Stadt Brandenburg an der Havel

Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“

Teil C-1: Begründung zum Vorentwurf i.d.F. vom 19. August 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 3
1.1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis ... 3
1.2 Verfahrensablauf ... 5
1.3 Beachtung der Vorschriften zum Umweltschutz ... 6
1.3.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ... 6
1.3.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) ... 6
1.3.3 Schutz von Natura 2000-Gebieten (§ 1a Abs. 4 BauGB) ... 7
1.3.4 Klimaschutz (§ 1a Abs. 5 BauGB) ... 7
1.3.5 Prüfung der UVP-Pflicht ... 7
2 Übergeordnete planerische Vorgaben ... 8
2.1 Landes- und Regionalplanung ... 8
2.2 Städtebauliche Rahmenplanungen der Stadt Brandenburg an der Havel ... 9
2.3 Flächennutzungsplan ... 10
3 Örtliche Gegebenheiten ... 11
3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ... 11
3.2 Geländetopografie ... 13
3.3 Bestandsbeschreibung des Plangebietes ... 13
3.4 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen ... 14
3.5 Vorbelastungen ... 15
4 Städtebauliche Konzeption ... 15
5 Erschließungskonzeption ... 18
5.1 Verkehrserschließung ... 18
5.1.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ... 18
5.1.2 Innere Erschließung ... 18
5.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr / Sharing-Points ... 19
5.1.4 Ruhender Verkehr ... 19
5.2 Ver- und Entsorgung ... 20
5.2.1 Versorgung mit Trinkwasser ... 20
5.2.2 Schmutzwasserentsorgung ... 20
5.2.3 Versorgung mit Elektroenergie ... 21
5.2.4 Wärme- / Kälteversorgung ... 21
5.2.5 Gasversorgung ... 21
5.2.6 Telekommunikation ... 21
5.2.7 Löschwasserversorgung ... 21
5.2.8 Umgang mit Niederschlagswasser ... 22
5.2.9 Straßenbeleuchtung ... 22
5.2.10 Abfallentsorgung ... 23
6 Grünordnerische Konzeption ... 23
7 Begründung der planerischen Festsetzungen ... 24
8 Hinweise ... 24

9 Flächenbilanz 24
10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 24
10.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 24
10.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 25
10.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung 25
10.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 25
10.5 Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 25
10.6 Auswirkungen auf die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge 26
10.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 26
10.7.1 Untersuchungsrahmen, Betrachtungsumfänge 26
10.7.2 Schutzgutbezogener Untersuchungsrahmen 31
10.7.3 Erforderliche Kartierungen 33
10.8 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft 34
10.9 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung 34
10.10 Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften 34
10.11 Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung 34
10.12 Auswirkungen auf die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden 35
10.13 Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung 35
10.14 Auswirkungen auf die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen 35
10.15 Auswirkungen auf den Wald 35
10.16 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung 36
10.17 Auswirkungen auf Nutzungs- und Eigentümerverhältnisse 36

Anhang: Schutzgebietskarte

1 Einleitung

1.1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

Die Thematik der Gewerbeflächenentwicklung und -verfügbarkeit hat in ganz Deutschland zunehmend an Bedeutung gewonnen. Das von der Wirtschaftsförderung Brandenburg im Jahr 2022 erstellte Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg konstatiert eine hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen, die derzeit noch ansteigt. Gleichzeitig wird ein Rückgang der Angebotsflächen am Markt verzeichnet. Besonders bei Standorten mit hoher Lagegunst übersteigt die Nachfrage das bestehende Angebot. Auch im Land Brandenburg ist diese veränderte Angebots- und Nachfragesituation deutlich zu beobachten. Seit 2010 kann eine dynamische Wirtschaftsentwicklung festgestellt werden, die sich unter anderem in einer Erhöhung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten widerspiegelt. Die Anzahl der bei der Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (WFBB) eingegangenen Standortanfragen stieg zwischen 2015 und 2021 um 54 %. Im Vergleich mit der steigenden Flächennachfrage hat sich das Angebot neuer Gewerbe- und Industrieflächen unterproportional entwickelt. Seit der letzten Phase umfangreicher Investitionen in die Planung und Erschließung neuer Gewerbe- und Industriegebiete zwischen 1991 und 1995 haben sich die Investitionen in die Entwicklungen von Gewerbe- und Industrieflächen im Land Brandenburg auf einem niedrigen Niveau stabilisiert. Darüber hinaus hat sich seit einigen Jahren die Flächen- und Nutzungskonkurrenz noch einmal deutlich erhöht. Gewerbliche Nutzungen konkurrieren u.a. mit dem Bedarf an Wohnbauflächen und Flächen zur Erzeugung regenerativer Energien (Wind, Photovoltaik). Der Anteil der Anzahl der Bestands- Industriegebiete (GI) liegt nur bei 16,7 %, was den besonderen Charakter und Wert deutlich heraushebt, wobei keiner der vorhandenen Standorte eine Fläche von über 50 ha aufweist[1].

Auch die IHK Potsdam hat wiederholt auf die Notwendigkeit der Industrie-Gewerbeflächenentwicklung hingewiesen: „Industrie- und Gewerbegebiete in ausreichendem Umfang sind für eine florierende Wirtschaft unverzichtbar. Was jetzt benötigt wird, sind attraktive Möglichkeiten für Wachstum und die notwendige Transformation der Wirtschaft. In zahlreichen Kommunen fehlen Industrie- und Gewerbeflächen für Neuansiedlungen, Verlagerungen oder für die Erweiterungen von Unternehmen. Die Flächennachfrage wird aufgrund der großen Standortgunst der Hauptstadtregion in Zukunft zudem weiter zunehmen. Ein ausreichendes Flächenangebot ist die zentrale Voraussetzung für die Entwicklung der Unternehmen und damit für den Wohlstand im Land Brandenburg.“[2]

Wie bereits in der Beschlussvorlage 222/2022 zum Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Brandenburg an der Havel erläutert, muss die Stadt Brandenburg an der Havel handeln, um auch mittelfristig eine wirtschaftliche Entwicklung gewährleisten und Neuansiedlungen von Unternehmen erfolgreich begleiten zu können. Für die Stadt Brandenburg an der Havel werden Flächenengpässe erwartet. Zu befürchten ist, dass in naher Zukunft keine konkurrenzfähigen und attraktiven Angebote für nachfragende Unternehmen unterbreitet werden können. Ein ausreichendes Angebot von großen zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in unmittelbarer Nähe zu einer Autobahnanbindung ist wichtig, um Ansiedlungen zu ermöglichen.

Der Stadt Brandenburg an der Havel ist gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Oberzentren sind neben der Metropole die wichtigsten Wirtschaftsstandorte im gemeinsamen Planungsraum. Dieser besonderen Funktion wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Die Nachfrage nach zusammenhängenden Flächen von über 30 Hektar kann innerhalb der Stadt Brandenburg an der Havel nicht bedient werden. Die kleineren, noch zur Verfügung stehenden Flächen haben Einschränkungen in Bezug auf Nutzbarkeit und Verkehrsanbindung. Ggf. starken LKW-Verkehr

[1] https://www.wfbb.de/standort-brandenburg/gewerbe-und-industrieflaechen/gewerbe-und-industrieflaechen

[2] https://www.ihk.de/potsdam/interessenvertretung-und-positionen/positionenresolutionen/positionen-gewerbeflaechen-2024-6068552)

erzeugende Industrieinvestitionen sollen keine zusätzlichen Belastungen von innerstädtischen Verkehrswegen erzeugen, wie sie z.B. bei einer Ansiedlung auf den Restflächen in Hohenstücken entstehen würden, um die Autobahn zu erreichen.

Mit dem LEP HR als raumordnerischer Gesamtentwicklungsplan hat der Verordnungsgeber die Voraussetzungen geschaffen, im Land Brandenburg auf Ebene der Regionalplanung „Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte“ als Ziel der Raumordnung auszuweisen (Z 2.3 LEP HR). Ziel dieser Festlegung ist es geeignete Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen mit herausgehobener Bedeutung für die jeweilige Region im gesamten Land vorzuhalten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming, die neben den Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming auch die beiden kreisfreien Städte Potsdam sowie Brandenburg an der Havel umfasst, hat sich dieser Vorgabe des LEP HR angenommen und im 2. Entwurf des Regionalplans „Havelland – Fläming 3.0“ im Bereich der BAB 2 – Abfahrt Brandenburg einen ca. 170 ha großen Vorsorgestandort für Gewerbe und Industrie dargestellt. Dazu wurde auf der Ebene der Regionalplanung eine umfassende Standortalternativenprüfung für Großansiedlungen durchgeführt, in deren Ergebnis der Vorsorgestandort „Brandenburg an der Havel – Paterdamm / Kloster Lehnin – Krahne“ als einziger derartiger Vorsorgestandort in der Planungsregion festgelegt wurde[3]. Etwa 100 Hektar davon liegen auf dem Gebiet der Gemeinde Kloster Lehnin, die bereits ein entsprechendes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes angestoßen hat. Um die interkommunale Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes an der A2 voranzubringen und die Voraussetzungen für eine großflächige Ansiedlung von Gewerbe und Industrie zu schaffen, ist es erforderlich, dass auch die Stadt Brandenburg an der Havel die bauleitplanerischen Verfahren für die im Stadtgebiet gelegenen Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 54 Hektar einleitet.
(Anm.: Der Regionalplan Havelland Fläming wurde in der Fassung des 2. Entwurfs am 25.06.2026 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und der Gemeinsamen Landesplanung (GL) Berlin Brandenburg zur Genehmigung vorgelegt. Nach Genehmigung der Satzung soll die Bekanntmachung im Amtsblatt Brandenburg erfolgen; der Plan tritt dann damit in Kraft.)

Ziel der Planaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ ist daher, an dem bereits im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 als Vorranggebiet festgelegten großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandort „Brandenburg an der Havel – Paterdamm / Kloster Lehnin – Krahne“ ein Industriegebiet für gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf und herausragender Bedeutung für das Gebiet der gesamten Planungsregion Havelland-Flämig zu entwickeln, Unternehmen aus Industrie und Gewerbe anzusiedeln und damit Arbeitsplätze zu schaffen. Die Erschließung soll über die Bundesstraße B 102 erfolgen. Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit wollen beide Kommunen ihre wirtschaftliche Basis durch die gezielte Ansiedlung von Unternehmen mit nachhaltiger Wertschöpfung stärken.

Gemäß der Begründung zur Ausweisung des Vorsorgestandortes im Regionalplan sollen großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte ansiedlungswilligen Unternehmen nachfragenah zur Verfügung stehen. Um dies zu gewährleisten, haben die Stadt Brandenburg an der Havel und die Gemeinde Kloster Lehnin die Aufstellung der Bebauungspläne „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ (für den im Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel gelegenen Teil des Vorsorgestandortes) bzw. „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ (für den im Gebiet der Gemeinde Kloster Lehnin gelegenen Teil des Vorsorgestandortes) beschlossen. Im Rahmen der Verwirklichung der Anpassungspflicht an das Ziel der Raumordnung ist dieses gemäß den regionalplanerischen Vorgaben einer Konkretisierung, Verfeinerung und Ausdifferenzierung zugänglich, hiervon wird bei der Aufstellung der Bebauungspläne von beiden Kommunen Gebrauch gemacht.

[3] Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 26.06.2025

1.2 Verfahrensablauf

Aufgrund des Sachverhalts, dass sich der gewerblich-industrielle Vorsorgestandort „Brandenburg an der Havel – Paterdamm / Kloster Lehnin – Krahne“ auf dem Territorium sowohl der Stadt Brandenburg an der Havel als auch der Gemeinde Kloster Lehnin befindet und damit zwei unterschiedliche kommunale Planungshoheiten betroffen sind, sind aktuell getrennte Bauleitplanverfahren mit jeweils eigener Beschlussfassung in den kommunalen Gremien notwendig.

Inhaltlich folgen beide Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB (interkommunales Abstimmungsgebot) einem abgestimmten einheitlichen planerischen Konzept, da sowohl die Beachtung der Vorgaben des Regionalplans zur Großräumigkeit der Ansiedlungen als auch die Erschließung des Plangebietes nur gemeinsam erfolgen kann. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen den planenden Kommunen werden parallel zum Aufstellungsverfahren vorbereitet.

Aufstellungsbeschluss
Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel wurde am 29.10.2025 mit Beschlussnummer 232/2025 der politische Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ verabschiedet.

Der formelle Aufstellungsbeschluss erfolgt im September 2026.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB nach der o.g. Beschlussfassung.

Frühzeitige Beteiligung
Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligt.

Beteiligung zur Entwurfsfassung
Nach Überarbeitung der Planunterlagen auf Grund eingegangener Hinweise und Anmerkungen aus der frühzeitigen Beteiligung und anschließender Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel findet die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Abwägung der in das Planverfahren einzustellenden Belange
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu wird durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel nach Abschluss der formellen Beteiligung der Abwägungsbeschluss gefasst.

Satzungsbeschluss
Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Mit dem Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel wird das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ abgeschlossen.

Die Erteilung der Genehmigung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

1.3 Beachtung der Vorschriften zum Umweltschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften des § 1a BauGB zum Umweltschutz anzuwenden.

1.3.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig von Waldflächen mit einem hohen Anteil an Nadelwald (Kieferforst) unterschiedlichen Alters und kleinflächig Hartlaubwald eingenommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher die Inanspruchnahme von Wald verbunden. Die Notwendigkeit der Waldumwandlung wird im weiteren Verfahren begründet. Dabei werden insbesondere die Ziele der Regionalplanung zur Entwicklung großräumiger Industrieflächen und die Analyse von Alternativstandorten geprüft. Die Inanspruchnahme der Waldflächen wird auf das für die Umsetzung der Planungsziele erforderliche Maß beschränkt. Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen sowie die Funktionen des Waldes für Naturhaushalt, Klima und Erholung werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

1.3.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB)

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Durch die Überplanung bisher unbebauter Waldflächen gehen Waldfunktionen sowie Lebensräume von Pflanzen und Tieren teilweise oder vollständig verloren. Die Eingriffe werden im Rahmen des Umweltberichts sowie einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt und bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden im weiteren Verfahren entwickelt. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Darüber hinaus sind die Anforderungen des Waldrechts hinsichtlich der erforderlichen Waldumwandlung und gegebenenfalls notwendiger Ersatzaufforstungen zu beachten.

Darüber hinaus sind die Anforderungen des Brandenburgischen Waldgesetzes zu beachten. Die erforderliche Waldumwandlung sowie gegebenenfalls notwendige Ersatzaufforstungen oder sonstige Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt.

1.3.3 Schutz von Natura 2000-Gebieten (§ 1a Abs. 4 BauGB)

„Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind:

- das FFH-Gebiet „Bruchwald Rosdunk“ in einer Entfernung von ca. 940 m nördlich des Plangebietes,
- das FFH-Gebiet „Rietzer See“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) „Rietzer See“ in einer Entfernung von ca. 2,4 km nordöstlich des Plangebietes,
- das FFH-Gebiet „Plane Ergänzung“ in einer Entfernung von ca. 2,4 km westlich des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernung der Natura-2000-Gebiete zum Plangebiet sowie der Art der vorgesehenen Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete nicht zu erwarten. Eine abschließende Beurteilung erfolgt im weiteren Planverfahren im Umweltbericht. Eine separate Prüfung der Gebiete ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht vorgesehen.

1.3.4 Klimaschutz (§ 1a Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Die Waldflächen innerhalb des Plangebietes übernehmen klimatische Ausgleichsfunktionen und tragen zur Bindung von Kohlenstoff sowie zur Minderung lokalklimatischer Belastungen bei. Der Waldbestand besteht überwiegend aus Kiefernforsten und ist größtenteils als Wirtschaftswald einzustufen. Kleinere Teilflächen sind als Lärmschutzwald und Wald auf erosionsgefährdetem Standort ausgewiesen.

Durch die geplante Inanspruchnahme von Waldflächen gehen klimawirksame Vegetationsstrukturen verloren. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima werden im Rahmen des Umweltberichts untersucht und bewertet. Zur Minderung nachteiliger klimatischer Auswirkungen werden Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes sowie weitere geeignete Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren geprüft.

1.3.5 Prüfung der UVP-Pflicht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung gewerblicher Bauflächen im Umfang von insgesamt ca. 46,5 ha vorgesehen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans insgesamt 46,5 ha x GRZ 0,8 = 37,2 ha.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 10 ha oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Gemäß § 50 Abs.1 UVPG wird bei Aufstellung eines Bebauungsplans die Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2 Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019 und im Regionalplan Havelland-Fläming verankert. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam geworden. Damit liegen für die Planungsregion aktuell der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Inkraftgetreten am 23.12.2020), der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 (Inkraftgetreten am 23.10.2024) sowie der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vor, der in der Fassung des 2. Entwurfs am 25.06.2026 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und der Gemeinsamen Landesplanung (GL) Berlin Brandenburg zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist der Stadt Brandenburg an der Havel die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen worden. In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren (Ziel 3.5 LEP HR). Oberzentren erfüllen hochwertige Funktionen mit überregionaler Bedeutung. Sie sind neben der Metropole die wichtigsten Wirtschaftsstandorte im gemeinsamen Planungsraum. Durch einen weiteren Ausbau der Infrastruktur, offensive Standortvermarktung, Imagekampagnen, Schaffung spezialisierter kultureller, sozialer und Sportangebote sollen diese in ihren Funktionen gestärkt werden. Planungen und Maßnahmen der Träger der Fachplanungen sollen die Entwicklung der Oberzentren im Raum unterstützen.

Zum Plangebiet beinhaltet der als Satzung beschlossene Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2026 folgende Festlegung:

> ***Z 1.2 Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte***
> *(1) Als großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandort wird in der Region Havelland-Fläming der folgende Standort festgelegt:*
>
> ***Brandenburg an der Havel-Paterdamm / Kloster Lehnin-Krahne***
>
> *(2) Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte dienen der langfristigen Flächenvorsorge für gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf und herausragender Bedeutung für das Gebiet der Region. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzun-gen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nach Satz 1 nicht vereinbar sind.*

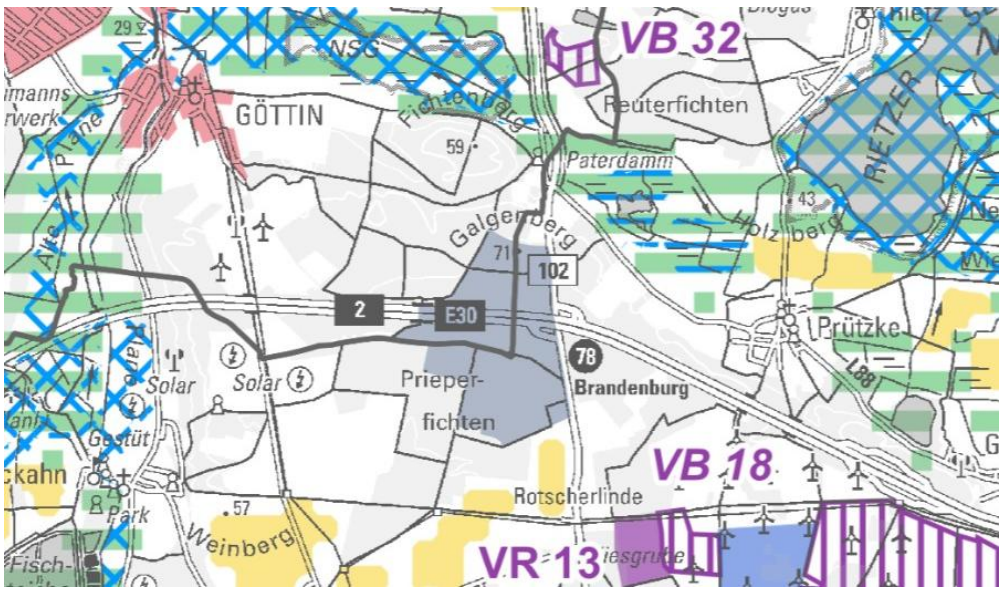

Abbildung 1: Auszug aus dem als Satzung beschlossenen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2026

Großflächige gewerblich-industrielle Standorte sind im Regionalplanentwurf als Ziel der Raumordnung festgelegt. Die Festlegung bewirkt die Bindungswirkung nach § 4 Absatz 1 ROG. Für die Träger der Planungshoheit entsteht die Anforderung, ihre Bauleitplanung im Sinne der Zielvorgabe anzupassen.

Diesem Sachverhalt wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der Stadt Brandenburg an der Havel sowie des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ der Nachbarkommune Kloster Lehnin Rechnung getragen.

2.2 Städtebauliche Rahmenplanungen der Stadt Brandenburg an der Havel

Gewerbe- und Industrieflächenkonzept - Stadt Brandenburg an der Havel[4]
Der großflächige gewerblich-industriellen Vorsorgestandort wird im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept - Stadt Brandenburg an der Havel vom November 2021 benannt und aus Gutachtersicht grundsätzlich befürwortet. Dieser Standort stellt im Gegensatz zu den anderen im o.g. im Konzept ermittelten Potenzialflächen ausschließlich eine Vorsorgelösung für eine Großansiedlung dar. Es wird aber erwartet, dass von der Ansiedlung eines Unternehmens in dieser Größenordnung die Region aller Voraussicht nach erheblich profitieren würde.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel (INSEK 2018)[5]
Die Fortschreibung -Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel (INSEK 2018) beinhaltet folgenden Grundsatz: *„Die Stadt Brandenburg an der Havel soll sich neben einem diversifizierten Dienstleistungssektor auch zukünftig als innovativer Industriestandort weiter profilieren. Für eine zukunftsweisende Entwicklung des produzierenden Sektors werden eine Cluster-basierte Wirtschaftsförderung, eine auf Fachkräftebedarfe ausgerichtete Arbeitsmarktförderung und Berufsintegration, eine auf „Industrie 4.0“ fokussierte, anwendungsorientierte Technologie- und Forschungsaktivität sowie eine Gewerbeflächenentwicklung für moderne Produktionsstandorte eng verzahnt.“*

Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel[6]
Das im Dezember 2016 verabschiedete Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel zeigt für den Wirtschaftssektor Energieeffizienzpotenziale auf, die vor allem den Umgang mit Prozesswärme und Strom im Fokus haben.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Brandenburg an der Havel[7]
Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Brandenburg an der Havel vom September 2014 ist zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere in Bezug auf die Standorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich. So kommt der Reglementierung nah- und zentrenversorgungsrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb des abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereichs in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu. Nachdem sich die Einzelhandelsentwicklung seit dem Anfang der 1990er Jahre zunächst auf dezentrale Standortlagen richtete und die Innenstadt in den letzten Jahren im Mittelpunkt stand, ist es nunmehr Ziel, den Fokus auf die Entwicklung stabiler Nahversorgungsstrukturen zu richten.

Zu dem am 26.11.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel gefassten Beschluss über die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt

4 Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH und Regionomica GmbH, November 2021: Gewerbe- und Industrieflächenkonzept - Stadt Brandenburg an der Havel
5 https://storage.e.jimdo.com/file/a390387b-260e-46d5-b570-9801a4c810d6/079_2018_INSEK.pdf
6 https://storage.e.jimdo.com/file/167995ea-25d8-40c2-a67b-827bd136a01c/22_2017_Klimaschutzkonzept_2016_12.pdf
7 https://storage.e.jimdo.com/file/cb05438e-e7e1-491b-9576-4e955e74e0ae/20140901_Fort_Brandenburg_adH_EHK_140901.pdf

Brandenburg an der Havel billigte diese am 26.05.2021 die Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2014 in folgenden Punkten (Beschlussvorlage Nummer 154/2021)[8]:

1. Aktualisierung der Zentrenhierarchie durch die Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche in den Stufen „Hauptzentrum Innenstadt“ mit dem „Nebenzentrum Altstadt“ und „Nahversorgungszentrum“,
2. Anpassung der „Brandenburger Liste“ an die Vorgaben des LEP HR,
3. Schlussfolgerungen für die Ziele und Ansiedlungsleitlinien sowie die weitere Verwaltungspraxis.

Weitere Rahmenkonzepte

Das Tourismuskonzept sowie weitere informelle Stadtentwicklungskonzepte und Rahmenpläne betreffen nicht den Industrie- und Gewerbestandort an der BAB 2.

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel aus dem Jahr 1999 ist die Plangebietsfläche als Fläche für Wald dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ wird gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.



Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel

Mit Beschluss Nummer 021/2026 vom 25.03.2026 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. In diese fließt die zeitlich vorgezogene vorliegende Teiländerung ein.

8 https://storage.e.jimdo.com/file/f65a1ce5-9ac9-42b7-a8aa-bb9d40bad802/154_2021_AnpassungZentrenstruktur_BV.pdf

3 Örtliche Gegebenheiten

3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Gemeindegebietes der Stadt Brandenburg an der Havel direkt an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Kloster Lehnin und nahe der Anschlussstelle Brandenburg der Bundesautobahn BAB 2 an die Bundesstraße B 102. Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ der Gemeinde Kloster Lehnin und des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ der Stadt Brandenburg an der Havel grenzen unmittelbar aneinander an und werden durch die Bundesautobahn BAB 2 in eine nördliche und eine südliche Teilfläche gegliedert.

Die Flächen planfestgestellter Straßenbauvorhaben (BAB 2, B 102) sind – sofern kein Planungserfordernis für die Erschließung des neuen Industriegebietes besteht – nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Dies betrifft auch die planfestgestellten Maßnahmeflächen innerhalb der 40-m-Bauverbotszone nördlich der BAB 2, so dass der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hier entlang der Bauverbotszone abgegrenzt wird.

Südlich der BAB 2 liegen die Kompensationsflächen nur innerhalb des Flurstücks der Bundesautobahn. Der räumliche Geltungsbereich entspricht daher der Flurstücksgrenze der Liegenschaften der Bundesautobahn.

Eine Überplanung des klassifizierten Straßennetzes bzw. deren planfestgestellter Kompensationsflächen erfolgt lediglich am westlichen Rand des Geltungsbereiches und betrifft die bestehende Unterführung unter der BAB 2, deren Mitnutzung durch Feuerwehr-, Rettungs-, und Wartungsfahrzeuge und unter der Erdoberfläche verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ beträgt etwa 54 ha und umfasst die Flurstücke Teil von 21, Teil von 24., 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, Teil von 185, Teil von 186, 188, 189, Teil von 201, 202, 205, 206, 207, 208, Teil von 215, Teil von 217, Teil von 219, 224, 225, 226 und 232 der Gemarkung Göttin, Flur 6.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ersichtlich.

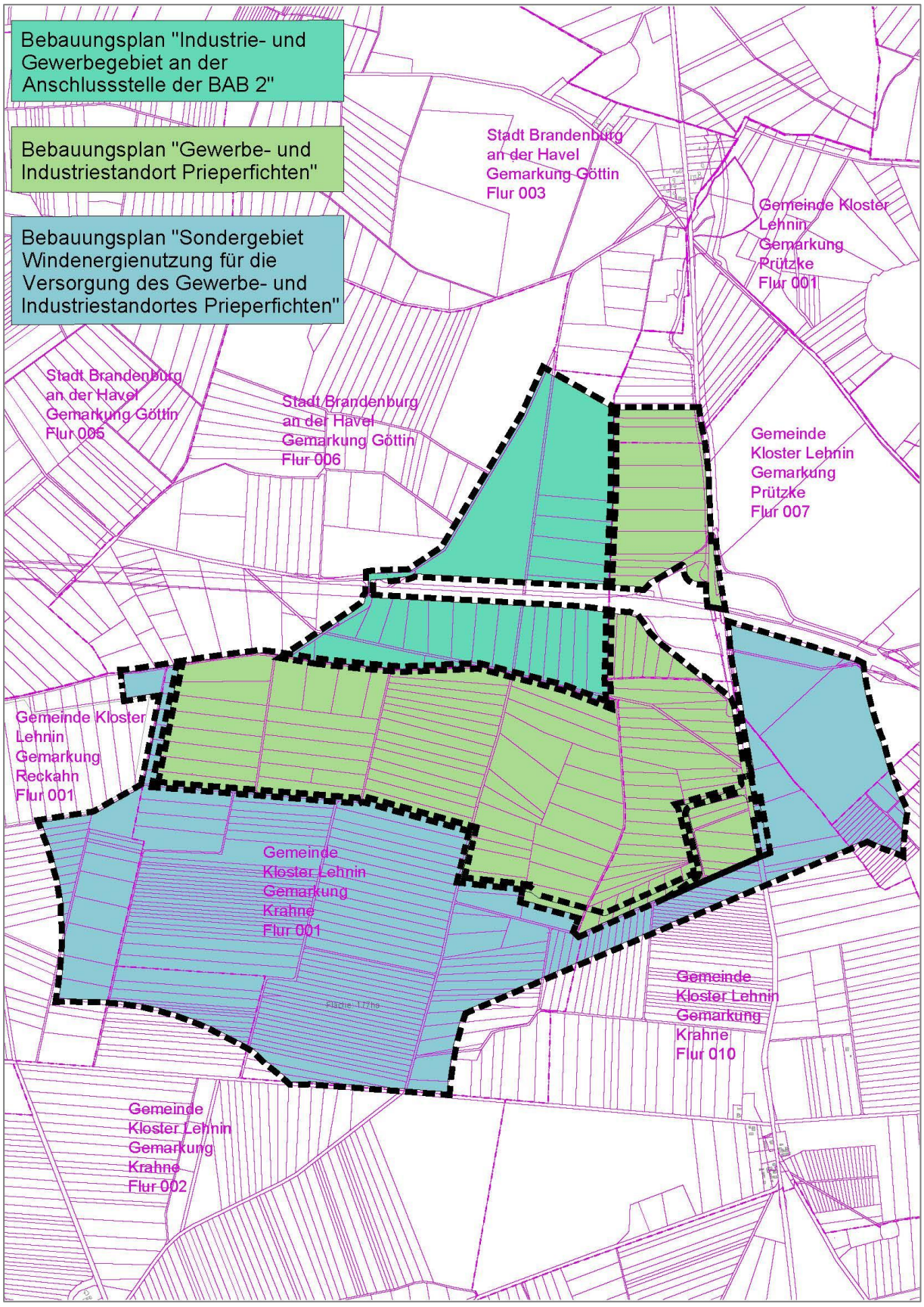

Abbildung 3: Übersichtskarte der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne „„Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ und „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ sowie „Sondergebiet Windenergienutzung für die Versorgung des Gewerbe- und Industriestandortes Prieperfichten“ der Nachbarkommune Kloster Lehnin
(© GeoBasis-DE 7 BKG (2026) dl-de/by-2-0)

3.2 Geländetopografie

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ausläufer eines Höhenzugs, der mit dem am nördlichen Plangebietsrand gelegenen Galgenberg (71 m ü. NHN) seinen Abschluss findet.

Höher gelegen ist innerhalb des Plangebietes mit ca. 73 m ü. NHN die Trasse der BAB 2 im Bereich der Anschlussstelle und der Überführung der Autobahn über die Bundesstraße B 102. Von der Autobahn fällt das Gelände bis zur südlichen Plangebietsgrenze auf 64 m ü. NHN im Südwesten bzw.. 69 m ü. NHN im Südosten und bis zur nördlichen Plangebietsgrenze auf 58 m ü. NHN im Norden ab. Die Höhenunterschiede innerhalb des Gebiets weisen eine Neigung von maximal 1,5 Grad auf, wobei die Flächen südlich der Autobahn weniger reliefiert sind als die nördlich der BAB 2 gelegenen Flächen.

Der Höhenzug stellt die Wasserscheide zwischen den Einzugsgebieten der Plane im Westen und der Emster im Osten, beides Nebenflüsse der Havel. Das Plangebiet liegt ca. 40 m über den angrenzenden Niederungsgebieten. Im Plangebiet selbst sind weder Oberflächengewässer noch Retentionsflächen vorhanden. Bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen können dennoch Überflutungen in Geländesenken auftreten[9].

3.3 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist fast vollständig bewaldet. Es handelt sich hauptsächlich um Nadelholzforst mit der Hauptbaumart Kiefer, teilweise im Mischbestand mit verschiedenen Laubbaumarten.

Die Bundesautobahn BAB 2 trennt das Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Im Zuge des 6-streifigen Ausbaus wurde die Anschlussstelle Nr. 78 Brandenburg umgestaltet, zudem wurden im Bereich des Plangebietes auch trassennahe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Im Osten grenzt die Bundesstraße B 102 an das Plangebiet an. Nördlich der Anschlussstelle Brandenburg der BAB 2 ist die B 102 als Kraftfahrstraße gewidmet und damit ausschließlich für Kraftfahrzeuge bestimmt, deren bauartbedingte Höchstgeschwindigkeit 60 km/h überschreitet. Für alle anderen Verkehrsteilnehmer verläuft parallel westlich zur B 102 zwischen der nördlichen Autobahnanschlussstelle und dem Knotenpunkt mit der L 88 südlich Paterdamm eine ca. 4 m breite, auf 30 km/h begrenzte Nebenstraße („An der Bundesstraße“).

Außerhalb der Waldflächen ist die B 102 von einer Allee alter Laubbäume gesäumt, die jedoch zum Teil bereits größere Lücken aufweist. Die Bundesstraße verfügt auf ihrer Ostseite zudem über einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg, auf dessen straßenabgewandter Ostseite eine neugepflanzte Baumreihe angelegt wurde. Innerhalb der Waldflächen sind entlang der B 102 nur noch vereinzelt Reste der Allee vorhanden, vorwiegend auf der östlichen Straßenseite. Die B 102 ist Teil der ca. 2.900 km langen Deutschen Alleenstraße.

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Umfeld des Gewerbe- und Industriestandortes beträgt:

- im Süden ca. 800 m bis zum Ortsteil Rotscherlinde der Gemeinde Kloster Lehnin (gemischte Bauflächen)
- im Osten ca. 1.500 m bis zum Ortsteil Prützke der Gemeinde Kloster Lehnin (Wohnbauflächen)
- im Norden ca. 750 m bis zur Siedlung Paterdamm der Stadt Brandenburg an der Havel (Bestandsbebauung als Splittersiedlung im Außenbereich)
- im Südwesten ca. 1.350 m bis zum Ortsteil Reckahn der Gemeinde Kloster Lehnin (Wohnbauflächen)
- im Nordwesten ca. 1.900 m bis zum Ortsteil Göttin der Stadt Brandenburg an der Havel (Wohnbauflächen südliche Krahner Straße).

[9] https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/6854 , aufgerufen am 10.5.2026

Während die stärker reliefierten Teile des Höhenzuges von Waldflächen eingenommen werden, sind flachere Bereiche in deren Umgebung ackerbaulich geprägt. In den angrenzenden Niederungen dominieren Grünlandflächen. Der Bruchwald Rosdunk nordwestlich von Paterdamm ist als Naturschutzgebiet (NSG) unter Schutz gestellt und als FFH-Gebiet DE 3641-303 ausgewiesen. Der Abstand zwischen dem Gewerbe- und Industriestandort und NSG Bruchwald Rosdunk beträgt im Minimum ca. 940 m, nordwestlich an den Bruchwald Rosdunk grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 3542-421 Mittlere Havelniederung mit einem Mindestabstand von ca. 2 km zum Plangebiet an. Ca. 2,4 km westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE 3641-306 Plane Ergänzung, ca. 2,4 km nordöstlich das NSG und FFH-Gebiet DE 3642-302 Rietzer See (gleichzeitig Europäisches Vogelschutzgebiet DE 3642-401) und ca. 3 km südwestlich das NSG und FFH-Gebiet DE 3641-304 Krahner Busch.

Des Weiteren befinden sich mehrere Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des geplanten Gewerbe- und Industriestandortes, allerdings mit Mindestabständen von jeweils mehr als 1,5 km.

3.4 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

Klassifiziertes Straßennetz
Das Plangebiet liegt außerhalb von Ortsdurchfahrten. Gegenüber der Bundesautobahn BAB 2 besteht daher ein Bauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 40 m und gegenüber der Bundesstraße B 102 von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie für bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, eingeschlossen in das Bauverbot sind auch Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz).

Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 Bundesfernstraßengesetz bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder/ anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Die Verbote gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Die Straßenbaubehörden werden daher frühzeitig in das Planverfahren einbezogen.

Trassennah zur BAB 2 befinden sich außerdem Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche im Zuge des Ausbaus der BAB 2 und der Umgestaltung der Anschlussstelle Brandenburg angelegt wurden.

Das Baurecht für die Anbindung des Gewerbe- und Industriestandortes an die Bundesstraße B 102 soll gemäß § 17b Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz innerhalb des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ der Gemeinde Kloster-Lehnin hergestellt werden (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan).

Wald
Mit dem Bebauungsplan werden Waldflächen gemäß § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) überplant. Für Teile der Flächen werden besondere Waldfunktionen (200 m breiter Streifen Lärmschutzwald nördlich parallel zur Autobahn BAB A2 (WF 3300), Wald mit hoher ökologischer Bedeutung (WF 7710), Wald im Mooreinzugsgebiet (WF 7400)) ausgewiesen.

Wald darf gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Eigenständige forstrechtliche Verfahren sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans daher nicht erforderlich.

3.5 Vorbelastungen

Das Plangebiet weist eine erhebliche Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm, hauptsächlich durch die Bundesautobahn BAB 2, darüber hinaus auch durch die Bundesstraße B 102 auf.

Ein Altlastenverdacht besteht nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde nicht, eine Kampfmittelbelastung ist hingegen nicht auszuschließen.

4 Städtebauliche Konzeption

Durch die Festlegung großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandorte sollen gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung geeignete Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen mit herausgehobener Bedeutung für die jeweilige Region vorgehalten werden. In Ergänzung zu den durch die Bauleitplanung für die kurz- und mittelfristige Nachfrage zu entwickelnden kleinen und mittleren Gewerbegebieten dienen gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte der langfristigen Flächensicherung für gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf. Die Vorsorgefunktion wird insbesondere dadurch erfüllt, dass diese Standorte auch von kleinteiligen gewerblichen Nutzungen weitgehend freizuhalten sind.

Diese Zielfestlegung enthält zwei verbindliche Vorgaben, die einer Abwägung im Rahmen der Konkretisierung durch die Bauleitplanung nicht zugänglich sind:

- Im Vorranggebiet muss die Verwirklichung von Vorhaben für eine gewerblich-industrielle Nutzung zulässig sein.
- Die Verwirklichung von Vorhaben ist nur für gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf zulässig. Für das Kriterium „großer Flächenbedarf“ gilt ein Orientierungswert von 100 Hektar, sofern keine Ansiedlung in Ausbaustufen eines Vorhabens begründet wird.

Aufgrund der Größe des Vorranggebietes von 170 ha ist die Verwirklichung von mehreren Vorhaben mit jeweils 100 Hektar Flächenbedarf nicht möglich. Hinzu kommt, dass Teile des Vorranggebietes von der Bundesautobahn BAB 2 eingenommen werden und diese Flächen einschließlich der Bauverbotszonen nach Bundesfernstraßengesetz einer baulichen Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Zudem wird das Vorranggebiet durch die BAB 2 geteilt, nördlich der Autobahn steht unter Berücksichtigung der Baugebietserschließung eine Bruttobaufläche von maximal 40 Hektar und südlich der BAB 2 von maximal 100 ha zur Verfügung.

Die geplante bauliche Entwicklung soll in enger Kooperation mit der Gemeinde Kloster Lehnin erfolgen, da der gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte beide Territorien umfasst. Dennoch muss das städtebauliche Planungskonzept den Umstand berücksichtigen, dass ggf. zeitliche Differenzen zwischen den Planverfahren der beiden Kommunen entstehen. Da dieser Umstand nicht dazu führen soll, dass Entwicklungen am Standort verzögert oder verhindert werden, hat sich die Gemeinde Kloster Lehnin dafür entschieden, die zwischen dem im Regionalplan ausgewiesenen gewerblich-industriellen Vorsorgestandort und dem Solarpark Reckahn gelegenen Flächen in den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ einzubeziehen und dessen räumlichen Geltungsbereich um ca. 40 ha in westliche Richtung zu vergrößern, um eine unzerschnittene Baufläche von 100 ha auf ihrem Territorium anbieten zu können und gleichzeitig eine öffentliche Erschließung der Brandenburger Flur zu gewährleisten.

Ziel ist die Etablierung eines innovativen und nachhaltigen Industrieparks mit einer entsprechenden Zertifizierung und einer nachhaltige Mobilitätskonzeption, unterstützt durch erneuerbare Energien, die direkt an den Betriebsstandorten erzeugt, genutzt und in Energiekreisläufe eingebunden werden.

Die städtebauliche Konzeption der Bebauungspläne „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ (für den im Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel gelegenen Teil des Vorsorgestandortes) bzw. „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ (für den im Gebiet der Gemeinde Kloster Lehnin gelegenen Teil des Vorsorgestandortes inkl. der o.g. Erweiterungsflächen) beinhaltet damit insgesamt folgende gewerblich – industrielle Baugebietsflächen:

- als zentralen Bestandteil die Festsetzung eines unzerschnittenen, ca. 115 ha großen Industriegebietes GI südlich der BAB 2, welches den Vorgaben des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 entspricht, und wovon ca. 15 % auf dem Territorium der Stadt Brandeburg an der Havel und ca. 85 % auf dem Territorium der Gemeinde Kloster Lehnin liegen
- die Festsetzung eines unzerschnittenen, ca. 40 ha großen Industriegebietes GI nördlich der BAB 2, welches die maximale Ausnutzung des im Regionalplan ausgewiesenen Teils des Vorranggebietes nördlich der BAB 2 bedeutet, wovon ca. 65 % auf dem Territorium der Stadt Brandeburg an der Havel und ca. 35 % auf dem Territorium der Gemeinde Kloster Lehnin liegen.

Unter Berücksichtigung der Zielstellung des Regionalplans werden die unzerschnittenen, großflächigen Baugebietsflächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Damit dienen die Gebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO zur Gliederung der Baugebiete GI nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zur Mindestgröße der Baugrundstücke dienen der rechtssicheren Umsetzung der Vorgabe des „großen Flächenbedarfs“ gemäß Regionalplan auf der Ebene des Bebauungsplans. Die Mindestgrößenangaben von 100 ha bzw. 40 ha beziehen sich jeweils auf die Gesamtflächen des Baugebietes GI 1 bzw. GI 2 in den nebeneinanderliegenden Bebauungsplänen „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ der Stadt Brandenburg an der Havel und „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ der Gemeinde Kloster Lehnin, da die Baugebietsflächen GI 1 und GI 2 durch die Gemeindegrenze geteilt sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete GI umfassen folgende Bauflächen:

Baugebiet	Flächengröße innerhalb des B-Plans „Industrie- und Gewerbegebiet an der AS der BAB 2“	Flächengröße innerhalb des B-Plans „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“	Flächengröße gesamt
GI 1	19,1 ha	97,6 ha	116,7 ha
GI 2	27,3 ha	15,2 ha	42,5 ha

Zudem wurde die Festsetzung einer Mindestgeschossfläche nach § 16 Abs. 4 BauNVO geprüft, um nicht nur die Größe der Baugrundstücke in den Baugebieten GI, sondern auch deren effektive Ausnutzung planungsrechtlich abzusichern.

§ 16 Abs. 4 BauNVO setzt gedanklich voraus, dass mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich Höchstmaße festgesetzt werden. Die Vorschrift bestimmt, dass bei der Festsetzung einer Geschossflächenzahl, einer Geschossfläche, einer Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der baulichen Anlagen zusammen mit der Festlegung des Höchstmaßes auch ein Mindestmaß festgesetzt werden kann; die „isolierte" Festsetzung eines Mindestmaßes ist jedoch nicht zulässig. Insofern müsste die Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt werden, wodurch sich zwingende Einschränkungen für die späteren Bauherren ergeben, insbesondere unter den Umständen, dass Ansiedlungen in Industriegebieten in der Regel nicht in klassischer Geschossbauweise erfolgen. Um einem

späteren Ansiedlungsinteresse nicht entgegenzustehen, wird daher auf die Festsetzung einer Mindest- (und Höchst-)geschossfläche im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wird um Hinweise der Regionalplanung zur Konformität der vorgesehene Baugebietsgliederung mit dem Ziel des Regionalplans gebeten.

Gegenüber dem Nutzungskatalog des § 9 BauNVO werden diejenigen Nutzungen, die den Standortvorteil nicht benötigen und der regionalplanerischen Zielstellung entgegenstehen ausgeschlossen. In erster Linie betrifft dies

- Freiflächen-Photovoltaikanlagen, soweit für diese nicht die Anbauverbotszonen des klassifizierten Straßennetzes genutzt werden sollen,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie, da hierfür im näheren Umfeld separate Flächen vorgesehen sind,
- Lagerhäuser, Lagerplätze, sofern sie nicht der lokalen Produktion untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da deren Schutzanspruch vor Immissionen die geplante industrielle Nutzung potenziell einschränken würde und außerdem eine erhebliche Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm vorliegt,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da hierfür in den Ortslagen ausreichend Flächen zur Verfügung stehen,
- Hotels, Beherbergungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen sowie Vergnügungsstätten, da diese den Standortvorteil an der BAB 2 nicht benötigen und dem Ziel des Regionalplans widersprechen würden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ergibt sich darüber hinaus aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Brandenburg an der Havel vom Juli 2011[10].

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht den Orientierungswerten für Industrie- und Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO, um eine effektive Auslastung des neuen Industrie- und Gewerbegebietes zu ermöglichen. Um für bauliche Anlagen ausreichend Spielraum hinsichtlich der Höhenentwicklung zu haben, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 40 m begrenzt, Überschreitungen werden für technische notwendige Anlagen zugelassen (z.B. Silos, Schornsteine, Ablufttechnik, Anlagen für erneuerbare Energien etc.). Auf die Festsetzung einer Mindest- (und Höchst-)geschossfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan aus o.g. Gründen verzichtet, ebenso auf die Festsetzung einer Baumassenzahl, da das Ziel eine effektive und maximale Auslastung der Industriegebiete unter der Prämisse als gewerblich-industrieller Vorsorgestandort ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden - unter Berücksichtigung der Bauverbotszonen entlang der BAB 2 und B 102 – unzerschnitten auch über die Gemeindegrenzen hinweg großflächig mittels Baugrenzen festgesetzt, um für die spätere Entwicklung den maximal möglichen Spielraum zu haben. Die festgesetzte abweichende Bauweise bietet ebenfalls größtmögliche Flexibilität.

Dem Planungsziel eines innovativen und nachhaltigen Industrieparks wird im Bebauungsplan weiterhin durch Flächen für Umsteigepunkte zwischen ÖPNV und gebietsinternen Sharing-Angeboten sowie großzügig bemessene Straßenbreiten Rechnung getragen, die neben begrünten Mulden für die Versickerung von Niederschlagswasser die Einordnung von straßenbegleitenden Baumreihen ermöglichen und damit eine hohe städtebauliche Gestaltqualität gewährleisten.

[10] https://www.stadt-brandenburg.de/fileadmin/pdf/80/Allgemeines/Brandenburg_adH_EHK_110718.pdf

5 Erschließungskonzeption

Da beide Bebauungspläne („Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ der Stadt Brandenburg an der Havel bzw. „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ der Gemeinde Kloster Lehnin) inhaltlich einem abgestimmten einheitlichen planerischen Konzept folgen, umfasst die nachfolgend erläuterte Erschließungskonzeption **grundsätzlich den Gesamtstandort** für die gewerblich-industrielle Entwicklung.

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Durch die Lage an der Anschlussstelle Brandenburg der Bundeautobahn BAB 2 und der Bundesstraße B 102 ist der Standort sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Da private Grundstückszufahrten von der Bundesstraße B 102 nicht zulässig sind, ist eine öffentliche Erschließung der Baugebiete nördlich und südlich der Autobahn erforderlich.

Für die Anbindung der öffentlichen **Erschließung der Teilfläche Nord** an die Bundesstraße B 102 ist der Ausbau des vorhandenen Knotenpunktes der nördlichen Rampe der Anschlussstelle Brandenburg notwendig. Der bisherige westliche Knotenpunktast dient momentan nur dem auf der Kraftfahrstraße nicht zugelassenen Verkehr. Der Knotenpunkt muss daher für den maßgeblichen Begegnungsverkehr im Industriegebiet (Lastzug / Lastzug) und die zu erwartenden Verkehrsstärken ausgebaut werden, um Rückstauerscheinungen auf der B 102 und der Anschlussstelle der BAB 2 zu vermeiden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Neuanbindung des Weges für langsam fahrenden Verkehr westlich der Kraftfahrstraße B 102 an neue GI-Erschließung notwendig.

Für die Anbindung der öffentlichen **Erschließung der Teilfläche Süd** an die Bundesstraße B 102 ist der Neubau eines Knotenpunktes – aus Gründen der Verkehrssicherheit in größtmöglicher Entfernung zur südlichen Rampe der Anschlussstelle Brandenburg - notwendig. Die im Vorentwurf des Bebauungsplans hierfür vorgesehene Lage weist einen Abstand von ca. 500 m zur Anschlussstelle der BAB 2 auf. Über diesen neuen Knotenpunkt kann gleichzeitig das südlich des Industriegebietes vorgesehen Energiegebiet erschlossen werden, wodurch eine zusätzliche Anbindung an die Bundesstraße B 102 vermieden wird.

In der Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplans sind für beide Knotenpunktbereiche Abschnitte der B 102 in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.
Bundesstraßen dürfen nur geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist. Bebauungspläne nach § 9 BauGB ersetzen die Planfeststellung, hiervon wird in Anwendung von § 17b Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz Gebrauch gemacht (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan).

Parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren werden als fachliche Grundlage für die Knotenpunktgestaltung eine verkehrsplanerische Untersuchung und eine darauf aufbauende Verkehrsanlagenplanung durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach Vorlage dieser Fachunterlagen in der nachfolgenden Entwurfsfassung in den Bereichen der für die Ausbildung der Knotenpunkte erforderlichen Flächen der Bundesstraße B 102 konkretisiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wird um Hinweise zur verkehrsplanerischen Untersuchung, zur Verkehrsanlagenplanung sowie zur Anwendung des § 17b Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz gebeten.

5.1.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung werden im Bebauungsplan Verkehrsflächen festgesetzt, die ausreichend dimensioniert sind, um dem maßgeblichen Begegnungsverkehr im Industriegebiet (Lastzug / Lastzug) Rechnung zu tragen. Zudem sollte straßenbegleitend eine Fußgänger- und Radfahrerführung erfolgen (kombinierter Geh-/Radweg analog des bestehenden Geh-/Radweges entlang der B 102). Um in der

nachfolgenden Objektplanung ausreichend Spielraum für die Querschnittsgestaltung z.B. mit Entwässerungsmulden, Längsparkstreifen u.a. Nebenanlagen zu haben, wird die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen mit 20 m festgesetzt.

Um gemäß den Vorgaben des Regionalplans möglichst großflächige zusammenhängende Baugebiete zu erhalten, wird die innere Erschließung auf das Minimum begrenzt, jedoch unter der Maßgabe, dass auch die auf Brandenburger Flur festgesetzten Baugebietsflächen öffentlich erschlossen sind. Zudem wird bei der Lage der öffentlichen Verkehrsflächen die nach bisherigem Kenntnisstand gegebene Grundstücksverfügbarkeit berücksichtigt.

Um eine großflächige Unzerschnittenheit der gewerblich-industriellen Bauflächen zu gewährleisten, muss das vorhandene, unmittelbar an das Baugebiet angrenzende kommunale Straßen- und Wegenetz für Feuerwehr, Rettungsdienste und Wartungsfahrzeuge für diese öffentliche Versorgung mitgenutzt werden. Sowohl die Straße für langsam fahrenden Verkehr westlich der Kraftfahrstraße B 102 („An der Bundesstraße“) als auch die kommunalen Wegeflurstücke entlang der gesamten nordwestlichen Plangebietsgrenze sind daher entsprechend dem Bestand als Verkehrsfläche bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung der Zugangsbeschränkung (z. B. durch Poller oder Schranken) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans und wird im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung geregelt.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist zudem die erforderliche Oberflächenbefestigung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzergruppen für die Wirtschaftswege zu prüfen. Dabei wird das Ziel verfolgt, die Befestigung auf das technisch und funktional erforderliche Maß zu beschränken und den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Sofern die Anforderungen der zulässigen Nutzungen erfüllt werden, ist eine für forstwirtschaftliche Hauptwege übliche Befestigungsart einer weitergehenden Flächenversiegelung vorzuziehen.

Insbesondere für Rettungsdienste und Wartungsfahrzeuge der Versorgungsträger ist eine Verbindung der nördlichen und der südlichen Teilfläche des Industriegebietes unabhängig von der Bundesstraße vorteilhaft, so dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft werden soll, inwieweit die Unterführung ca. 1 km westlich der Anschlussstelle hierfür genutzt werden könnte.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wird um Hinweise zur Möglichkeit einer Mitnutzung bzw. eines Ausbaus der Unterführung der BAB 2 gebeten.

5.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr / Sharing-Points

Das Plangebiet liegt ca. 10 km vom Hauptbahnhof Brandenburg an der Havel, der an das regionale (Premnitz-Rathenow) und überregionale (Magdeburg-Potsdam-Berlin-BER …) Schienennetz angebunden ist, entfernt und kann mit der Buslinie 581 direkt an diesen angebunden werden. Hierfür ist die Einrichtung neuer Haltestellen im Bereich des Industriegebietes erforderlich. Da aus Effizienzgründen die Fahrzeitverlängerung der Buslinie so gering wie möglich ausfallen muss, werden im Bebauungsplan im Zuge der inneren Erschließung jeweils so nah wie möglich zur B 102 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ÖPNV-Haltestelle / Sharing Point vorgesehen. Die Flächen sind ausreichend dimensioniert, um Wendeschleifen mit intergierten Bushaltestellen errichten zu können. An diesen Haltestellen des öffentlichen Linienbusses kann die Verknüpfung mit gebietsinternen Mobilitätsangeboten erfolgen (werksinterner Shuttle-Verkehr, Leihfahrräder etc.).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wird um Hinweise der Unternehmen und Träger des ÖPNV bezüglich der Einordnung von Bushaltestellen gebeten.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den aus der baulichen Nutzung resultierenden ruhenden Verkehr sind nach Maßgabe der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auf den Baugrundstücken einzuordnen. Die Anwendung der

Stellplatzherstellungssatzung der Stadt Brandenburg an der Havel wird hingegen im Zeitraum vom 01.12.2024 bis zum 30.11.2027 nicht angewendet[11].

Südlich der BAB 2 sollen auf dem Gebiet der Gemeinde Kloster Lehnin zudem Stellplätze, insbesondere mit Lademöglichkeiten für E-Lastverkehr, angeboten werden. Diese Lademöglichkeiten dienen einerseits dem Quell- und Zielverkehr der industriellen Großansiedlung und den ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet, unterstützen andererseits aber auch die Energiewende im Allgemeinen, da die nah an der Anschlussstelle Brandenburg der BAB 2 gelegene Fläche ideale Voraussetzungen für die Energieversorgung des zunehmenden Anteils an E-Lastverkehr bietet.

5.2 Ver- und Entsorgung

Medienseitig ist das Plangebiet derzeit nicht direkt erschlossen. Im Januar 2026 fand eine Versorgerkonferenz unter Einbindung der Stadtwerke Brandenburg und weiterer Partner der Ver- und Entsorgung in der Region statt.

Um für die Medienverlegung keine baulichen Eingriffe in das klassifizierte Straßennetz vornehmen zu müssen, sollten alle Medientrassen zwischen den Industriegebietsflächen nördlich und südlich der BAB 2 vorzugsweise über die bestehende Unterführung unter der BAB 2 ca. 1 km westlich der Autobahnanschlussstelle verlegt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird um weitere Hinweise zu standortkonkreten Rahmenbedingungen der zukünftigen Versorgungsmöglichkeiten gebeten.

5.2.1 Versorgung mit Trinkwasser

Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Angaben zum Trinkwasserbedarf gemacht werden.

Bereits auf der Ebene des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde sich aber mit der Thematik auseinandergesetzt, es wurde von einem Wasserbedarf von 500.000 bis 700.000 Kubikmetern pro Jahr ausgegangen.

Mit Stellungnahme der Fachgruppe Wasser (VII / 70) der Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel vom 16.08.2021 zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde zur Erschließung des Standortes Paterdamm / Krahne mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung durch eine nördlich des Gebietes verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung (DN 400 GGG) im Paterdammer Weg - zwischen Göttin und Paterdamm für einen Bedarf von ca. 100 m³ pro Stunde sichergestellt werden kann. Aufgrund der geodätischen Lage ist eine Druckerhöhungsstation erforderlich.

Im Rahmen der Versorgerkonferenz vom Januar 2026 wurde demgegenüber allerdings von einem deutlich höheren Trinkwasserbedarf ausgegangen (1,25 bis 1,75 Mio Kubikmeter pro Jahr). Hierfür wird seitens der Versorgungsträger (BRAWAG und WAZV Havelland) ein neues Wasserwerk als erforderlich angesehen.

Aufgrund des Sachverhaltes ist parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Konkretisierung des Trinkwasserbedarfs und der Bereitstellungsmöglichkeiten erforderlich.

5.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Parallel zur Trinkwasserversorgungsleitung (DN 400 GGG) im Paterdammer Weg verläuft eine Abwasserdruckleitung (DN 400 GGG), über die das Gebiet bis zu einer Kapazität von 200 m³ pro Stunde entsorgt werden könnte. Demnach könnte in Bezug auf die im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

[11] https://www.stadt-brandenburg.de/fileadmin/pdf/10/Buero_SVV/Amtsblatt/2025/Amtsblatt_03_25.pdf

getroffenen Bedarfe die Abwasserentsorgung analog zur Trinkwasserversorgung (siehe oben, Punkt 5.2.1) sichergestellt werden.

Im Rahmen der Versorgerkonferenz vom Januar 2026 wurde demgegenüber allerdings von einem deutlich höheren Schmutzwasseraufkommen ausgegangen (1,25 bis 1,75 Mio Kubikmeter pro Jahr). Seitens des Entsorgungsträgers (WAZV Emster / AWEG) wurde aber eingeschätzt, dass die Abwassermenge von der AWEG nicht über das bestehende Entsorgungssystem abgenommen werden kann.

Aufgrund des Sachverhaltes ist parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Konkretisierung des Bedarfs an Abwasserentsorgungskapazitäten und der Beseitigungsmöglichkeiten erforderlich.

5.2.3 Versorgung mit Elektroenergie

Im Rahmen der Versorgerkonferenz vom Januar 2026 wurde ein angenommener Bedarf von 600 bis 1.000 MWh pro Jahr zugrunde gelegt. Hierfür ist nach Aussagen des Versorgungsträgers (E.DIS) ein neuer Netzverknüpfungspunkt notwendig, da die ca. 1 km südlich bzw. westlich des geplanten Industriegebietes verlaufende 110 kV-Leitung diese Kapazität nicht bereitstellen kann.

Auf der Vorhabenfläche und in der näheren Umgebung sollen daher erneuerbare Energien gewonnen werden, um diese, u.U. in Kombination mit lokalen Speichern, zu möglichst großen Teilen dem Gewerbe- und Industriegebiet als lokalen grünen Strom zur Verfügung zu stellen. Parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ der Stadt Brandenburg an der Havel bzw. „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ der Gemeinde Kloster Lehnin wird daher der Bebauungsplan „Sondergebiet Windenergienutzung für die Versorgung des Gewerbe- und Industriestandortes Prieperfichten“ aufgestellt.

5.2.4 Wärme- / Kälteversorgung

Die Wärme- und Kälteversorgung soll im Industriegebiet nachhaltig und standortnah unter Nutzung des angrenzend erzeugten Stroms aus Windkraftanlagen, von Abwärme und weiterer erneuerbarer Energiequellen (z.B. Geothermie) erfolgen.

Mit der Idee eines nachhaltigen Industriegebietes ist darüber hinaus die Nutzung der Abwärme durch lokale Abnehmer vorgesehen (Einbindung in das kommunales Wärmekonzept). Die weitere Prüfung und Beurteilung dieses Sachverhalts durch das Amt für Stadtentwicklung ist im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Kommunalen Wärmeplans notwendig.

5.2.5 Gasversorgung

Im Rahmen der Versorgerkonferenz vom Januar 2026 wurde ein Bedarf von 5.000 bis 10.000 Kubikmeter pro Jahr angenommen.

Der örtliche Gasversorger betreibt kein Gasnetz im Eigenbetrieb im Untersuchungsraum. Das Plangebiet wird jedoch durch eine Gasleitung der NBB Netzgesellschaft gequert, die aktuell zwar gedrosselt betrieben wird, grundsätzlich aber für eine Hochdruck-Gasversorgung ausgelegt ist. Da die bindende Festsetzung einer mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Bebauungsplan einer flexiblen Nutzung der zusammenhängenden Industriegebietsfläche entgegenstehen würde, ist lediglich der Leitungsverlauf nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die Notwendigkeit einer Verlegung ist im Rahmen der konkreten Ansiedlung zu klären und unabhängig vom Bebauungsplan dinglich zu sichern.

5.2.6 Telekommunikation

Ergänzung im Rahmen der Entwurfsfassung

5.2.7 Löschwasserversorgung

Für die im Geltungsbereich zu errichtenden Gebäude muss ausreichend Löschwasser für wirksame Löscharbeiten zur Verfügung stehen (siehe auch DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W405). Die notwendige Löschwassermenge für Industriegebiete beträgt nach Tabelle 1 des o.g. Regelwerkes mindestens

192 m³/h und ist für die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zu dem schützenden Objekt sicherzustellen.

Der Grundschutz mit Löschwasser ist gemäß § 2 BbgBKG kommunale Pflichtaufgabe und durch die Träger des örtlichen Brandschutzes. Darüberhinausgehende Bedarfe für den Objektschutz bei erhöhtem Sach- oder Personenrisiko sind vom Objekteigentümer zu decken.

Aufgrund der Dimensionierung der Baugebietsflächen ist eine Anordnung von Löschwasserentnahmestellen im Bereich der Planstraßen nicht ausreichend, um den für 300 m-Löschbereich abzudecken, es sind im Plangebiet zusätzliche Standorte für öffentliche Löschwasserentnahmestellen erforderlich, deren Erreichbarkeit gesichert werden muss. Vorrangig werden hierfür Flächen im Bebauungsplan festgesetzt, die direkt an das bestehende öffentliche Wegenetz angrenzen, da damit bereits die Erreichbarkeit der Löschwasserentnahmestellen gegeben ist. Für den nördlich der BAB 2 gelegenen Teil des Plangebietes kann damit im Wesentlichen der Löschradius von 300 m um Entnahmestelle sichergestellt werden, die Entnahmestellen sind für die Feuerwehr über öffentliche Flächen erreichbar.

Südlich der BAB 2 bedarf es über die hierfür festgesetzten Versorgungsflächen hinaus zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen, da der Abstand der zentralen Flächenbestandteile der zusammenhängenden Industriegebietsfläche mehr als 300 m zum öffentlichen Straßen- und Wegenetz beträgt. Deren Lage und Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist im Rahmen der konkreten Ansiedlung festzulegen und dinglich zu sichern, da eine bindende Festsetzung des Standortes als Versorgungsfläche zzgl. der notwendigen Zuwegung im Bebauungsplan einer flexiblen Nutzung des Baugrundstückes entgegenstehen würde. Die der Versorgung der Baugebiete mit Wasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.2.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Zudem ist der Umgang mit Niederschlagswasser in der Entwässerungssatzung der Stadt Brandenburg an der Havel vom 15.12.2000 / 1. Änderung vom 11.11.2013 geregelt.

Die überwiegend sandigen, von Grund- und Stauwasser unbeeinflussten Böden[12] des Plangebietes lassen eine ausreichende Versickerungseignung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erwarten. Da dezentrale, grundstücksbezogene Versickerungsanlagen als untergeordnete Nebenanlagen ohne planerische Festsetzung zulässig sind, wird deren Anordnung innerhalb der Baugebiete nicht festgesetzt.

Die Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen soll über straßenbegleitende Entwässerungsmulden erfolgen. Dies ist bei der Festsetzung der Verkehrsflächenbreite von 20 m bereits mitberücksichtigt. Außerdem wird vorsorglich eine ca. 0,3 ha große Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf einer Restfläche am südlichen Plangebietsrand des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ der Gemeinde Kloster Lehnin festgesetzt.

Der Schutz vor Starkregen ist nicht von der Abwasserbeseitigungspflicht umfasst. § 5 Abs. 2 WHG erwartet vom Eigentümer eine Eigenverantwortung zum Objektschutz gegen Starkregen.

5.2.9 Straßenbeleuchtung

Entlang der neuen Planstraße ist im Rahmen der Baugebietserschließung eine Straßenbeleuchtung vorgesehen. Bei der Umsetzung ist die Brandenburgische Lichtleitlinie zu berücksichtigen.

12 Geoportal Brandenburg, Themenkarte Geologische Karten, aufgerufen am 10.5.2026

5.2.10 Abfallentsorgung

Das Plangebiet wird über das öffentliche Straßennetz an die zentrale Abfallentsorgung angeschlossen. Der Zuständigkeitsumfang der öffentlichen Abfallentsorgung richtet sich dabei nach den entsprechenden Abfallentsorgungssatzungen der Stadt Brandenburg an der Havel bzw. des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Für die von der Abfallentsorgung durch die kreisfreie Stadt bzw. den Landkreis ausgeschlossene Abfälle ist der Besitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet (§§ 6 bis 10 und 15 bis 16 KrWG).

6 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption strebt eine landschaftsbildeingepasste Gestaltung des Plangebietes an, welche gleichzeitig Aspekte des Artenschutzes, des Klimaschutzes und des Niederschlagswassermanagements berücksichtigt.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird geprüft, ob entlang der westlichen Seite des Wirtschaftsweges sowie südlich der Autobahn eine zusätzliche Waldrandgestaltung vorgesehen werden kann.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Plangebietsgrenzen, entlang der Planstraße und auf den Stellplätzen und Freiflächen der Baugrundstücke sowie durch einen Mindestanteil an Dachbegrünung soll die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung unterstützt und dem Klimawandel entgegengewirkt werden, da die Vegetation als Wasserspeicher fungiert, damit Verdunstungskühle und im Fall von Gehölzen Schatten spendet. Daneben sind Gehölzbestände sowohl am Rand als auch innerhalb des Gebietes landschaftsbildwirksam und gewährleisten eine Durchgrünung des Standortes.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind die Belange des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Die konkreten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der umweltfachlichen Untersuchungen und des Umweltberichtes ergänzt.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben auszugleichen. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt. Die Maßnahmen können sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der naturschutzfachlichen Untersuchungen festgelegt.

Die forstrechtlichen Eingriffe sind mit geeigneten Ersatzaufforstungen zu kompensieren. Dabei wird für den Verlust an Waldfläche mindestens ein Ersatz – und Ausgleichsverhältnis von 1:1 angesetzt. Hinzu kommt der Kompensationsbedarf für den Verlust der besonderen Waldfunktionen. Die Festlegung des Ersatz- und Ausgleichsverhältnisses für den Verlust besonderen Waldfunktionen erfolgt durch bzw. in enger Abstimmung mit der Forstbehörde.

Es wird eine möglichst multifunktionale Kompensation der Eingriffe angestrebt. Somit liegt der Suchraum für Maßnahmen zur Ersatzaufforstung vorzugsweise in räumlicher Nähe zum Eingriff und im gleichen Naturraum. Sofern im Naturraum keine Flächen für Erstaufforstung zur Verfügung stehen, kann der Suchraum für Erstaufforstungsflächen auf benachbarte Naturräume ausgedehnt werden. In diesem Fall können diese jedoch nicht zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe hinzugezogen werden. Mögliche Standorte für Erstaufforstungsmaßnahmen werden derzeit durch den Vorhabenträger geprüft. Die Maßnahmen zum Waldausgleich werden zusammen mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt und im weiteren Verfahren über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

Die detaillierte Begründung der einzelnen Festsetzungen wird in der Entwurfsphase ergänzt.

8 Hinweise

Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten und für die Bauausführung relevanten Hinweise bezüglich folgender Sachverhalte werden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen:

Des Weiteren werden Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes aufgenommen, die nach § 1a Abs. 3 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen umgesetzt werden.

Außerdem wird auf die Verfügbarkeit von DIN-Normen hingewiesen, da diese der Öffentlichkeit nicht frei zugänglich sind.

9 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 53,7 ha
davon:	
GI – Industriegebiet	ca. 46,4 ha
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 4,9 ha
Ver- und Entsorgungsflächen, Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser	ca. 0,3 ha
Öffentliche / private Grünflächen	ca. 2,1 ha

10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im nachfolgenden werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung insbesondere auf diese Belange dargelegt.

10.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Um das Planvorhaben immissionsschutzrechtlich in Bezug auf Lärm beurteilen zu können, wird im Rahmen der Bauleitplanung eine Schallimmissionsprognose erstellt. Zur Vermeidung von Konflikten durch Gewerbelärm wird im weiteren Planverfahren zu prüfen sein, inwieweit für Teilflächen Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Die Festsetzung kann notwendig werden, um die rechtliche Umsetzung der Schutzziele in der Umgebung des Plangebietes zu gewährleisten.

Je nach Art der möglichen Unternehmensansiedlungen sind im Zuge der Einzelvorhaben darüber hinaus Emissionen von Staub, Gerüchen und Licht zu betrachten, zu beurteilen und entsprechend notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen in der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entsprechende Festsetzungen auf Grundlage der geltenden Licht-Leitlinie in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Ziel ist es, mögliche nachteilige Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf Natur, Landschaft und das Umfeld zu minimieren.

Um Konflikte mit der hohen Lärmvorbelastung des Plangebietes durch die Bundesautobahn BAB 2 mit schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden, werden auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Be-

triebsleiter im Plangebiet ausgeschlossen. Für Arbeitsstätten können im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans bauliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung umgesetzt werden (Grundrissgestaltung unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäudeteilen etc.)

10.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, da keine Flächen überplant werden, die potenziell für die Wohnraumversorgung nutzbar wären.

10.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, da keine Flächen überplant werden, die potenziell für die hierfür nutzbar wären.

Die betroffenen Waldflächen besitzen aufgrund ihrer Lage und Vorbelastung nur eine geringe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zur Bundesautobahn und zu einer Bundesstraße, wodurch bereits erhebliche Lärm- und Störwirkungen bestehen. Zudem befindet sich das Gebiet in deutlicher Entfernung zu den nächstgelegenen Ortslagen und ist nicht als Erholungswald ausgewiesen.

Besondere Einrichtungen oder ausgewiesene überregionale Wander- oder Radwege für die Erholungsnutzung sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion oder der Erholungsvorsorge sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

10.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Sachverhalte, da weder vorhandene Ortsteile oder zentrale Versorgungsbereiche überplant noch deren Fortentwicklung behindert wird. Potenzielle Auswirkungen aufgrund der geplanten maximalen Bauhöhen auf die umliegenden Ortslagen (z.B. Ortsbild Göttin) werden in der weiteren Planung geprüft und im Umweltbericht dokumentiert.

10.5 Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Etablierung des neuen Industriegebietes ergeben sich Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Es sind jedoch keine erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung betroffen. Baudenkmale befinden sich mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt.

2026 wurde im Plangebiet nördlich der BAB 2 eine Gruppe von mindestens 11 Hügeln entdeckt, die sich bei einer Begehung als historische Holzkohlemeiler herausgestellt haben. Die Zeitstellung ist noch unbekannt. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) hat signalisiert, hier ein Bodendenkmal in Bearbeitung auszuweisen und wird im Rahmen der TÖB-Beteiligung sehr wahrscheinlich Schutzmaßnahmen in Sinne von Prospektionen und Voruntersuchungen fordern.

Außerdem ist die archäologische Erkenntnislage in Wäldern stark eingeschränkt, weil in Wäldern keine Baumaßnahmen mit Schachtarbeiten stattfinden. Im Rahmen einer archäologischen Maßnahme am

Waldrand in Paterdamm wurde erst kürzlich durch eine Sieblochsondage ein materialreicher eisenzeitlicher Siedlungs- oder Bestattungsplatz angeschnitten.

Nicht bekannte Bodendenkmale können jederzeit bei Erdarbeiten auftreten. Soweit in der Bauausführungsphase relevante Bodenfunde entdeckt werden, sind die im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Bestimmungen einzuhalten. Bodendenkmale sind nach den rechtlichen Vorschriften zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Die dazu erforderlichen Maßnahmen bestimmt die zuständige Behörde im Rahmen der Zumutbarkeit.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wird das BLDAM als Träger öffentlicher Belange beteiligt, um die Betroffenheit landesgeschichtlich relevanter archäologischer Quellen festzustellen und geeignete Schutzmaßnahmen anzuordnen.

10.6 Auswirkungen auf die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. religiösen Belange, da keine hierfür relevanten Flächen überplant oder beeinträchtigt werden.

10.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren
- Wechselwirkungen

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Der Vorschlag zum Untersuchungsrahmen wird nachfolgend beschrieben.

10.7.1 Untersuchungsrahmen, Betrachtungsumfänge

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für die Umweltprüfung werden die Kategorien der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit potenziell erheblichen Umweltauswirkungen durch Wirkfaktoren untersetzt, die einen Aufschluss über die Intensität der möglichen Beeinflussung und damit möglichen Konfliktsituation geben.

Der Untersuchungsrahmen zum Artenschutz wurde Anfang 2026 mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Festsetzungen sind entsprechend der Wirkfaktoren der nachfolgenden Relevanzmatrix bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter vertiefend zu prüfen. Zur Voreinschätzung der Betroffenheit der Schutzgüter werden folgende Unterscheidungskriterien eingeführt:

Als **wesentlicher Wirkungsfaktor [X]** werden Beeinflussungen eingestuft, wenn diese deutlich und längere Zeit nachweisbar sein werden und die Auswirkung nicht offensichtlich so gering ist, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bzw. Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7d BauGB in nennenswertem Maße ausgeschlossen werden kann. Eine Prüfung auf Basis der Umweltziele ist erforderlich.

Als **Wirkungsfaktor von untergeordneter Bedeutung [O]** wird eine Beeinflussung dann eingestuft, wenn eine Beeinträchtigung zu erwarten ist, die jedoch quantitativ so gering ist, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bzw. Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7d BauGB in nennenswertem Maße auch ohne nähere Untersuchung ausgeschlossen werden kann (auf der Grundlage allgemein verbreiteter Kenntnisse und Erfahrungen).

Als **Wirkungsfaktor sehr gering bzw. nicht relevant [ ]** werden Beeinflussungen eingestuft, deren Auftreten nach dem derzeitigen Kenntnisstand auf Grund der projektspezifischen Gegebenheiten und speziellen Maßnahmen nicht zu erwarten ist, oder deren quantitatives Ausmaß so gering ist, dass die Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7d BauGB nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht nachweisbar sein werden.

In der nachfolgenden Relevanzmatrix (Tabelle 1) werden die bei Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans zu erwartenden Wirkfaktoren zusammengefasst und in eine Wirkungspfadbeziehung zu den Schutzgütern der Umwelt gesetzt. Der Begriff Wirkungspfad wird als Kette der Umweltveränderungen, die zwischen dem Ort der Nutzungsansprüche und der damit verbundenen Einwirkung und dem Ort der Umwelt (Schutzgüter), an dem eine relevante Veränderung registriert wird, im Umweltbericht verwendet. Die Erläuterungen zur Tabelle werden anschließend gegeben. Dabei werden außerdem Schlussfolgerungen hinsichtlich des weiteren Untersuchungsbedarfes bzw. bewertungsrelevante Informationen bereits mit eingearbeitet.

Anhand der aufgeführten Nutzungsansprüche und sich daraus ergebenden Wirkfaktoren kann abgeschätzt werden, welche Schutzgüter und Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7d BauGB in welcher Intensität von Auswirkungen bei Umsetzung der Planvorgaben betroffen sein können, um Schlussfolgerungen für den Untersuchungsrahmen zu ziehen.

Grundsätzlich werden alle benannten Wirkfaktoren und daraus resultierenden Wirkpfade im Umweltbericht beschrieben.

Tabelle 1: Matrix zur Ermittlung potenziell relevanter Wirkfaktoren, beeinflussbarer Schutzgüter und der Intensität der Beeinflussung durch das Vorhaben

Umweltbereich (Schutzgut) / projektspezifischer Wirkfaktor	Boden	Fläche	Wasser	Flora/Fauna/ Biologische Vielfalt	Menschen, menschliche Gesundheit	Klima	Luft	Kulturelles Erbe & s. Sachgüter	Landschaft
Baubedingte Wirkfaktoren									
Flächenverbrauch (Baumaßnahmen, Baustelleneinrichtung)	X	X		X					
Bodenaushub, -umlagerung, -verdichtung	O								
Störwirkungen (Lärm, Erschütterungen, Licht, Bewegungsreize)				X	O				
Emission von Luftschadstoffen				O	O		O		
Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität				X					O
Anlagebedingte Wirkfaktoren									
Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung	X	X	X	X		X		O	X
Baukörper (optische Überformung)					X			X	X
Barrierewirkung				X					
Betriebsbedingte Wirkfaktoren									
Lärmemissionen				X	X				
Emission von Luftschadstoffen / Gerüche				X	X		X		
Visuelle Störwirkungen (Licht, Blendwirkung, Bewegungsreize)				X	X			X	
Anfall von Abfall	O		O	O					
Abwasser / Brauchwasserbedarf / Niederschlagswasser			O	O					
Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes									
Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen	O		O	O	O				
Emission klimarelevanter Gase und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels				O	O	O			
Stoffe und Technologien	O		O	O	O				

[ ]	Wirkungen sehr gering
[O]	Wirkungen gering oder von untergeordneter Bedeutung, kein Untersuchungsbedarf
[X]	Potenzielle Wirkungen mit wesentlichem Wirkungsfaktor, weitere Betrachtungen erforderlich

Baubedingte Wirkfaktoren
Während der Bauzeit ist keine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen erforderlich. Die Flächeninanspruchnahme ist temporär auf die Bauphase und einen gewissen Zeitraum davor und danach begrenzt.

Der Umfang von erforderlichen Bodenarbeiten ist aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung vergleichsweise gering. Bei Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Umgangs und dem Einsatz leichter Baufahrzeuge können erhebliche Umweltauswirkungen sicher vermieden werden.

Mögliche Störwirkungen durch baubedingte Emissionen (optische Reize, Lärm, Abgase, Staub, Erschütterung) auf empfindliche Arten sind im Rahmen der artenschutzfachlichen Betrachtungen zu prüfen.

Mögliche Wirkungen durch baubedingte Emissionen von Luftschadstoffen sind aufgrund der zeitlichen Beschränkung von Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Zudem wird die Bebauung im Geltungsbereich phasenweise umgesetzt.

Während der Bauphase kann es durch bauliche Aktivitäten bzw. Aktivitäten, die auf den Bauprozess eines Vorhabens zurückzuführen sind, zusätzlich zu Barrierewirkungen sowie Individuenverlusten und Mortalität kommen. Dazu zählen auch die Individuenverluste, die z. B. im Rahmen der Baufeldfreimachung bzw. -räumung auftreten (Vegetationsbeseitigung, Baumfällungen, Bodenabtrag etc.). Es ist ferner zu prüfen, ob Austausch- und Wechselbeziehungen sowie Lebensstätten und Nahrungshabitate von Tieren betroffen sind. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Bahnschiene ist von einer entsprechenden Vorbelastung auszugehen. Ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §§ 44 ff. BNatSchG ist durch die Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Lage und Anordnung der Bauflächen, ökologische Baubegleitung) im Rahmen des zu erstellenden Artenschutzfachbeitrages nicht zu erwarten.

⇒ Fazit: Eine detaillierte Betrachtung von baubedingten Barriere- oder Fallenwirkungen sowie Störwirkungen ist erforderlich. Die Belange des Artenschutzes werden im Zuge einer speziellen Artenschutzprüfung (Artenschutzfachbeitrag) untersucht. Für weitere Wirkfaktoren sind die Umweltauswirkungen verbal-argumentativ zu bewerten.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren
Mit Umsetzung des Planvorhabens erfolgt eine großflächige Versiegelung bisher unversiegelter Flächen sowie eine Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung von industriellen Anlagen und Nebeneinrichtungen sowie der inneren Erschließung. Vorab sind die vorhandenen Waldflächen auf der Gesamtfläche zu roden.

Aufgrund des mit der Flächeninanspruchnahme verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach BNatSchG erforderlich. Hierzu wird ein Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erarbeitet. Ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §§ 44 ff. BNatSchG ist durch das Vorhaben aufgrund der Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen – soweit erforderlich – nicht zu erwarten. Ein Artenschutzfachbeitrag wird erstellt.

Ebenso ist aufgrund der zulässigen Bauhöhen von maximal 40 m von einer erheblichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen. Insbesondere durch die großflächige Überbauung, aber auch durch die Einfriedung von Flächen, entsteht eine Barriere- und Trennwirkung für die umliegenden nicht vom Vorhaben beanspruchten Habitate. Dadurch können Wanderwege von Tieren unterbrochen, Populationen verdrängt bzw. deren Ausbreitung verhindert sowie der Revierdruck innerhalb der abgeschnittenen Habitate erhöht werden. Soweit erhebliche Beeinträchtigungen im Zuge der Prüfung der Umweltauswirkungen festgestellt werden, wird im weiteren Planungsverlauf über eine Anpassung der maximal zulässigen Bauhöhe entschieden.

⇒ Fazit: Eine detaillierte Betrachtung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und der Bauhöhen ist erforderlich. Der Eingriff der Flächeninanspruchnahme wird bilanziert. Die Belange des Artenschutzes werden im Zuge einer speziellen Artenschutzprüfung untersucht. Für weitere Wirkfaktoren sind die Umweltauswirkungen verbal-argumentativ zu bewerten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Auswirkungen, die durch den Betrieb und die Unterhaltung der Anlage hervorgerufen werden. Im Plangebiet werden Lärmemissionen durch den Betrieb der industriellen und gewerblichen Nutzungen sowie den damit verbundenen Verkehrsaufkommen verursacht. Konflikte durch Lärmemissionen sind für angrenzende Nutzungen und empfindliche Arten relevant. Schädliche Umwelteinwirkungen können insbesondere dann vorliegen, wenn rechtlich fixierte Immissionswerte für Schallimmissionsbelastungen überschritten werden. Für die Bewertung von Auswirkungen wird ein Schallgutachten erstellt.

Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen sind potenziell möglich. Es werden jedoch keine Vorgaben zu Art und Umfang der gewerblichen und industriellen Nutzungen getroffen. Es ist somit zunächst auf Ebene des B-Plan-Verfahrens zu prüfen, ob sich im Umfeld des Geltungsbereichs Nutzungen befinden, für die sich eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Luftschadstoffeinträgen ergeben. Dies trifft insbesondere auf wohnbauliche Nutzungen, schutzwürdige Einrichtungen oder stickstoffempfindlichen Biotopen zu. Von potenziellen Geruchsemissionen kann ausschließlich der Mensch betroffen sein. Sollten erhöhte Empfindlichkeiten gegeben sein, sind unter Umständen Festlegungen zur Begrenzung im Bebauungsplan erforderlich. Die Zulassung der konkreten immissionsschutzrechtlichen Anlage erfolgt dann unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen der 39. BImSchV bzw. TA Luft im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Visuelle Störwirkungen sind in Bezug auf das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu prüfen. Abfälle sind nach den gültigen Anforderungen des KrWG und der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) einer fachgerechten Entsorgung und ggf. Deponierung zu zuführen. Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Die Planung ist mit einem zusätzlichen Brauchwasserbedarf und Abwasseranfall verbunden. Hierzu sind jeweils erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse/Genehmigung in gesonderten Genehmigungsverfahren unter Nachweis der Unbedenklichkeit der jeweils geplanten Gewässer- bzw. Grundwassernutzungen zu erlangen. Es wird überschlägig geprüft, ob die vorgesehenen Entsorgungswege und Nutzungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis/ Genehmigung entgegenstehen. Eine weitere Betrachtung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

⇒ Fazit: Für betriebsbedingten Wirkungen werden die Ergebnisse des Schallgutachtens ausgewertet und artenschutzfachliche Konflikte geprüft. Umweltauswirkungen weiterer Wirkfaktoren sind verbal-argumentativ zu bewerten.

Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes
Die Umsetzung des Bebauungsplans wird als nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen eingeschätzt. Zur Verringerung des Risikos einer Brandübertragung sind die erforderlichen Abstandsflächen zwischen baulichen Anlagen sowie zu den Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) einzuhalten.

Bauliche Anlagen sind entsprechend den Anforderungen des § 14 BbgBO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Darüber hinaus müssen bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sein.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Auch sind im Geltungsbereich keine Gebiete mit niedrigem Hochwasserrisiko (Extremereignis)

ausgewiesen (vgl. Karte im Anhang). Eine Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht somit nicht.

Für die Lagerung und den Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) entsprechend einzuhalten. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben können erhebliche Umweltauswirkungen somit vernünftigerweise ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von Anlagen die aufgrund ihres Stoffinventars der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen ist nicht ausgeschlossen. Eine umweltfachliche Prüfung ist jedoch abhängig vom konkreten Betrieb erst auf der Ebene der Genehmigungsplanung und Zulassung möglich. Es wird davon ausgegangen, dass die in den dafür erforderlichen Genehmigungsverfahren festzulegenden verhindernden Maßnahmen das Eintreten von Störungen auf ein unvermeidliches Restrisikos minimieren. Eine störungsrelevante Gefährdung ist somit nicht zu erwarten.

⇒ **Fazit: Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.**

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete
Im Rahmen der Umweltprüfung werden neben den unmittelbaren Auswirkungen des gegenständlichen Bebauungsplans auch mögliche kumulative Umweltauswirkungen mit anderen bestehenden, genehmigten oder in Aufstellung befindlichen Planungen und Vorhaben im räumlichen Umfeld betrachtet.

Da im Umfeld des Plangebietes weitere Bebauungsplanverfahren vorbereitet beziehungsweise durchgeführt werden, können sich einzelne Umweltauswirkungen überlagern oder gegenseitig verstärken. Dies betrifft insbesondere die Inanspruchnahme von weiteren Waldflächen, die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die Zerschneidung von Lebensräumen, Veränderungen des Landschaftsbildes, die Belastung des Wasserhaushalts, die klimatischen Funktionen des Raumes sowie verkehrs- und immissionsbedingte Auswirkungen auf den Menschen.

Die Betrachtung kumulativer Wirkungen erfolgt auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Umweltprüfung verfügbaren Planungsstände der benachbarten Vorhaben und Bauleitplanungen. Hierbei werden sowohl räumliche als auch funktionale Wechselwirkungen berücksichtigt.

Die Ergebnisse der kumulativen Betrachtung werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Sofern erforderlich, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen entwickelt.

Zusammenfassung
Aus der Analyse der voraussichtlich relevanten Wirkfaktoren wird deutlich, dass relevante Wirkungen mit unterschiedlichen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Als maximaler Untersuchungsraum wird ein 1.000 m-Puffer um den Geltungsbereich festgelegt, was der 25fachen der festgesetzten Bauhöhe entspricht.

Die schutzgutbezogenen Untersuchungsräume sind der Tabelle 2 zu entnehmen. Die Lage der Schutzgebiete und der Geltungsbereich ist in der Schutzgebietskarte im Anhang zu entnehmen.

10.7.2 Schutzgutbezogener Untersuchungsrahmen
Folgende Tabelle 2 enthält eine Übersicht der beizubringenden Unterlagen und des Vorschlags der schutzgutbezogenen Untersuchungsräume. Für die Betrachtung von Einzelarten wurden in Abhängigkeit des Aktivitätsraumes weitere artenspezifische Untersuchungsräume abgegrenzt.

Zur Darstellung der ökologischen Ausgangssituation ist eine orientierende Beschreibung des Zustandes aller Schutzgüter innerhalb der schutzgutbezogenen Untersuchungsräume vorzunehmen.

Tabelle 2: Zusammenfassende Übersicht über die beizubringenden Unterlagen

Schutzgut	**Wirkfaktor mit potenziell erheblichen Wirkungen**	**Untersuchungsraum (UR)**	**Untersuchungsrahmen**
Mensch, menschliche Gesundheit	Baukörper, Emissionen von Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche	1.000 m um den Geltungsbereich des B-Plans	- Ermittlung der Vorbelastungen und zusätzlichen Belastung durch Lärm, Prüfung Minderungsmöglichkeiten durch Festsetzungen zu Lärmschutzwällen verbal-argumentative Bewertung: - Ermittlung Nutzung Flächen im UR, Wege- und Funktionsbeziehungen - Sichtbeziehungen / Veränderung Ortsbilder
Klima	Flächeninanspruchnahme	500 m um den Geltungsbereich des B-Plans	verbal-argumentative Bewertung: Kurzbeschreibung der Klimafunktion der Biotope, Waldflächen und lokalklimatische Auswirkungen des Vorhabens
Wasser	Flächeninanspruchnahme	500 m um den Geltungsbereich des B-Plans	verbal-argumentative Bewertung: - Auswertung vorhandener Daten/Erfassungen Beurteilung der Empfindlichkeit und Auswirkungen auf das Grundwasser/ Schutzfunktion Deckschicht - Auswirkungen der Waldumwandlung in Form des reduzierten Wasserhaltevermögen
Boden/ Fläche	Flächeninanspruchnahme	Geltungsbereich des B-Plans	- Ermittlung und Beurteilung von Bodenfunktionen - Altlasten sind nicht bekannt - Ermittlung des und Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Pflanzen/ Tiere, biologische Vielfalt	Flächeninanspruchnahme, Störwirkung, Barriere- und Fallenwirkung, Lärm, Emissionen Luftschadstoffe	abhängig von Einzelarten und deren Aktionsräume Überblicksdarstellung im 500 m Puffer	- Biotopkartierung und faunistische Kartierung s. Kap. 10.7.3 - Ermittlung des Eingriffs und Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, u.a. Prüfung möglicher Waldrandgestaltung im Westen und südlich der Autobahn - Erstellung artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Prüfung des Auslösens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände - Bewertung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung - Prüfung Auswirkungen auf den Biotopverbund (s. auch LaPro Teilplan zu Kap. 3.7)

Schutzgut	Wirkfaktor mit potenziell erheblichen Wirkungen	Untersuchungsraum (UR)	Untersuchungsrahmen
Kulturelles Erbe und sonst. Sachgüter	Baukörper, Flächeninanspruchnahme	1.000 m um den Geltungsbereich des B-Plans	verbal-argumentative Bewertung - keine Bau- und Bodendenkmale bekannt - keine Hinweise auf archäologisch bedeutsame Objekte - Prüfung Umgebungsschutz Kulturdenkmale
Landschaft / Erholungsnutzung	Baukörper, Flächeninanspruchnahme	1.000 m um den Geltungsbereich des B-Plans	- Erfassung Vielfalt, Eigenart und Schönheit und Erholungswert der Landschaft - verbal-argumentative Bewertung Veränderung von Blickbeziehungen, Landschaftsbild und Erholung

10.7.3 Erforderliche Kartierungen

Als Grundlage für die Bewertung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten werden eine Biotopkartierung sowie faunistische Kartierungen durchgeführt. Die Kartierungen sind an jahreszeitliche Erfassungszeiträume gebunden und reichen bis in den Herbst 2026.

Die Erfassung von **Biotopen** erfolgt im Vorhabengebiet sowie in einem zusätzlichen Puffer von 50 m um das Vorhabengebiet herum im Rahmen einer Biotoptypenkartierung.

Die faunistischen Kartierungen umfassen folgende Artengruppen:

- Erfassung von Fledermäusen
- Erfassung von Brutvögeln
- Erfassung von Rast- und Zugvögeln
- Erfassung von Reptilien
- Erfassung von Amphibien

Die Erfassung der **Fledermäuse** orientiert sich methodisch am AGW-Erlass Absatz 2.4.1, (MLUK 2023) der HzE (LM-MV 2018) sowie konkreten Absprachen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg. Vorgesehen ist eine Erfassung von Jagdhabitaten und Leitstrukturen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten (inkl. Netzfänge und Telemetrie) sowie eine bioakustische Dauererfassung.

Die Erfassung der **Brutvöge**l orientiert sich an den methodischen Standards nach Südbeck et al. 2025 sowie den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg. Vorgesehen ist eine Vollständige Revierkartierung im 300 m Puffer um die Vorhabenfläche sowie eine Horstkartierung im 500 m Radius um die Vorhabenfläche. Unterstützend zur aktiven Erfassung im Gelände im Rahmen von sieben Begehungen zur Morgendämmerung (Tag) und vier Begehungen nach Sonnenuntergang (Nacht) ist eine passive akustische Erfassung an ausgewählten Standorten, zur Überprüfung der Anwesenheit besonders schwer erfassbarer Arten, vorgesehen.

Die Erfassung von **Rast- und Zugvögeln** orientiert sich Methodisch am AGW-Erlass Anlage 2 (MLUK 2023b) sowie den Absprachen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg. Vorgesehen sind Erfassungen an möglichen Schlafplätzen (Gewässern) im Umland (insbesondere Dunkelsee und Rietzersee) sowie die Erfassung auf Nahrungsflächen in der Umgebung des Vorhabengebiets.

Zur Erfassung von **Amphibien** ist eine Kartierung von potenziellen Laichgewässern im näheren Umfeld des Vorhabengebiets vorgesehen.

Reptilien werden mithilfe von strategisch, in für Reptilien geeigneten Bereichen des Vorhabengebiets, ausgelegten künstlichen Verstecken im Rahmen von zehn Begehungen erfasst. Zeitraum und Anzahl der Begehungen orientieren sich dabei an den methodischen Vorgaben nach Hachtel et al. 2009 und sind an das mögliche Vorkommen der Schlingnatter angepasst.

10.8 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

Das städtebauliche Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Tatsache, dass aktuell keine vergleichbaren Flächen für gewerblich-industrielle Großansiedlungen in der Planungsregion Havelland-Flämig zur Verfügung stehen. Bereits auf der Ebene der Regionalplanung wurde eine umfassende Standortalternativenprüfung durchgeführt, in deren Ergebnis der Vorsorgestandort „Brandenburg an der Havel – Paterdamm / Kloster Lehnin – Krahne“ als einziger derartiger Vorsorgestandort in der Planungsregion festgelegt wurde [13].

Eine aktive Wirtschaftsentwicklung sichert die Zukunft der Stadt Brandenburg an der Havel, insbesondere vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Strukturwandels. Daher liegt es im öffentlichen Interesse der Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung hochwertiger Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen.

10.9 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Es ist beabsichtigt, das neue Industriegebiet mit einer Haltestelle an die Buslinie 581 anzubinden, die am Bahnhof Brandenburg an der Havel einen Übergang zum schienengebundenen Verkehr besitzt.

Hinsichtlich des Güterverkehrs besitzt der Änderungsbereich einen enormen Standortvorteil, da er sich unmittelbar an der Anschlussstelle Brandenburg der Bundesautobahn BAB 2 und der Bundesstraße B 102 befindet.

10.10 Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Belange, da keine hierfür relevanten Flächen überplant oder beeinträchtigt werden.

10.11 Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „„Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ wird der im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept - Stadt Brandenburg an der Havel vom November 2021 benannte und grundsätzlich befürwortete großflächige gewerblich-industriellen Vorsorgestandort planungsrechtlich gesichert, womit die Umsetzung des o.g. Konzeptes unterstützt wird.

Ebenso wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der Fortschreibung - Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel (INSEK 2018) Rechnung getragen (vgl. Punkt 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Da der Bebauungsplan zunächst nur einen Rahmen für eine gewerblich-industrielle Ansiedlung schafft, sind konkrete Maßnahmen des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel vom Dezember 2016 für den Wirtschaftssektor vorrangig auf der Umsetzungsebene zu verorten.

Der Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Brandenburg an der Havel vom Juli 2011, wonach zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine

[13] Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 26.06.2025

konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erforderlich ist, wird mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen entsprochen.

10.12 Auswirkungen auf die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden sind grundstücksbezogene Anlagen zur Versickerung, Nutzung, Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zu errichten.

10.13 Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Belange, da keine hierfür relevanten Flächen überplant oder beeinträchtigt werden.

10.14 Auswirkungen auf die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen. Derartige Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

Im neuen Industrie- und Gewerbegebiet selbst wird eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gewährleistet, indem die festgesetzte Grundflächenzahl dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO entspricht, sowie Pflanzgebote und Randeingrünungen festgesetzt werden.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird geprüft, ob entlang der westlichen Seite des Wirtschaftsweges sowie südlich der Autobahn eine zusätzliche Waldrandgestaltung vorgesehen werden kann.

10.15 Auswirkungen auf den Wald

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ wird Waldfläche mit anderen Nutzungen überplant.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden bislang als Wald genutzte Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen in Anspruch genommen. Der vorhandene Waldbestand besteht überwiegend aus Kiefernforsten und ist als Wirtschaftswald einzustufen. Kleinere Teilflächen erfüllen Funktionen als Lärmschutzwald und Wald auf erosionsgefährdetem Standort.

Mit der Umsetzung der Planung ist der dauerhafte Verlust von Waldflächen und den damit verbundenen Waldfunktionen zu erwarten. Betroffen sind insbesondere die Nutz-, Schutz- und Klimafunktionen des Waldes sowie seine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Waldfunktionen werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen erfordert eine Waldumwandlung nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Waldgesetzes. Die hierfür notwendigen Genehmigungen sowie gegebenenfalls erforderliche Ersatzaufforstungen oder sonstige Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt.

Art und Umfang der Waldinanspruchnahme sowie die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht und in den weiteren Fachgutachten konkretisiert.

10.16 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Plangebietes nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen oder Verkehrsinfrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Das Plangebiet muss medientechnisch neu erschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die öffentlichen Versorgungsträger um Aussage zu den verfügbaren Kapazitäten ihrer Anlagen gebeten und die Rahmenbedingungen für die technische Erschließung abgestimmt (vgl. Punkt 5.2 der Begründung).

Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wird in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes an die B 102 geklärt, die entsprechend notwendigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und Festsetzungen getroffen, die § 9 BauGB entsprechen.

Für den ruhenden Verkehr sind in Anwendung der Landesbauordnung ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen.

10.17 Auswirkungen auf Nutzungs- und Eigentümerverhältnisse

Die Plangebietsfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum. Sie wird aktuell forstwirtschaftlich genutzt.

Die Lage der Flächen für die öffentliche Erschließung und eines wesentlichen Teils der Baugebietsflächen berücksichtigt die nach bisherigem Kenntnisstand gegebene Grundstücksverfügbarkeit. Nachteilige Auswirkungen auf die Nutzungs- und Eigentümerverhältnisse sind damit nicht zu erwarten, auch nicht auf benachbarte Nutzungen, da deren Erschließungssituation nicht nachteilig verändert wird.