden durch den Vorhabenträger übernommen.

7.2.3 Grunderwerb

Wird durch den Vorhabenträger umgesetzt.

7.3 Planungsschaden

Ein Planungsschaden ist nicht abzuleiten. Die Planung entspricht den gemeindlichen Planungsabsichten und anderwärtige widersprechende planungsrechtliche Festlegungen werden nicht überplant.

7.4 Bodenordnung

Eine Bodenneuordnung ist nicht abzuleiten.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 17) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

9 ÜBERSICHT TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (BEBAUUNGSPLAN – TEIL B)

9.1 Textliche Festsetzungen (TF)

- TF 1** Für das gesamte Plangebiet gelten die folgenden Maßnahmen:
- d) Es ist ein vollständiger Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie eine vollständige Entsiegelung der Flächen durchzuführen.
 - e) Innerhalb des Geltungsbereiches sind gesamt mindestens 50 Stück Obstbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 10-12 cm zu pflanzen. Es sind Obstsorten, Apfel, Birne und Pflaume zu verwenden.
 - f) Im Geltungsbereich sind an bestehenden Bäumen 6 Fledermauskästen für Sommer- oder Zwischenquartiere herzustellen. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

(Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

9.2 Hinweise

Das Kapitel wird ggf. im weiteren Verfahren erarbeitet.