LANDKREIS
HAVELLAND
Der Landrat

Postanschrift
LANDKREIS **HAVELLAND** | Platz der Freiheit 1 | 14712 Rathenow

Dienststelle **Nauen**
Dezernat/Amt Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde
Bauleitplanung
Auskunft erteilt **Herr Büttner**

Waldemardamm 3
Zimmer E 30
14641 Nauen
Telefon 03321/403-6162
Fax 03321/403-6139
***E-Mail Martin.Buettner@havelland.de

V.: 1.:

FIRU mbH
Herrn Wehmann
Berliner Str. 10
13187 Berlin

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
Mein Zeichen/Aktenzeichen (Bitte stets angeben) **63.3-01434-26**
Datum **20.07.2026**

B-Plan "Ehemalige Tierkörperbeseitigungsanlage als Ausgleichsfläche" der Stadt Nauen (Vorentwurf, Stand: März 2026)

Grundstück: **Nauen, Nauen, Am Kuhdamm**
Gemarkung: **Nauen**
Flur: **20**
Flurstück: **36, 37/1, 37/2, 40, 41, 42**

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Wehmann,

folgende fachlich betroffene Fachämter wurden mit den Planunterlagen beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:

- Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
- Umweltamt
  Untere Naturschutzbehörde
  Untere Wasserbehörde
  Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde

Die Planunterlagen sind noch überarbeitungs- und ergänzungsbedürftig, hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.

Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
Hinweise zur Begründung
Nr. 1.2/1.3: Für die im Plangebiet geplanten Kompensationsmaßnahmen (Rückbau baulicher Anlagen, Renaturierung, Anpflanzung von Gehölzen) für Eingriffe, die im B-Plan „Rechenzentrum 2“ der Stadt Nauen geplant sind, wäre die Aufstellung eines selbstständigen B-Plans mit Umweltbericht nicht erforderlich. Warum die Sicherung dieser Kompensationsmaßnahmen

nicht gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB allein durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB erfolgt, sollte näher erläutert werden.

Die Aussage unter Punkt 2.1, dass die Stadt das B-Planverfahren durchführt, „um Eigentümerin der Fläche zu werden“, bedarf ebenfalls einer Erläuterung.
Da sich die gesamte Fläche momentan offenbar noch in privatem Eigentum befindet, stellt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche einen Eingriff in private Eigentumsbelange dar. Erforderlich ist somit eine hinreichende Darstellung der den Eingriff rechtfertigenden Gemeinwohlbelange, um einen Abwägungsmangel zu vermeiden.
Soll die Fläche zeitnah vom jetzigen Eigentümer erworben werden, sind Aussagen zum Stand der Verhandlungen sowie zum voraussichtlichen Zeitpunkt des Erwerbs zu ergänzen.
Wenn die Planung ggf. auch gegen den Willen des Eigentümers durchgesetzt werden soll, sind ggf. Überlegungen zu den Voraussetzungen für eine Enteignung (u.a. hinreichend gewichtige Gründe des Allgemeinwohls) darzulegen.

Punkt 3.3: Die Aussage, dass sich die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Größe von mehr als 3 ha „problemlos“ aus einer Landwirtschaftsfläche entwickeln lässt, wird bisher nicht ansatzweise begründet.
Darzulegen ist auch, warum es hier überhaupt der Festsetzung einer Grünfläche bedarf; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft könnten problemlos auch eine festgesetzte Landwirtschaftsfläche überlagern bzw. können auch ohne Überlagerung einer anderen Nutzung eigenständig festgesetzt werden.

<u>Hinweis zu den textlichen Festsetzungen:</u>
TF 1a). Die Regelung ist als Festsetzung des B-Plans nicht zulässig; eine vertragliche Regelung ist möglich und wird empfohlen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine im FNP entsprechend gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche.
Da die Fläche offenbar der Öffentlichkeit zugänglich bleiben soll, sind in der Begründung konkretere Aussagen zu den vermuteten Bodenverunreinigungen und deren Beseitigung zu ergänzen (vgl. auch die Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde).

Die Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuell gültigen Fassung aufzuführen (BauGB).

Untere Naturschutzbehörde
Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen B-Plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 Satz 2 NatSchZustV definierten Bebauungspläne. Demnach ergibt sich eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.
Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere mit der Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes verbunden.
Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine spezifischen Daten vorliegen, die für die weitere Bearbeitung des Umweltberichtes zusätzlich zur Verfügung gestellt werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass die „Auseinandersetzung“ mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im weiteren Verfahren ergänzt werden.
Zum vorliegenden Planentwurf und Begründungstext ergeben sich die folgenden Hinweise:

Natura 2000:
Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des Vogelschutzgebietes (SPA) „Rhin-Havelluch“. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), zu berücksichtigen.
Nach § 16 Abs. 2 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) ist bei der Aufstellung von Plänen der Planungsträger für die Entscheidungen und Maßnahmen des § 34 BNatSchG zuständig.
Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, sollte im Rahmen einer Vorprüfung („Screening“) festgestellt werden.
In diesem Schritt kommt es im Sinne einer Vorabschätzung darauf an, ob der Plan mit der geplanten Streuobstwiese grundsätzlich überhaupt geeignet ist, das SPA-Gebiet beeinträchtigen zu können.
Vor dem genannten Hintergrund wird auf den § 1a BauGB sowie auf die Erläuterungen zu einer Verträglichkeitsprüfung aus der Verwaltungsvorschrift des MLUL (aktuell: Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz – MLEUV) zur Anwendung der §§ 32 bis 36 Bundesnaturschutzgesetz in Brandenburg vom 17. September 2019 hingewiesen.
Die Erhaltungsziele sind den aktuellen Standarddatenbögen (siehe Internetseite des MLEUV) zu entnehmen.
Mit dem Ergebnis des Screenings müssen sich alle Zweifel an der Unbedenklichkeit des Vorhabens nachvollziehbar ausräumen lassen. Andernfalls bedarf es einer Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 bis 5 BNatSchG.
Aufgrund des überwiegenden Offenlandcharakters des Gebietes und seiner Umgebung, wird seitens der unteren Naturschutzbehörde angeregt, eine Bepflanzung überwiegend im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes zu planen. Im nördlichen Plangebiet sollte ein sanfter Übergang zum Offenland geschaffen werden. Auch hinsichtlich der notwendigen Pflege einer Streuobstwiese und der damit einhergehenden Nutzungsintensivierung, sollte auf eine Bepflanzung im nördlichen Teilbereich verzichtet werden.

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

Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die Vorhabenzulassung, aber die Nichtbeachtung im B-Planverfahren kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit Unwirksamkeit eines B-Plans führen.
Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)/Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt (vgl. BVerwG-Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97; Beschluss vom 12.11.2020, Az. 4BN 15/20).

Im Rahmen einer Relevanzprüfung ist als erster Prüfschritt eine vorhabenspezifische Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums erforderlich.
Arten, für die die Verbotstatbestände durch das Bauvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, müssen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden (Relevanzschwelle). Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen und
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Sofern Relevanzschwellen überschritten werden, sind für die relevanten Arten den Methodenstandards entsprechende Kartierungen durchzuführen.
Alle Erfassungen sind von Fachleuten für die jeweiligen Arten/Artengruppen durchzuführen.
Zur Beurteilung des Vorliegens der o. g. Verbotstatbestände bedarf es neben den Aussagen zu Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung nachfolgende Angaben:

1. Vorkommen im Untersuchungsgebiet / wo exakt nachgewiesen (Text und Karte, Maßstab 1:5000)
2. Welche geplante Handlung löst welchen Verbotstatbestand aus
   - Beschreibung der Handlung
   - Benennung des Verbotstatbestandes
3. In welchem Umfang ist die Art betroffen
   - Umfang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten
   - Bei dem Störungsverbot: Größe der gestörten Population
4. Möglichkeit / Umsetzung vorgezogener funktionserhaltener Ausgleichsmaßnahmen
   - Artbezogene Ableitung und Begründung der Eignung vorgeschlagener Ausgleichsmaßnahmen
   - Verortung in einer Karte
   - Beschreibung der vorgezogenen Maßnahmen nach Art und Umfang
   - Angaben zum zeitlichen Ablauf ihrer Umsetzung; Prognose der Dauer bis zum Eintreten der Funktionsfähigkeit
   - Angaben zum Risikomanagement

Sofern Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sind in Hinblick auf eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in der Begründung zum Bebauungsplan folgende Angaben erforderlich:

1. Ausführungen zu Alternativen,
2. Ausführungen zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses,
3. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population,
4. Ausführungen zu kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (sofern vorgesehen).

Zusätzliche Hinweise zum Artenschutzbeitrag:
Es ergeht der Hinweis, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten immer dann greift, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen. Es ist daher eine Beurteilung des möglichen Verlustes von regelmäßig genutzten Revieren aller kartierten Vogelarten erforderlich d. h. auch für diejenigen Arten, für die keine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte entsprechend des Erlasses zum Vollzug des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Niststättenerlass, 2018) erfolgt.
Weiterhin ist die Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG in der artenschutzrechtlichen Prüffolge beachtlich.

Es wird als Hilfestellung bei der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch auf die Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, die im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (Stand Januar 2009) erstellt wurde, verwiesen.
Darüber hinaus können artenschutzrechtliche Fragestellungen an die untere Naturschutzbehörde gerichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass CEF-Maßnahmen für Fledermäuse in der Regel nicht in Betracht kommen, da die Kästen erst nach einer gewissen Zeit angenommen werden. Die Annahme der Maßnahme durch die Fledermäuse kann daher regelmäßig nicht vor Beginn der Beseitigung der Quartiere nachgewiesen werden. Aus diesem Grund sind für Fledermäuse stets Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Zusätzlich ergeht in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse (FCS-Maßnahmen) artbezogen formuliert werden sollten. Je nach Art kann ein angebrachter Fledermauskasten an einem Baum unter Umständen keine geeignete Maßnahme für eine gebäudebewohnende Art darstellen.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass der Verlust der Gebäude und damit der Effekt auf gebäudebewohnende Arten vernachlässigt werden kann, da mit dem Abbruch- und Renaturierungsvorhaben zusätzliche Lebensräume geschaffen werden.
Dieser Einschätzung folgt die untere Naturschutzbehörde nicht. Da die Artenzusammensetzung am / im Gebäude eine andere sein kann als in einer halboffenen Landschaft, kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Abbruch der Gebäude ein Lebensraumverlust für gebäudebewohnende Arten eintritt. Dieser Sachverhalt ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

<u>Allgemeine Naturschutzbelange:</u>
Um eine nachvollziehbare Beurteilung der Auswirkungen auf die Vegetation vornehmen zu können, sollte grundsätzlich eine Karte mit Darstellung aller im Plangebiet vorhanden Biotoptypen (Bestandsplan) in geeignetem Maßstab Bestandteil der Unterlagen sein.

Es ergeht der Hinweis, dass der Erlass des MLUK (aktuell: Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, MLEUV) zum Vollzug des § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 Anwendung findet. Der Punkt 4.5.1 Kulturobstgehölze ist beachtlich. Entsprechend der TF1 b) sollen im Plangebiet die Obstsorten Apfel, Birne und Pflaume gepflanzt werden. Ob die Sorten unter einen Genehmigungsvorbehalt des § 40 BNatSchG fallen, sollte bei dem Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) als Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege erfragt werden.
Unter Punkt 6.6 des Vorentwurfs wird dargestellt, dass sich das Vorhaben nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes befindet. Diese Aussage ist nicht korrekt. Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb des Natura 2000-Gebietes „Rhin-Havelluch“ (auf der Planzeichnung richtig vermerkt). Die Angaben sollten angepasst werden.
Die genannte Rechtsgrundlage unter Punkt 6.12 des Vorentwurfes zum BNatSchG ist veraltet und sollte entsprechend aktualisiert werden.

Untere Wasserbehörde
Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände gegen das Planvorhaben.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
Aus der Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen zum Vorhaben keine Einwände oder Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise und Forderungen berücksichtigt werden:
Grundsätzlich wird die vorliegende Planung begrüßt. Allerdings ist das Grundstück der Tierkörperbeseitigungsanlage im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter der Registriernummer 0334633033 als Verdachtsfläche erfasst. Der Altlastenverdacht begründet sich aus der früheren Nutzung als Tierkörperbeseitigungsanlage. Nähere Informationen oder Untersuchungsergebnisse liegen uns nicht vor.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist eine entsprechende Kennzeichnung vorhanden. Die vorliegende Planung setzt sich mit dem Altlastenverdacht nicht weiter auseinander. Dies ist aus fachlicher Sicht aber erforderlich, da mit der Umsetzung der Planung auch die Altlasten saniert werden müssen. Daher sollten im weiteren Verlauf der Planung entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Es empfiehlt sich den Untersuchungsumfang mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorher abzustimmen, um Nachforderungen zu vermeiden

Untere Denkmalschutzbehörde
Die untere Denkmalschutzbehörde nimmt zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:
<u>1.) Einwendungen und Rechtsgrundlage</u>
Das o. g. Plangebiet befindet sich teilweise im Umgebungsschutz des Bodendenkmals Nr. 51103 „Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Neuzeit, Einzelfund Völkerwanderungszeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum, Einzelfund deutsches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Einzelfund Neolithikum“ (siehe Anlage).

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilzerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden können (insbesondere durch Einrichtung von Baustellenzuwegungen, Material- und Schuttlagerflächen o.ä.), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

2.) Möglichkeiten der Überwindung

- Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
- Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Büttner

Anlage (Karte mit Bodendenkmalbereich)

V: 2. AL z. Mitz.
3. z. Vg.