

# STADT NAUEN OT BERGERDAMM

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Hanffabrik“



Übersichtskarte (ALK) mit Ergänzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Straßenbezeichnungen  
(Ausschnitt nicht maßstabsgerecht)

### Planbereich:

Gemarkung Bergerdamm, Flur 15; Flurstücke 10/1, 10/2, 10/9, 12/3, 27, 72, 73, 74 tw., 75, 79, 81  
Gemarkung Bergerdamm, Flur 16; Flurstücke 3/3, 5/1

## **INHALTSÜBERSICHT**

### **1. Verfahrensablauf**

### **2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### *3.1 zusammenfassende Bestandsbewertung*

#### *3.2 nicht technische Zusammenfassung*

### **4. Ergebnis der Abwägung**

---

### **1. Verfahrensablauf**

Gemäß dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen förmlichen Verfahren wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.09.2011
- Landesplanerische Abfrage vom 30.08.2012
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 08.03.2012 um 18:00 Uhr im Jugendclub in der Hertfelder Dorfstraße 26 im Ortsteil Bergerdamm der Stadt Nauen
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.01.2012
- Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.11.2013 bis 12.12.2013
- Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2013 und 13.11.2013
- Abwägungsbeschluss (Entwurf) und Beschluss der Satzungsfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Nauen am 24.02.2014
- Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 19.05.2014

### **2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Das insgesamt ca. 13,8 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 10/1, 10/2, 10/9, 12/3, 27, 72, 73, 74 tw., 75, 79 und 81 der Flur 15 (Gemarkung Bergerdamm) und die Flurstücke 3/3 und 5/1 der Flur 16 (Gemarkung Bergerdamm).

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschaftsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Unter Würdigung der Bestandssituation innerhalb und im Umfeld des Plangebietes werden mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO,
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch möglichst geringe Versiegelung für Verkehrs- und Bauflächen,
- Ermittlung der Eingriffserheblichkeit im Sinne des Naturschutzrechtes,
- Ermittlung weiterer öffentlicher Belange unter Mitwirkung der berührten Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 3.1 zusammenfassende Bestandsbewertungen

Das Plangebiet erstreckt sich östlich der L173 über das ehemalige Betriebsgelände der stillgelegten Hanffabrik (ca. 10,6 ha). Die Hochbauten sind inzwischen komplett zurückgebaut worden. Fundamente bzw. versiegelte Flächen sind jedoch im Boden noch großflächig vorhanden. Das Gelände stellt sich heute als Industriebrache dar. Westlich der L173 erstreckt sich das Plangebiet über das Gelände eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes (ca. 3,1 ha). Auch in diesem Bereich befanden sich bauliche Anlagen, die oberirdisch zurückgebaut wurden und deren Fläche nunmehr größtenteils als Weidefläche genutzt wird.

Nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen geschützte Gehölze wurden in Form von einzelnen Strauchbeständen (fast ausschließlich Holundersträucher), Windschutzstreifen und einer Pappelbaumreihe sowie Einzelbäumen vorgefunden. Des Weiteren findet sich eine lückige Allee im Bankettbereich der L173, zwischen den beiden Geltungsbereichen des Plangebiets. Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg wurden bzw. gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 32-35 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes wurden im Plangebiet, bis auf das Abgrabungsgewässer (§ 30 BNatSchG) an der südöstlichen Plangebietsgrenze, nicht vorgefunden.

Beim Plangebiet handelt es sich im Bereich östlich der L173 um eine Industriebrache, im Bereich westlich der L173 um eine ehemalige größtenteils mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Fläche. Die Bauten wurden z. T. nach der Wende bis zum Jahr 2006 oberirdisch abgerissen. Fundamente und Verkehrsflächen verblieben größtenteils im Boden, so dass die hier ursprünglich vorhandenen Moorböden (nach Karte des königlich-preußischen Generalstabes von 1882) im Zuge der Errichtung der o. g. Anlagen und der jahrzehntelangen intensiven Nutzungen vollständig überbaut bzw. überprägt und stark verdichtet sind. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen mit OT weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen aus. Aufgrund der Vorbelastungen durch die ehemalige Nutzung handelt es sich hier nach HVE um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

Nach der hydrogeologischen Karte der DDR 0807-1/2, Nennhausen/Nauen, Maßstab 1:50.000 mit der Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen liegt das Grundwasser als ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von < 20% vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei  $\leq 2,0$  m unter Geländeoberkante (GOK). Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Aufgrund der ehemaligen Nutzungen und der vorhandenen Versiegelung liegen flächige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vor.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Bergerdamm-Hanffabrik. Aufgrund der Randlage und der angrenzenden freien Landschaft des Havelländischen Luchs, kann von einer relativ ungeschützten Lage des Areals ausgegangen werden. Durch die Lage im Randbereich des Havelländischen Luchs ist in der kälteren Jahreszeit mit Nebelbildung und Frostgefährdung im Gebiet zu rechnen. Aufgrund der Lage an der L173 und der Nähe des Siedlungsbereichs sowie der vorhandenen Versiegelung, ist infolge von Lufterwärmungen mit Temperaturerhöhungen sowie mit siedlungs- und verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen (Warmluft, Hausbrand, Kfz-Verkehr) im Plangebiet zu rechnen.

Das Plangebiet weist aufgrund der noch teilweise erkennbaren Baustrukturen Störungen des Landschaftsbildes, im ansonsten positiv zu bewertenden Landschaftsraum, am nördlichen

Siedlungsrand von Bergerdamm-Hanffabrik auf. Landschaftsprägende Elemente sind in Form von überwiegend linearen Gehölzstrukturen abschnittsweise an den Plangebietsgrenzen bzw. der L173 vorhanden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen und dem Zugverkehr auf der ICE-Hochgeschwindigkeitsstrecke Berlin-Hamburg (ca. 1,2 km südlich) und vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bergerdamm-Hanffabrik und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann. Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand zurzeit nur in Form der landwirtschaftlichen Weidenutzung im westlichen Teilbereich.

### 3.2 nicht technische Zusammenfassung

Die Stadt unterstützt die Bemühungen eines Vorhabenträgers, auf dem Gelände der ehemaligen Hanffabrik eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten. Der Standort des Vorhabens wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil der brach liegende ehemalige Industriestandort (wirtschaftliche Konversionsfläche) einer siedlungsverträglichen Nachnutzung zugeführt werden soll. Städtebaulich soll hier im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingewirkt werden. Weil für den Standort kein Bebauungsplan vorliegt und die Zulässigkeit des Vorhabens nicht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bestimmt werden kann, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 13,76 ha, von denen 3,26 ha mit einer PVA bebaut werden sollen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage im bezeichneten Gebiet geschaffen werden. Es wird daher ein „**Sondergebiet Sonnenenergie**“ festgesetzt. Zugleich soll die extensive Grünlandnutzung auch unterhalb der PVA zulässig sein. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, eine landschaftsverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden. Das Plangebiet wird über die umliegenden Straßen erschlossen. Nur ein relativ geringer Teil des Plangebiets wird als Sondergebiet Sonnenenergie ausgewiesen. Der flächenmäßig größte Teil wird als Grünfläche (9,15 ha) festgesetzt. Des Weiteren werden am Rand des SO zum angrenzenden Siedlungsbereich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ausgewiesen. Innerhalb des SO werden die Solarmodule auf Gestellischen aufgestellt. Als Fundamente sollen Betonfüße verwendet werden (kein Rammen, keine Bodenaushub für Fundamente). Um eine Energieeinspeisung in das Stromnetz zu gewährleisten müssen Betoncontainer mit 1 Übergabestation und 2 Wechselrichtern aufgestellt werden. Um ein Betreten Dritter zu vermeiden, soll das gesamte Sondergebiet eingezäunt werden. Durch diese Elemente der PVA werden im Rahmen des Baus, ihrer Anlage und Nutzung verschiedene Wirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die nachfolgend dargestellten Schutzgüter ausüben.

### Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch:  | Verstärkte Beeinträchtigung der derzeitigen Struktur und Charakteristik, da neue technische Elemente in der Landschaft sowie Störungen durch Solarmodule in Form von Lichtblitzen oder –blendungen.<br>Störung des Siedlungsbereiches von Bergerdamm-Hanffabrik außerhalb des Plangebiets durch zunehmenden Verkehrslärm während der Baumaßnahme. |
| Pflanze: | stellenweise Zerstörung der Vegetationsdecke im Bereich der Bebauung.<br>Gehölzverlust.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tier:    | Verlust von Brutplätzen und eventueller Verlust von Lebens- und Teillebensräumen, wie z. B. Nahrungsraum, bei einigen Tierarten. Störungen                                                                                                                                                                                                        |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | durch Solarmodule in Form von Lichtblitzen oder -blendungen und somit Scheueffekte bzw. Meidungsverhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Boden:                | Geringfügige Neuversiegelung, Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in unversiegelten Teilbereichen, wie z. B. durch Verdichtung, Umlagerung usw.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wasser:               | Geringfügige Neuversiegelung, Beeinträchtigung der wasserökologischen Funktionen in unversiegelten Teilbereichen, wie z. B. durch Verdichtung, Schadstoffeintrag usw.<br>Verbesserung der Bedingungen für das Grundwasser durch großflächige naturschutzfachliche Maßnahmen innerhalb der Grünflächen bzw. Grasland unterhalb der PVA, Verbot des Verbringens von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. |
| Klima:                | Veränderung von klimatisch wirksamer Vegetationsfläche durch Gehölzentfernung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Luft:                 | Erzeugung von Emissionen z. B. durch Baumaschinen, Verkehr, während der Bauphase.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Landschaft            | Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch weitere Anreicherung der Landschaft mit neuen technischen Elementen und somit weiterer Verlust der derzeitigen Eigenart.                                                                                                                                                                                                                               |
| Kultur- und Sachgüter | Nach derzeitigen Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Eine Reihe der oben aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich vermeiden und vermindern, wie z. B. die Beschränkung der Überbauung bzw. Höhe der Anlage. Innerhalb des Plangebiets können alle Beeinträchtigungen, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entstehen, durch die Umwandlung in extensiv genutztes Grünland, natürliche Sukzession sowie der Anlage von Pflanzstreifen an den Plangebietsgrenzen, ausgeglichen werden. Teilweise entstehen Entlastungseffekte, insbesondere durch die Bepflanzung mit Gehölzen an den Plangebietsrändern, die Anlage von extensiv genutzten Grünlandflächen und durch die umweltschonende Erzeugung von Energie durch die Nutzung des Sonnenlichtes (hier jedoch nicht unmittelbar vor Ort). Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur durch den Baustellenverkehr im Bereich der Siedlungsflächen von Bergerdamm-Hanffabrik wahrgenommen, da von hier aus die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt. Die Beeinträchtigungen durch den Bau innerhalb des Plangebietes und seiner angrenzenden Umgebung sind ebenfalls auf die Zeit der Errichtung der Photovoltaikanlage beschränkt und sind ähnlich dem vorhandenen Straßenverkehr oder landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld des Plangebiets einzuschätzen. Durch die festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden Störungen bzw. erhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Brutvogelarten und Zauneidechsen im Plangebiet und angrenzender Umgebung vermieden. Insgesamt gesehen kann somit festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

Grundsätzlich wurden keine Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert. Es erfolgten lediglich Hinweise der Behörden und sonstigen Träger, die zu einer Modifizierung des Bebauungsplanes führten.

##### *Vorentwurf*

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (Dezember 2011) ergaben sich keine Planänderungen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf (Dezember 2011) wurde die Farbgestaltung der zeichnerischen Festsetzungen entsprechend der Planzeichenverordnung angepasst, ein geschütztes Kleingewässer als geschütztes Biotop sowie Altlastverdachtsflächen nachrichtlich übernommen. Des Weiteren wurde das Baufeld deutlich verkleinert, sodass es nicht mehr im SPA-Gebiet oder im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie liegt und eine „Einschnürung“ des Gemeindeteils Hanffabrik nicht gegeben ist. Aus dem Geltungsbereich wurde die Landesstraße herausgenommen und der Bebauungsplan um Ausführungen zur Erschließungssituation ergänzt. Zudem wurde eine Anbauverbotszone in den Bebauungsplan aufgenommen und ergänzt, dass Zufahrten von bzw. zur L 173 nicht zulässig sind. Pflanzflächen wurden als Sichtschutz festgesetzt. Diese sollen erhebliche Beeinträchtigungen durch das Erscheinungsbild der Photovoltaikanlage und durch Lichtreflexe vermeiden bzw. stark mindern und eine Wiederherstellung bzw. Aufwertung von Vogellebensräumen ermöglichen. Im Umweltbericht wurde auf mögliche Geräuschentwicklungen in der Konfliktanalyse eingegangen und der Bericht um eine artenschutzrechtliche Prüfung, eine SPA-Verträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelungen ergänzt. Zur weiteren Minderung von Lichtreflexen wurde u. a. eine Hecke zum Schutz vor Blendungen und ein 50 m breiter Pufferstreifen als Grünfläche/Fläche mit Erhaltungsbindungen bzw. Fläche zum Anpflanzen festgesetzt, auch um die Unterhaltung der linken Gewässerseite des GHHK zu ermöglichen. Zudem entsteht so ein barrierefreier Pufferstreifen gemäß Artenschutzkonzeption Brandenburg für Fischotter und Biber. Des Weiteren wurden CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen in den Bebauungsplan aufgenommen um die Funktionen der betroffenen Lebensstätte in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten.

#### *Entwurf (Februar 2013) und überarbeiteter Entwurf (Juni 2013)*

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf (Februar 2013) und zum überarbeiteten Entwurf (Juni 2013) ergaben sich keine Planänderungen.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden zum Entwurf (Februar 2013) und zum überarbeiteten Entwurf (Juni 2013) ergaben sich redaktionelle Ergänzungen der Begründung und der Planzeichnung. Es wurden Auseinandersetzungen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, Aussagen aus der fachbehördlichen Stellungnahme (LUGV) bzgl. einer grundsätzlichen Durchführbarkeit der Planung, der Vereinbarkeit der Planung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie Aussagen zur Erschließungssituation (Abwasserdruckleitung) ergänzt. Zudem wurden einige textliche Festsetzungen (TF) angepasst. Die TF bzgl. von Pflegemodalitäten der östlichen Grünfläche wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten um eine Überprüfung der Modalitäten nach der ersten Mahd unter artenschutzrechtlichen Aspekten ergänzt, die TF bzgl. der Anbauverbotszone/Anbaubeschränkungszone konkretisiert und die TF die Fläche unter den Solartischen mit Mulch zu bedecken gestrichen.

In den Umweltbericht wurde eine zusätzliche Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich einer ökologischen Baubegleitung festgesetzt. Außerdem wurden Aussagen zur Umsiedlung von Zauneidechsen in der Begründung ergänzt sowie Hinweise dazu auf dem Bebauungsplan redaktionell angepasst.

#### *Entwurf (November 2013)*

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden zum Entwurf (Februar 2013) und zum überarbeiteten Entwurf (Juni 2013) ergaben sich keine Planänderungen oder redaktionelle Anpassungen.

Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2014 als Satzung beschlossen. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplans Sondergebiet „Solarpark Hanffabrik“ beigelegt.