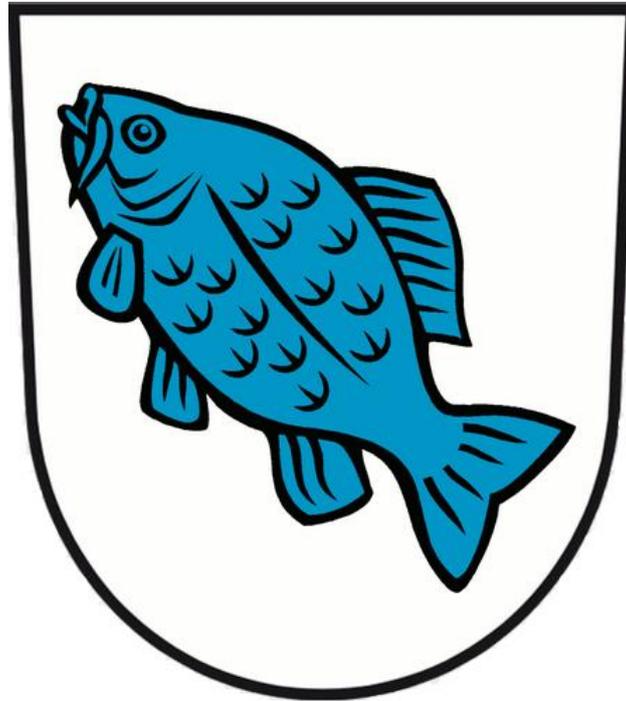


# Stadt Nauen



## Begründung

### FNP-Änderung

### „Südliche Erweiterung GE Ost“

**Stand: Entwurf, September 2024**

Bearbeitung:

**FIRU mbH** - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH / Berliner Straße 10 / 13187 Berlin / Telefon: (030) 288775 0, Telefax: (030) 288775 29

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel	4
1.1.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Rahmenbedingungen	5
1.3	Landesplanung	6
1.4	Änderungsbereich	7
1.4.1	Geltungsbereich der Änderung	7
1.4.2	Bisherige Darstellung im FNP	8
1.4.3	Anlass und Inhalte der künftigen Darstellung	8
1.4.4	Auswirkungen auf die Gesamtplanung	10
1.4.5	Abwägung zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0	10
1.5	Rechtsgrundlage	11
<b>2</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
2.1	Einleitung	12
2.2	Integrierte Umweltprüfung	12
2.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.3.1	Bestand	13
2.3.2	Vorbelastungen	13
2.3.3	Auswirkung der Planung auf den Menschen	13
2.3.4	Auswirkung der Planung auf Pflanzen und Tiere	13
2.3.5	Wechselwirkungen	14
2.4	Ermittlung Kompensationsbedarf	15
2.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: Stadtverwaltung Nauen).....	7
Abbildung 2: aktuell gültiger Flächennutzungsplan (Maßstab 1:10.000).....	9
Abbildung 3: Teiländerung „Südliche Erweiterung GE Ost“ Flächennutzungsplan (Entwurf).....	9
Abbildung 4: Legende (Art der baulichen Nutzung).....	10
Abbildung 5: Wechselwirkungen.....	14
Abbildung 6: Biotik (Maßstab 1:10.000).....	16
Abbildung 7: Abiotik (Maßstab 1:10.000).....	17
Abbildung 8: Karte zum Umweltbericht (Maßstab 1:10.000).....	17
Abbildung 9: Legenden zu den Kartenausschnitten (Karten Biotik und Abiotik).....	18

## 1 ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

### 1.1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen wurde 2004 aufgestellt und im Jahr 2006 wirksam. 2010 wurde der Plan bereits in verschiedenen Teilbereichen geändert, die Änderungen wurden 2011 wirksam. Nach 2011 bis 2018 wurden verschiedene Teilbereichsänderungen durchgeführt, häufig parallel zu Bebauungsplänen und teils mit geringem Flächenumfang. Diese Änderungen wurden mit dem Plan von 2011 zusammengeführt und 2019 als Neuausfertigung des Flächennutzungsplans beschlossen. Aufgrund zahlreicher in der Entwicklung befindlicher Planungen und Vorhaben in der Kernstadt ist absehbar, dass die bislang im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen dargestellten Flächen mit Entwicklungspotenzialen im Bereich von Wohnbau – und gemischten Bauflächen in den kommenden Jahren genutzt und bebaut werden, so dass nur noch wenige Flächen und diese z.T. mit geringer Größe als Entwicklungspotentiale verbleiben.

Auch im gewerblichen Bereich sind die Reserven für neue Entwicklungen nahezu erschöpft oder im Plan dargestellte Flächen sind real auf absehbare Zeit nicht verfügbar.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 09.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für die Kernstadt Nauen gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.09.2019 im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Nauen bekannt gemacht. Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erfolgt in räumlichen Teilbereichen. Insgesamt wurden 7 wesentlichen Änderungsbereiche benannt unter anderem auch der Bereich Gewerbegebiet im Winkel „Südliche Erweiterung GE Ost“.

Eine erste informelle Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit wurde bereits vor Aufstellungsbeschluss am 15.08.2019 durchgeführt.

Die förmliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte als Offenlage des Vorentwurfs in der Zeit vom 25.11.2019 bis einschließlich 24.01.2020 in der Stadtverwaltung Nauen. Die Offenlage des Vorentwurfs wurde am 18.11.2019 im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Nauen bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans für die Kernstadt Nauen unterrichtet und um Äußerung gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurden ausgewertet und bewertet und führten zur Änderung der Vorentwurfsplanung in Teilbereichen. Der Bereich „Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Süden“ war davon betroffen, da er nicht mehr als Änderungsbereich weitergeführt werden sollte.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 07.01.2021 in der Stadtverwaltung Nauen. Die Offenlage wurde am 16.11.2020 im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Nauen bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Abwägung wurde der Änderungsbereich „Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Süden“ im aktuellen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wieder aufgenommen. Eine gesonderte öffentliche Auslegung zum Änderungsbereich „Südliche Erweiterung GE Ost“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.10.2021 bis einschließlich 22.11.2021 in der Stadtverwaltung Nauen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.11.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der Abwägung wurde der Änderungsbereich „Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Süden“ im Norden um die bestehenden Grünflächen verkleinert.

Derzeitig liegt der Entwurf zum FNP als Verfahrensstand zum 3. Feststellungsbeschluss Dezember 2023 vor.

Auf Grund planungsrechtlicher und kommunaler Widerstände ist eine Weiterführung der Gesamtplanung aller sieben Änderungsbereiche derzeit nicht möglich und in der zeitlichen Umsetzung nicht vorhersehbar. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt eine Namensänderung des Änderungsbereichs von „Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Süden“ auf „Südliche Erweiterung GE Ost“.

Durch die vorliegende Planung wesentlicher Teile des Planbereiches „Südliche Erweiterung GE Ost“ für gewerbliche Entwicklungen mit einem Schwerpunkt „Rechenzentrum“ ist ein wesentlicher Planungsanlass und Erforderlichkeit gegeben. Die vorliegenden Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens zur Anpassung des FNP Nauen lassen keine wesentlichen Raumwiderstände gegen die Planungsintention für diesen Teilbereich ableiten. Insofern soll der Teilbereich „Südliche Erweiterung GE Ost“ eigenständig als Teiländerung weitergeführt werden. Nach Abschluss des Gesamtverfahrens soll eine Neuausfertigung des Flächennutzungsplans erstellt werden, die alle vorliegenden Änderungsbereiche einschließlich des Teilbereichs „Südliche Erweiterung GE Ost“ integriert.

Ziel des vorliegenden Änderungsverfahrens ist, Entwicklungspotenziale in Form von gewerblichen Bauflächen für die städtebauliche Entwicklung der Kernstadt für die kommenden etwa 15 Jahre darzustellen. Damit wird dem Hauptziel der vorbereitenden Bauleitplanung entsprochen, die Flächen für die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde und die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung darzustellen.

Zu den Änderungen des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die als zugeordneter Teil-Umweltbericht zur Änderungsfläche „Südliche Erweiterung GE Ost“ zusammengefasst ist.

### 1.1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Teiländerung ist die Schaffung von vorbereitenden Planungsrecht für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Im Geltungsbereich der Teiländerung soll unter anderem ein Bebauungsplan entwickelt werden, der die Zulässigkeit eines Rechenzentrums ermöglicht. Weitere Flächen dienen der gewerblichen Ergänzung.

## 1.2 Rahmenbedingungen

Die Stadt Nauen hatte Ende 2022 rd. 19.900 Einwohner, davon rd. 13.000 Einwohner oder rd. 65 % in der Kernstadt. Seit der letzten Änderung des Flächennutzungsplans 2010 ist die Einwohnerschaft der Kernstadt kontinuierlich gewachsen, insgesamt sind hier seither ca. 2.190 Einwohner hinzugekommen.

Die Nachfrage nach Wohnraum und Bauland sowie Anfragen von Vorhabenträgern lassen eine ähnliche Entwicklung auch für die kommenden Jahre erwarten. Schon jetzt ist die Anbindung an Berlin mit dem Regionalexpress gut, ebenso die Erreichbarkeit vieler Ziele und Wohnlagen innerhalb der Kernstadt mit dem Stadtbussystem. Hinzu kommt ein in den letzten Jahren erweitertes Angebot an Park and Ride-Plätzen am Bahnhof. Ebenso gut ist die Erreichbarkeit der Stadt mit dem PKW über die ausgebaute Bundesstraße 5 und den Anschluss an den Berliner Ring. Auch die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg setzt einen Fokus auf die Entwicklung der von Berlin aus gut zu erreichenden Mittelstädte der sogenannten „zweiten Reihe“. Nach dem geltenden Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gehört Nauen zum „weiteren Metropolitanraum“ und ist als „Mittelzentrum“ ausgewiesen. Gemäß Ziel 5.6 des LEP HR sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich. Ferner sollten in den Ober- und Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der „zweiten Reihe“), wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltdepunkte entwickelt werden. Gemäß Grundsatz 2.2 LEP HR ist die Bedeutung und der Fokus auf eine gewerblichen Entwicklung in der Region verankert.

### 1.3 Landesplanung

Die Flächennutzungsplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Änderungen der Stadt Nauen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 sowie aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR.

Neben den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungs-, Wohnraum-, Naturentwicklung, Einzelhandel und Infrastruktur der Landesentwicklungsplanung ist vor allem für die Änderung des Flächennutzungsplans „Südliche Erweiterung GE Ost“ der Stadt Nauen der folgende Grundsatz und Ziele relevant:

- Grundsatz 2.2 LEP HR: Gewerbeflächenentwicklung: Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.
- Grundsatz 8.1 Abs. 1 LEP HR: Klimaschutz, Erneuerbare Energien: Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden sowie eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien getroffen werden.
- Grundsatz 8.3 LEP HR: Anpassung an den Klimawandel: Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

- Ziel 5.2 Abs. 2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen: Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Die Stadt Nauen ist gemäß LEP HR ein Mittelzentrum.

## 1.4 Änderungsbereich

### 1.4.1 Geltungsbereich der Änderung

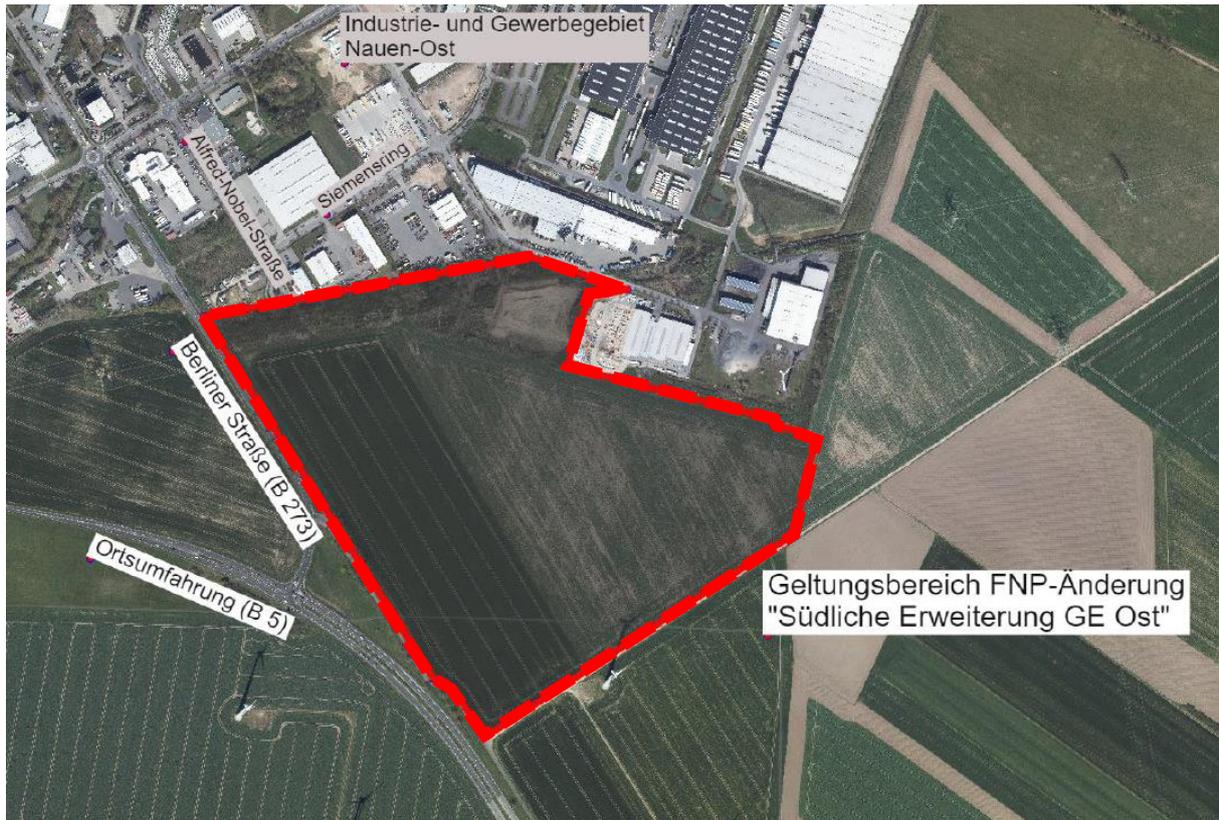


Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: Stadtverwaltung Nauen)

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 30,8 ha und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke:

Gemarkung Nauen, Flur 17, Flurstücke 33/6, 35, 36, 37, 38, 39, 40 (teilw.), 41 (teilw.), 45/5, 46/7, 47/3, 48/8, 49/9, 50/7, 51/7, 52/7, 53/10, 60/2 (teilw.), 124 (teilw.), 209, 210, 211, 212, 213, 214, 238, 240 sowie Gemarkung Markee, Flur 5, Flurstücke 24 (teilw.), 28, 30 (teilw.), 31 (teilw.).

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die bebauten gewerblich-industriell genutzten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“,
- im Westen durch die Bundesstraße B273 (Berliner Straße) und die Ortsumgehung B5,
- im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg zwischen B5 und Bredower Weg und
- im Osten durch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Brieselang, OT Bredow.

### 1.4.2 Bisherige Darstellung im FNP

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Teilflächen am Südrand des bestehenden Gewerbegebiets sind als Grünflächen zur landschaftlichen Einfassung der Gewerbegrundstücke dargestellt. Ferner umfasst der gültige Plan im Änderungsbereich eine Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, Sonderbauflächen Wind, zur Anlage von Windkraftanlagen sowie eine Hauptgasleitung parallel zur Berliner Straße / Bundesstraße 5 als nachrichtliche Übernahmen. Die zukünftige Darstellung der Hauptgasleitung bleibt unverändert, während die Darstellung der Sonderbaufläche Windkraftnutzung mit der Rechtskraft des sachlichen Teil-FNP „Erneuerbare Energien“ entfällt.

### 1.4.3 Anlass und Inhalte der künftigen Darstellung

Südlich des bestehenden Gewerbegebiets im Winkel zwischen Berliner Straße / Bundesstraße 5, der Sonderbaufläche Wind zur Anlage von Windkraftanlagen und der Gemeindegrenze soll ein neues ausgedehntes Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 21,4 ha entwickelt werden. Am südwestlichen und südöstlichen Rand der Erweiterung des Gewerbegebiets werden bis zum südöstlich verlaufenden Feldweg Grünflächen zur landschaftlichen Einfassung der künftigen Gewerbegrundstücke dargestellt. Hier kann ein Teil der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden (4,8 ha). Die bestehenden Grünflächen zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Nauen-Ost und der südlichen Erweiterung sollen weitgehend bestehen bleiben. Zusätzliche Gewerbeflächen werden erforderlich, da mit dem Wachstum der Stadt Nauen auch eine weitere gewerbliche Entwicklung absehbar und erwünscht ist, um Arbeitsplätze wohnortnah bereitstellen zu können sowie die Wirtschafts- und Investitionskraft der Stadt zu stärken. Flächen für Erweiterungen, Neuansiedlungen oder Umsetzungen von Betrieben aus dem übrigen Stadtgebiet sind jedoch innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen nur noch in beschränktem Umfang verfügbar. Heute noch leerstehende Flächen sind vielfach bereits als Vorhalteflächen von bestehenden Betrieben erworben worden und stehen neuen gewerblichen Entwicklungen praktisch nicht zur Verfügung. Dies bestätigt für Nauen auch eine Studie im Auftrag der Industrie- und Handelskammer Potsdam von Anfang 2017: „Die Verfügbarkeit von Gewerbebauland stellt sich in den Kommunen des Landkreises sehr unterschiedlich dar. In (...) der Kernstadt von Nauen gibt es aktuell kein bzw. nur ein geringes Gewerbeflächenangebot. (...) Auch wenn das quantitative Flächenangebot (im gesamten Landkreis, der Verf.) zunächst ausreichend ist, können bei einer anhaltend hohen Flächennachfrage Flächenengpässe im Osthavelland entstehen. Um an der Gewerbeflächennachfrage in der Hauptstadtregion partizipieren zu können, sollten daher Flächenpotenziale identifiziert und entsprechende Entwicklungsmaßnahmen vorgenommen werden. Dabei sind vor allem qualitative Standortaspekte, z. B. eine gute Verkehrsanbindung, zu berücksichtigen.“ (Industrie und Handelskammer Potsdam (Hrsg.), Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Havelland, Potsdam 2017). Im Wesentlichen bezieht sich die Änderung auf die derzeit noch als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesene Fläche, welche zukünftig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird. Südlich ist eine umlaufende Grünfläche im Sinne einer Eingrünung geplant.

### Flächenangabe

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 30,8 ha. Davon werden ca. 259.800 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche umgewandelt und überplant. Diese Umwandlungsfläche wird zukünftig neu aufgeteilt in ca. 214.750 m<sup>2</sup> gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und ca. 45.050 m<sup>2</sup>

Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB. Die Erschließung des neuen Gewerbegebiets Süd erfolgt über die B273 und einer Erweiterung des Straßennetzes aus dem bestehenden Gewerbegebiet Nauen-Ost heraus.

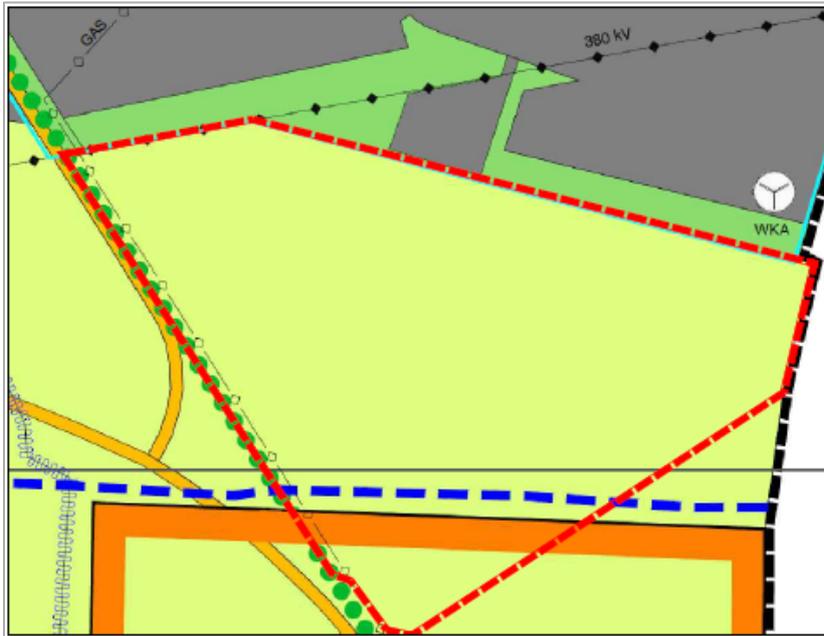


Abbildung 2: aktuell gültiger Flächennutzungsplan (Maßstab 1:10.000) (Rote Linie: Änderungsbereich)

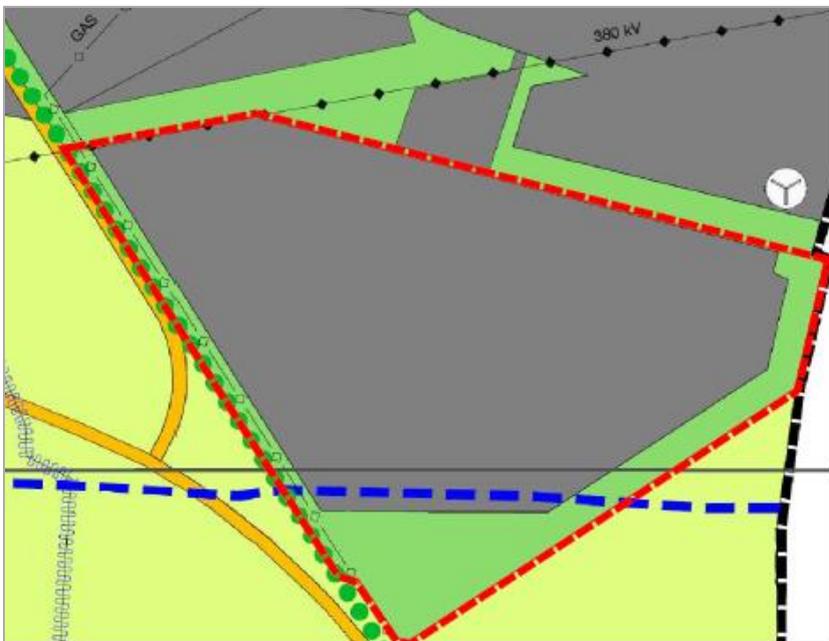


Abbildung 3: Teiländerung „Südliche Erweiterung GE Ost“ Flächennutzungsplan (Entwurf) (Rote Linie: Änderungsbereich)

## Legende

Art der baulichen Nutzung	
	Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
	Sonderbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO / Sondergebiete § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO
	Gemeinbedarfsflächen § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsflächen § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
	Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB

Abbildung 4: Legende (Art der baulichen Nutzung)

### 1.4.4 Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Das dargestellte Gewerbegebiet erweitert das Angebot an gewerblichen Bauflächen erheblich. Damit wird die gewerbliche Entwicklung der Stadt vorbereitet und langfristig gesichert, ebenso die Bereitstellung wohnortnaher Beschäftigungsmöglichkeiten einer wachsenden Bevölkerung.

Aufgrund der Lage der Flächen im Osten der Stadt und der überwiegend großen Entfernung zu bestehenden Wohnnutzungen erscheinen Immissionskonflikte gut beherrschbar.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung vom 05.07.2024 ist der sachliche Teilflächennutzungsplan „Erneuerbare Energien“ rechtswirksam geworden. Damit hat sich die Darstellung der Sonderbauflächen für Windkraftnutzung im Gebiet der Stadt Nauen generell verändert. Aufgrund dieser Änderung wird die bisherige Sonderbaufläche für Windkraftanlagen im vorliegendem Änderungsbereich nicht mehr dargestellt, da sie nicht mehr Bestandteil der Planung ist.

Eine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch vorgesehene Ausweitung des Gewerbegebiets in die Sonderbaufläche Wind hinein wurde nicht weiterverfolgt, da von der Rechtsprechung bei der planerischen Steuerung von Windenergieanlagen Gewerbegebiete der sogenannten harten Tabuzone zugerechnet werden. Für harte Tabuzonen würde eine Windenergienutzung von vornherein ausscheiden, weil tatsächliche und rechtliche Belange dieser Nutzung entgegenstehen. Dies wäre durch den Wegfall der Sonderbaufläche Wind nun wieder möglich. Die Stadt Nauen hat sich aber im Sinne der Eingrünung und des Grünausgleichs dazu entschlossen, die Fläche als Grünfläche auszuweisen.

### 1.4.5 Abwägung zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sieht für einen Großteil des Änderungsbereichs die Ausweisung als Vorranggebiet Landwirtschaft vor.

Mit Schreiben vom 31.05.2022 hat die Stadt Nauen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 eine Stellungnahme abgegeben, in der die Stadt Nauen bereits Allgemein auf das Vorranggebiet Landwirtschaft Bezug genommen hat.

Die Stadt Nauen lehnt ein Vorranggebiet Landwirtschaft zwischen der B 5 / B 273 und der Kernstadt ab, da genau hier die Stadterweiterungen erfolgen, die im Rahmen der Aufgabenerfüllung als „Stadt der 2. Reihe“ auch von der Landesplanung und Regionalplanung als Grundsatz bzw. Ziel formuliert wird. Demnach sollen die zentralen Orte ‚in der zweiten Reihe‘, zu denen auch die Stadt Nauen gehört, in besonderem Maße den Wachstumsdruck im Berliner Umland abfedern. Insofern werden die besonderen Erfordernisse zur Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen in der Stadt Nauen als raumbedeutsames Vorhaben eingestuft, für dessen Realisierung ein öffentliches Interesse besteht.

Die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bodennutzung wird insofern minimiert, dass lediglich eine kleine und isoliert gelegene Fläche des Vorranggebietes für die Landwirtschaft im Südosten der Stadt Nauen betroffen ist. Demgegenüber stehen großflächige Bereiche im Westen der Stadt Nauen, für die im Entwurf zum Regionalplan ebenfalls eine Darstellung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft vorgesehen ist und dadurch künftig eine Entwicklung der Stadt in diese Richtung verhindern.

### **Alternativprüfung**

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans für die Kernstadt Nauen wurden mehrere mögliche Standorte für neue Gewerbeflächen im Stadtgebiet Nauen geprüft. Die durch das Luch geprägten Niederungen im Norden und die durch bestehende und geplante Wohnnutzungen geprägten Flächen im Westen und Süden der Stadt Nauen kommen für eine Ausweisung von Gewerbeflächen nicht in Frage. Im Südosten und Osten der Stadt Nauen finden sich hingegen Flächen, die an bestehende Gewerbegebiete anschließen und mit geringem Erschließungsaufwand entwickelt werden können. Diese Flächen liegen zudem in Nähe der Bundesstraßen B 5 und B 273 sowie des Bahnhofs Nauen.

Der Alternativstandort „Neues Gewerbegebiet“ im Osten der Stadt wurde im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens aufgrund von erheblichen artenschutzrechtlichen Belangen nicht weiter verfolgt und aus dem aktuellen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen herausgenommen. Demgegenüber besteht ein Ansiedlungsbegehren einer Freiflächenphotovoltaikanlage in diesem Bereich. Die Stadtverordnetenversammlung hat diesbezüglich am 21.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Solarpark Nauen-Ost“ gefasst und gleichzeitig die Durchführung eines parallelen Änderungsverfahrens zum FNP für diesen Bereich beschlossen. Der Entwurf dieser FNP-Änderung wird bezeichnet als „Flächennutzungsplan-Änderung 02-2021“. Insofern steht diese Fläche nicht zur Verfügung.

Der vorliegende Änderungsbereich „Südliche Erweiterung GE Ost“ stellt somit den einzigen verbleibenden geeigneten Standort für eine zeitnahe Erweiterung der Gewerbegebiete in der Stadt Nauen dar. Die Realisierung dieses im öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens würde daher wegen der Nichtverfügbarkeit des Standortes im Vorranggebiet scheitern.

## **1.5 Rechtsgrundlage**

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

worden ist; (§ 5 BauGB: Inhalt des Flächennutzungsplans, § 3 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit, § 4 BauGB: Beteiligung der Behörden, § 4a BauGB: Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung, § 6 BauGB: Genehmigung des Flächennutzungsplans, § 7 BauGB: Anpassung an den Flächennutzungsplan)

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

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

## 2 UMWELTBERICHT

### 2.1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht zur Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) bezieht sich auf den umfassenden Umweltbericht zur vollständigen FNP-Änderung der Kernstadt Nauen.

### 2.2 Integrierte Umweltprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. In einer Umwelterklärung wird im Rahmen der Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung dargelegt, inwieweit diese Anregungen Eingang in die Planung gefunden haben. Im Rahmen der Umweltüberwachung trägt die Stadt nach Abschluss des Planverfahrens dafür Sorge, dass unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB dient dazu, die Behörden insbesondere dazu aufzufordern, Stellungnahmen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben (sogenanntes Scoping).

Nach Abs. 1 Satz 2 der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen. In der praktischen Handhabung soll sich durch die integrierte Umweltprüfung grundsätzlich kein zusätzlicher Verfahrensaufwand ergeben.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, die Umweltauswirkungen konzentriert darzustellen. Sowohl in der Bestandsdarstellung als auch bei der Beschreibung und der Bewertung der Umweltauswirkungen ist es nicht erforderlich, dass jede Darstellung und Festsetzung mit all ihren denkbaren Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und bewertet werden. Hier sind nur die nach Lage der Dinge abwägungs-erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen und zu bewerten.

Für die Stadt Nauen mit Ortsteilen existiert ein Landschaftsplan im Entwurfsstand von August 2006. Neben diesem stellt die wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung eine Umweltanalyse (für die Abiotik (Boden Wasser, Klima, Luft, Lärm) und die Biotik (Pflanzen und Tiere)) für die Änderungsbereiche dar. Auf dieser basieren die Aussagen zu Bestand und Bewertung der Planflächen.

### 2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Änderungsbereich umfasst die Planflächen O4 G1 „Gewerbeflächenerweiterung“ und O4 Gr1 „Grünfläche zur gestalterischen Einbindung“

### 2.3.1 Bestand

Der Änderungsbereich ist geprägt durch eine weiträumige, intensiv genutzte Ackerfläche (09130). Nördlich des Änderungsbereichs befindet ein Grünstreifens unterschiedlicher Breite (25 m, 60 m und bis zu 140 m), der den Änderungsbereich zum bestehenden Gewerbegebiet im Norden abgrenzt. Dieser Grünstreifen ist als Laubgebüsch frischer Standorte (07102) klassifiziert und bleibt künftig erhalten. Der im Südwesten angrenzende Feldweg wird von reliktschen Baumreihen begleitet, die in Fortsetzung entlang der Berliner Straße in einseitige, noch junge Baumanpflanzungen übergehen. Der vorherrschende Bodentyp dieser Siedlungsrandfläche ist Braunerde. Die Planfläche ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes.

### 2.3.2 Vorbelastungen

Auf das Plangebiet wirken Lärm durch das bestehende Gewerbegebiet Nauen-Ost, Verkehrslärm durch den Verkehr auf B5 und B273 sowie Lärm durch die südlich und südöstlich des Erweiterungsgebietes bestehenden Windenergieanlagen ein. Weiterhin verläuft durch das Plangebiet eine 380kV-Höchstspannungsleitung mit entsprechenden Emissionen. Der vom Plangebiet ausgehende Lärm kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht zielführend abgeschätzt werden, nächstgelegene schutzwürdige Bebauung ist mit Orientierungswerten von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) nachts das Gewerbegebiet Nauen-Ost.

### 2.3.3 Auswirkung der Planung auf den Menschen

Das künftige Gewerbegebiet sowie das bestehende Gewerbegebiet Nauen-Ost besitzen einen Schutzanspruch von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht. Die verringerten Immissionswerte für die Nacht gelten dabei für die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Durch die Änderung ist ein potenzieller Anstieg der Lärmbelastung und Schadstoffbelastung, zu befürchten. Durch die genannten Vorbelastungen sind voraussichtlich keine Betriebswohnungen im Änderungsbereich zulässig. In nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung sind zu den genannten Vorbelastungen genauere Untersuchungen erforderlich.

### 2.3.4 Auswirkung der Planung auf Pflanzen und Tiere

Der Standort ist geeignet für Brutvögel, speziell für die Feldlerche. Die Tierarten können durch die Planung negativ beeinflusst werden. Hieraus ergibt sich das Erfordernis für Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für Brutvögel. Im Rahmen der potenziellen Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren durch die Planung wurde ein diesbezüglicher Flächenbedarf von 1,0 ha ermittelt.

Daneben können die heutigen Gehölzstreifen im Süden des bestehenden Gewerbegebietes wichtige Habitate für Gebüschbrüter sein und können Potenziale aufweisen als Teilhabitate für Fledermäuse (Jagdstrecken entlang der Feldgehölzstreifen, besonders auf der den Äckern zugewandten Seite). Bei Realisierung der neuen Gewerbeflächen südlich dieser Gehölzstreifen können Funktionsbeeinträchtigungen entstehen, die mit dem Erfordernis für Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für Brutvögel, gegebenenfalls auch für Fledermäuse verbunden sind. Die Möglichkeiten z.B. beeinträchtigungspuffernde Brachestreifen vorzulagern und die neuen, rahmenden

Gehölzkulissen (O4 Gr1) mit Kompensationseffekten auszustatten sowie das Potenzial für weitere Maßnahmen lassen eine Regelung artenschutzrechtlicher Belange auf der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebene und damit eine Planung „in die Ausnahmelage“ hinein zu.

### 2.3.5 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Gesamtbewertung erfolgte die Darstellung der Wechselwirkungen gegenüber den betroffenen Schutzgüter.

Auf \ Von							
	Mensch	Pflanzen/ Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	kulturelles Erbe und sonst. Sachgüter
Mensch	Immissionsbelastung von Wohn-/ Erholungsgebieten	Teil der Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes; Nahrungsgrundlage	Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen auf geplanten und bestehenden Flächen	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und (ggf.) zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, dadurch Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens des Menschen	Erholungsraum, Wohnqualität	Schönheit und Erholungswert des Lebensumfeldes, historische Gedenkmale
Pflanzen/ Tiere	Störung und Verdrängung von Arten; Trittbelastung; Lärm; Eutrophierung; Artenverschiebung	-	Standort und Standortfaktor für Pflanzen; Lebensmedium für Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere, Biotopverbund (Oberflächengewässer)	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope; als vernetzendes Element von Lebensräumen	Lebensraum Pflanzen und Tiere
Boden	Trittbelastung und Verdichtung; Veränderung der Bodeneigenschaften und -struktur; Bodenversiegelung; Überformung schützenswerter Böden	Vegetation als Erosionsschutz; Einfluss auf die Bodengenese	-	Einflussfaktor für die Bodengenese; bewirkt Erosion	Einflussfaktor für die Bodengenese; bewirkt Erosion	Grundstruktur für unterschiedliche Böden	Bodenabbau; Veränderung durch Intensivnutzung und Ausbeutung
Wasser	Stoffeinträge und Eutrophierung; Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Grundwasserfilter, Wasserspeicher	-	Steuerung der Grundwasserneubildung	Grundstruktur für Gewässerbildung und -verlauf	wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor; Verschmutzungsgefahr
Klima/ Luft	Stoffeinträge durch Emissionen	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung; Steuerung des Mikroklimas	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate	-	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	nicht relevant
Landschaft	Veränderungen der Eigenart durch Neubaulstrukturen oder Nutzungsänderung	Vegetation und Artenreichtum als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Eigenart	Erlebbarkeit der Landschaft	-	Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
kulturelles Erbe und sonst. Sachgüter	Substanzschädigung und Zerstörungsgefahr	Substanzschädigung	Bodendenkmale	ggf. Substanzschädigung	Klimaeinflüsse/Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz	Wahrnehmbarkeit, Erlebbarkeit	-

Mittlerer Wirkungsgrad  Hoher Wirkungsgrad

Abbildung 5: Wechselwirkungen (Tabelle A2)

## 2.4 Ermittlung Kompensationsbedarf Gesamt-FNP

Im Rahmen der Eingriffsbewertung für die vom Bestand abweichenden Planflächen des Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Nauen wurde im Umweltbericht ein Flächenbedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von ca. 55 ha ermittelt.

Der Schwerpunkt für die erforderliche Kompensation liegt auf folgenden biotopverbessernden und biotoperhaltenden Maßnahmen:

- Pflanzung von Hecken / Baumreihen
- Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen / Schaffung von Offen- und Halboffenland
- Aufwertung / Wiederherstellung / Renaturierung von temporären Kleingewässern
- Begleitende Bepflanzungen von Gräben und Wegen (z.B. Ufergehölzen)

Zudem beläuft sich der Ausgleichsbedarf für artenschutzrechtlich relevante Arten auf ca. 17,04 ha. Die zur Bewältigung des Artenschutzes erforderlichen Maßnahmen können mit den Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffsregelung kombiniert werden. Da der Flächenbedarf für den Artenschutz geringer ist als für den Ausgleich nach Eingriffsregelung, wurde von einem Gesamtflächenbedarf von 55 ha ausgegangen.

Auf Basis des erarbeiteten kommunalen Biotopverbundkonzeptes wurden anhand des Ausgleichsbedarfs Schwerpunkträume ausgewählt und im Rahmen einer Raumwiderstandsanalyse eine Einschätzung der Bereitschaft der entsprechenden Flächeneigentümer, ihre Flächen zum Zwecke des Aufbaus eines Flächenpools zur Verfügung zu stellen, vorgenommen.

Die nach diesem Vorgehen festgelegten Schwerpunkträume des Flächenpools verteilen sich auf insgesamt 879 Flurstücke und einer Gesamtgröße von 1443 ha. Hiervon ist auf 232 Flurstücken, die eine Gesamtfläche von 348 ha einnehmen, von einem mittleren (Stufe 3) oder geringeren zu erwartenden Raumwiderstand bezogen auf die Verfügbarkeit der Flächen auszugehen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welcher aus der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen resultiert, beläuft sich auf 55 ha. Die Gesamtgröße des Flächenpools, in der von einer mittleren bis hohen Mitwirkungsbereitschaft der entsprechenden Flächeneigentümer ausgegangen werden kann, ist folglich um das 6-fache größer als der Kompensationsflächenbedarf.

### 2.4.1 Kompensationsbedarf Änderungsfläche Südliche Erweiterung GE Ost

In der Tabelle A2 (Stand: Dezember 2023) im Anhang I, Seite 3 unter „Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Süd“ wird für den Änderungsbereich als Außenbereich mit negativer Wirkung die Eingriffsbewertung der Vorhaben vorgenommen. Diese Bewertung erfolgte im laufenden Verfahren zur Gesamtänderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen und wird für die betreffende Teiländerung angewendet. Sie folgt einem einfachen Bewertungsschema, das alle Schutzgüter betrachtet und sich für die Bewertung der Flächen den Begriff des Raumwiderstandes zu eigen macht. Dabei werden die Schutzgüter gemäß Eingriffsregelung (Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild) erweitert, um die im Rahmen der Umweltprüfung zusätzlich zu betrachtenden Schutzgüter Mensch sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter einzubeziehen. Unter Raumwiderstand ist die Gesamtempfindlichkeit des Raumes zu verstehen (Raumempfindlichkeit = Raumwiderstand). Ein hoch empfindlicher Raum besitzt einen sehr hohen Raumwiderstand. Der Raumwiderstand ist der Grad der Vereinbarkeit des Projektes mit den Naturraumpotenzialen, der im

betroffenen Raum bei Beanspruchung durch das Vorhaben zu erwarten ist. Zur Bestimmung des Raumwiderstandes wurde die folgende Vorgehensweise angewandt:

- Empfindlichkeitsmatrix: Feststellen der Betroffenheit des Schutzgutes auf den Planflächen durch Risiken, die vom Vorhaben ausgehen (z.B. Flächenverlust, Zerschneidung, Beeinträchtigung, Verlärmung).
- Ermittlung der Vorbelastung der Planungsflächen.
- Bildung von Funktionsräumen, deren Bedeutung allein ausreicht, um die höchste Stufe des Raumwiderstandes zu erreichen, und die damit für die weitere Suche ausscheiden (z.B. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie als europarechtlich festgelegte Taburäume).
- Die Zuordnung der Einschätzung erfolgt in einer 5-stufigen Skala von (++) = sehr hoch bis (--) = sehr gering.
- Überlagerung (additive Aggregation) der Raumwiderstände der einzelnen Schutzgüter zu einem Gesamtraumwiderstand, der sich in der Beurteilung des Beeinträchtigungsgrades widerspiegelt und sich gleichsam im Kompensationsfaktor ausdrückt.

Im Rahmen des gesamten Umweltberichts zur Flächennutzungsplanänderung der Kernstadt Nauen wurde überschläglich 214.300 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf ermittelt. Die genauen Kompensationsmaßnahmen qualitativ wie quantitativ werden in den jeweiligen Bebauungsplänen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

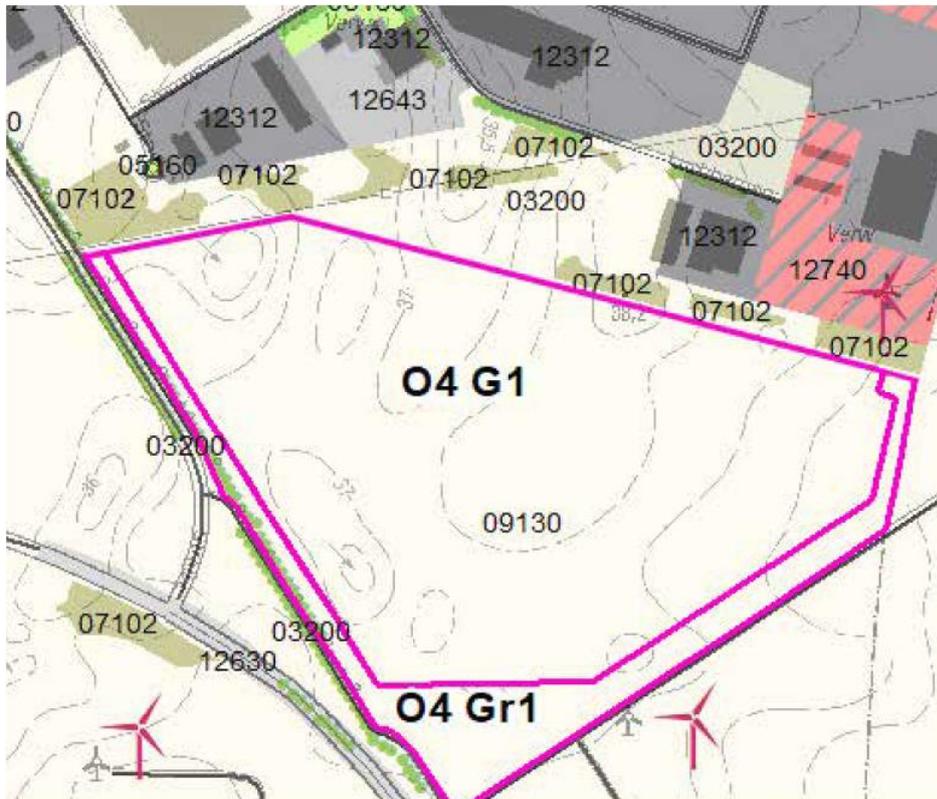


Abbildung 6: Biotik (Maßstab 1:10.000)

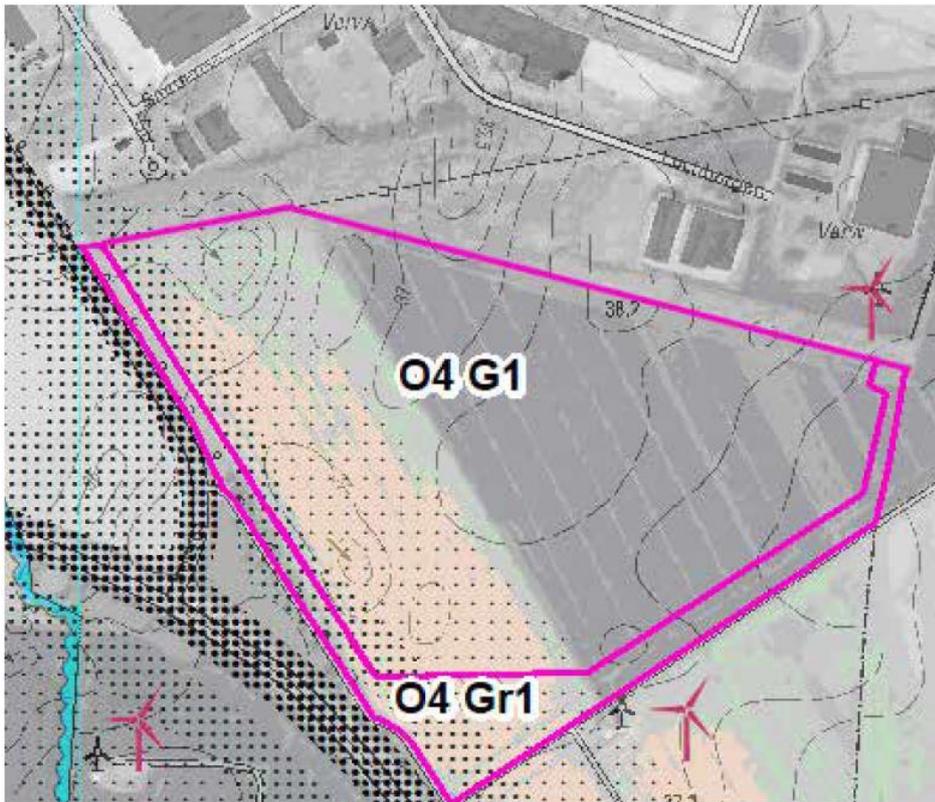


Abbildung 7: Abiotik (Maßstab 1:10.000)

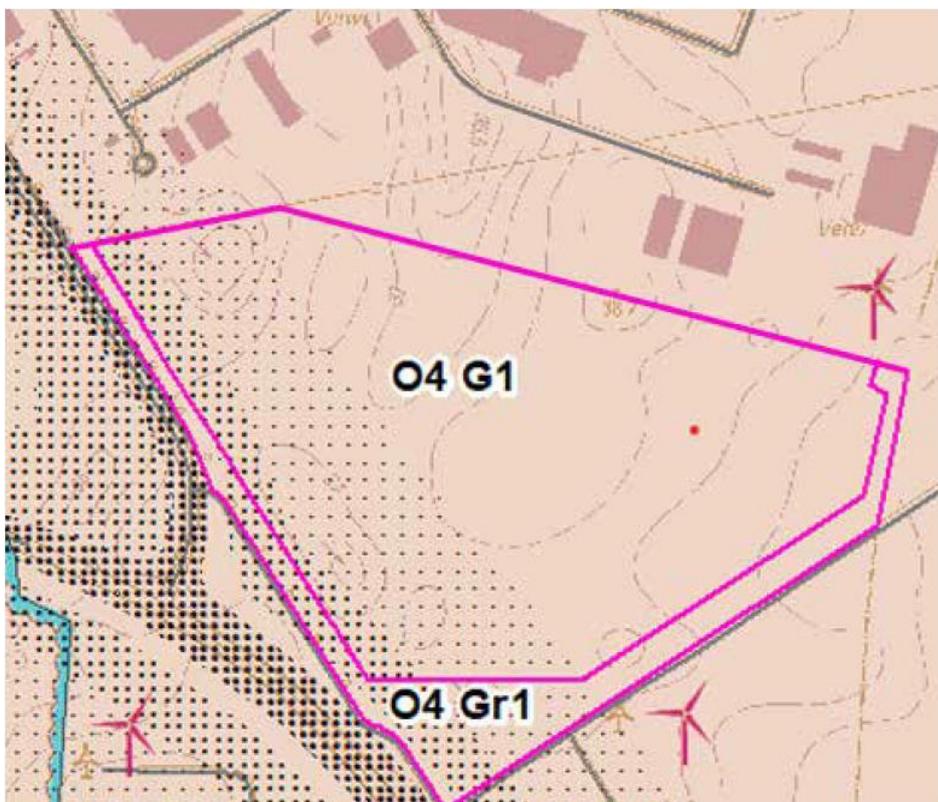


Abbildung 8: Karte zum Umweltbericht (Maßstab 1:10.000)

### Biotypen

#### Gewässer und wassergeprägte Biotope

- Moore und Sümpfe
- Fließgewässer
- Standgewässer

#### Grasfluren

- Feuchtwiesen, Feuchtwäldchen
- Frischwiesen und Frischwäldchen

#### Grünflächen

- Grünflächen (inkl. Reit-, Sportplätze, Dorfanger)
- Kleingartenanlage
- Wochenend- und Ferienhausbebauung
- Zier-, Scher- und Trittrasen

#### Landwirtschaft und Gartenbau

- Grünland (inkl. Grünlandbrachen)
- Acker
- Landwirtschaftsbetrieb
- Streuobstwiesen
- Obst-, Gartenbau

#### Gehölzbiotop

- Laubgebüsch, Feldgehölze, Baumgruppen

#### Wälder und Forste

- naturnahe Wälder und Vorwälder
- Nadelholzforste
- Laubholzforste
- Mischholzforste
- Aufforstungen, Rodungen, Kahlflecken

#### Trockenbiotop und Brachen

- Staudenfluren (frisch, feucht, nass)
- anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren; Sonderbiotop

#### Siedlung und Verkehr

- Dorfgebiet bzw. Gehöftstrukturen
- Blockbebauung, Hochhauskomplexe, Plattenbausiedlungen, Kern-, Urbane Gebiete
- Einzel- und Reihenhausbauung (verstädtert)
- Gemeinbedarfsflächen (Krankenhaus, Universität, Verwaltung)
- Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsflächen, landwirtschaftl. Betriebsstellen
- Ver- und Entsorgungsanlagen z.T. mit hohem Grünanteil
- Historische Bauwerke und Anlagen
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen - Bahnanlage

#### Sonderflächen

- Bauflächen, Baustellen, Lagerflächen

- Fließgewässer
- Laubgebüsch, Feldgehölze, Baumgruppen
- Verkehrsfläche
- Laubgebüsch, Feldgehölze, Baumgruppen
- Standgewässer

#### Gräben

- keine Bewirtschaftung durch WBV
- Bewirtschaftung WBV

#### Schutzgebiete und -objekte

- SPA (Special protection area) - Europäisches Vogelschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Flächennaturdenkmal

geschützte Biotypen nach §§29 und 30 BNatSchG i.V.m. §§17 und 18 BbgNatSchAG

#### Flächen

- § geschützt
- (§) potentiell geschützt

#### Linien

- §; §§ geschützt
- (§) potentiell geschützt

#### Punkte

- § geschützt
- (§) potentiell geschützt

#### Beeinträchtigungen

- WEA
- oberirdische Leitung

### Klimatop

- Siedlungsraum (stark belastet)
- Siedlungsraum (gering belastet)
- Frischluftentstehungsgebiet
- Kaltluftentstehungsgebiet
- Innerstädtische Grün- und Freiflächen
- Gehölze
- Stillgewässer

#### Waldfunktionenkartierung

- Lärmschutzwald
- lokaler Klimaschutzwald
- lokaler Immissionsschutzwald

#### Grundwassernahe Standorte

- <= 1 m

#### Fließgewässer

- aus Biotypenkartierung

#### Gräben

- keine Bewirtschaftung durch WBV
- Bewirtschaftung WBV

#### Durchlässe\_Gräben

- Rohr
- Doppelrohr
- nicht auffindbar

#### Schutzgebiete und -objekte

- Bodendenkmale

#### Wasserschutzgebiet

- Zone I
- Zone II
- Zone III; Zone III A; Zone III B

#### Beeinträchtigungen

- WEA
- 1.000m-Umkreis um bestehende WEA

#### Lärmbelastung durch Straßenverkehr (Tag)

- > 55 db (A) - 60 db (A)
- > 60 db (A) - 70 db (A)
- > 70 db (A)

#### Altlasten nach Zuständigkeit

- Nach Flurstücksanteil
- Privat / Andere
- Stadt Nauen

Abbildung 9: Legenden zu den Kartenausschnitten (Karten Biotik und Abiotik)

## 2.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) für die Stadt Nauen. Im Rahmen dieser Fortschreibung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB darzulegen sind. Ziel der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich möglicher negativer Auswirkungen zu berücksichtigen. Ebenso werden anderweitige Lösungsmöglichkeiten betrachtet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen dargestellt, die sich bei der Umsetzung der Inhalte des Flächennutzungsplanes Nauen voraussichtlich ergeben. Es wurden die Umweltauswirkungen für die Planfläche des Teil-FNP auf folgende Umwelt-Schutzgüter bestimmt: Mensch / menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Es werden Gewerbeansiedlungen zur Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt ausgewiesen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umwelt erfolgt im Rahmen einer Bestandserfassung. Hier wird der vorhandene und zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft ermittelt und anhand der rechtlichen und fachlichen Wertmaßstäbe bewertet. Dabei werden die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, die biotischen Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt und das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild betrachtet. Im Hinblick auf den Beitrag zur Umweltprüfung werden die Aspekte Kultur- und Sachgüter sowie Mensch, menschliche Gesundheit als Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) gesondert betrachtet. Hier fließt insbesondere auch der Aspekt der Erholungseignung von Natur und Landschaft ein. Neben der Ermittlung besonders wertvoller Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter werden auch Defizite und vorhandene Beeinträchtigungen durch bestehende oder geplante Nutzungen betrachtet. Nach Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Plangebiet sowie der Prognose der möglichen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung bleibt festzustellen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf keines der Schutzgüter zu erwarten sind. Vorbelastungen durch bestehende oder ehemalige Nutzungen fanden bei der Beurteilung entsprechende Berücksichtigung. Bislang erkennbare Konfliktpunkte können in den weiterführenden Planungen zu einzelnen Vorhaben unter Einschluss von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bewältigt werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt entstehen im Wesentlichen durch den Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen, wertvollen (Teil-)Lebensräumen streng geschützter Arten sowie Flächen für den Biotopverbund. Wesentliche Wirkfaktoren liegen hier in großflächigen Versiegelungen derartiger Flächen. Entlastungswirkungen entstehen durch Ausweisung und Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Höhere Beeinträchtigungen treten jedoch auf, wenn durch großflächige Versiegelungen mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen ist oder wenn besonders schützenswerte Böden überformt werden. Positive Auswirkungen können durch die Ausweisung von Wald- oder Grünflächen auf großflächig versiegelten Standorten hervorgerufen werden. Hier besteht Potenzial für Entsiegelung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen.

Beeinträchtigungen für das Wasser können auftreten, wenn es zu stofflichen Einträgen in das Grundwasser, insbesondere innerhalb von Trinkwasserschutzzonen, kommt. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung gehen vor allem von den großflächigen Versiegelungen durch gewerblich genutzte Flächen aus, in denen der Niederschlag in der Regel nur teilweise versickert werden kann.

Negative Auswirkungen auf das Lokalklima entstehen vor allem durch großflächige Bodenversiegelungen bei gleichzeitiger Beseitigung von Vegetation und dem damit verbundenen Entstehen klimarelevanter Wirkräume. Erhöhte Temperaturen vor allem im Sommer sowie ein Absinken der Luftfeuchtigkeit wirken sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen sowie auf die Ökosysteme aus.

Für die Landschaft kommt es nur partiell zu Beeinträchtigungen. Als negative Auswirkungen zu nennen sind hier die Landschaftszersiedelung durch Ausweisung von Bauflächen an Siedlungsändern oder durch größere Bauvorhaben in der Offenlandschaft. Demgegenüber entstehen positive Auswirkungen vor allem durch den Erhalt und die Sicherung von innerstädtischen öffentlichen Grünflächen. Mit einer Erhöhung der Attraktivität des Ortsbildes sowie durch die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der damit einhergehenden Bereitstellung von naturnahen Flächen für die Landschaft werden auch landschaftsbildverbessernde Gesichtspunkte mit berücksichtigt. Negative Einflüsse auf die Kultur- und Sachgüter in Form von Überbauung oder störender Bebauung auf wichtigen Sichtachsen können entstehen, sind in der vorliegenden Umweltprüfung jedoch nicht als konfliktreich eingestuft. Konflikte zwischen dem Denkmalschutz und den angestrebten Flächennutzungen treten auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in der Regel nicht auf, da es bei geplanten Eingriffen in Bau- oder Bodendenkmale auf der konkreten Planungsebene immer der Erlaubnis durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf. In der Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter, ist auf vorliegender Teilfläche bei Umsetzung mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. In Entsprechung des § 1a (3) des BauGB in Verbindung mit der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 und 18 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Zuge von Eingriffen, die durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, zu vermeiden, vermindern, auszugleichen und/oder zu ersetzen. Zur Bestimmung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs für die im Rahmen der Planungen des FNP zu erwartenden Eingriffe wurden der Raumwiderstand einer Planfläche mit deren Größe sowie der zu erwartenden Beeinträchtigungsintensität ins Verhältnis gesetzt. Dabei ergibt sich der Raumwiderstand aus dem Wert der Fläche in Bezug auf die Umwelt-Schutzgüter sowie deren Empfindlichkeit gegenüber dem entsprechenden Vorhaben. Im Flächennutzungsplan werden die Flächen zum Ausgleich und Ersatz als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Diese können als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung angesehen werden.

Auf der Fläche, die von der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen ist, läuft derzeit ein Bbauungsplanverfahren. Dieses Verfahren zielt darauf ab, ein Sondergebiet für ein Rechenzentrum zu schaffen.