



Stadt Nauen

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt und Ortsteile

(Ortsteil Börnicke)

im Bereich des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Börnicke“

(Grünfläche in gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO))

Planungsstand: Entwurf (zweistufiges Planverfahren mit Umweltbericht)
23.09.2025

Planbereich: Gemarkung Börnicke
Flur 7
Flurstück 10 tlw.



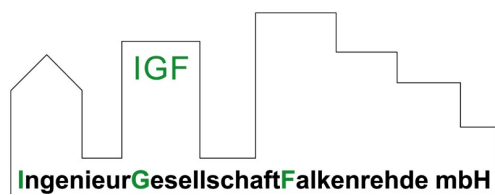
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Börnicke“ und des Änderungsbereiches (o. Maßstab)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Börnicke“
- Änderungsbereich der vorliegenden Änderung

Planaufstellung: Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Auftraggeber: Robert Dahl
Purkshof 2
18182 Rövershagen

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	6
1.1	Anlass	6
1.2	Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches	6
2	ÜBERGEORDNETE ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	7
2.1	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	7
2.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	8
3	SCHUTZGEBIETE UND ROTE LISTE BRANDENBURG	10
4	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND GEPLANTE ÄNDERUNG	11
4.1	Landschaftsplan	11
4.2	Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	11
4.3	Flächenbilanz	11
5	UMWELTBERICHT	13
5.1	Einleitung	13
5.2	Integrierte Umweltprüfung	13
5.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
5.3.1	Bestand	14
5.3.2	Schutzgüter – Bedeutung, Vorbelastung, Auswirkungen	14
5.3.2.1	Schutzgut Boden	14
5.3.2.2	Schutzgut Mensch	16
5.3.2.3	Schutzgut Pflanzen	16
5.3.2.4	Schutzgut Tiere	18
5.3.2.5	Schutzgut Wasser	22
5.3.2.6	Schutzgut Klima/Luft	23
5.3.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	25
5.3.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
5.3.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
5.4	Kompensationsbedarf – Ermittlung	28
5.4.1	Schutzgut Boden	28
5.4.2	Schutzgut Vegetation/Tierwelt	28
5.4.3	Schutzgut Wasser	29
5.4.4	Schutzgut Klima/Luft	29
5.4.5	Schutzgut Landschaft	29
5.4.6	Kompensationsbedarf - Änderungsbereich	29
5.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
5.6	Begründung der Standortwahl	31
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	32
6.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	32
6.2	Landschaftsplan	32
6.3	Bauliche Nutzung	32

6.4	Verkehrliche Erschließung	32
6.5	Erschließung Elektroenergie	33
6.6	Erschließung Wasser- und Abwasser	33
6.7	Erschließung Wärmeversorgung	33
6.8	Erschließung Telekommunikationsleitungen	33
6.9	Ableitung Oberflächenwasser	33
6.10	Immission	34
6.11	Altlasten	34
6.12	Denkmalschutz	34
6.13	Kompensation	35
7	PLANVERFAHREN, BISHERIGE VERFAHRENSCHRITTE	35
8	RECHTSGRUNDLAGEN	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Regionalplan havelland-Fläming 3.0 mit Darstellung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches (rot)	8
Abbildung 2:	Auszug aus dem LEP HR mit Eintragung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches (rot).....	8
Abbildung 3:	Bisherige und geplante Darstellung im FNP mit Angabe der Flächenänderungen	11

1 Einleitung

1.1 Anlass

Ein Vorhabenträger ist im Besitz des o. g. Flurstücks. In diesem Bereich möchte er gewerbliche Nutzungen unterbringen. Dazu wurde am 10.10.2016 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) „Gewerbegebiet Börnicke“ gefasst (Beschlussnr.: 226/2016) gefasst. Bis zu diesem Zeitpunkt gab es für die Fläche keine Überplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan). Der aufgestellte B-Plan kann nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden. Der FNP stellt die gesamte Fläche des Flurstücks 10 (Geltungsbereich des Bebauungsplans) als Grünfläche dar. Der Südliche Bereich soll gewerblichen Nutzungen zugeführt werden, dieser Bereich ist jedoch noch nicht im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für diesen Bereich ist daher der FNP der Stadt Nauen und Ortsteile von Grünfläche in gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) zu ändern (gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren). Dazu wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 10.10.2016 der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen und Ortsteile gefasst (Beschlussnr.: 227/2016).

1.2 Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des oben genannten B-Plans „Gewerbegebiet Börnicke“:

- Gemarkung Börnicke, Flur 7, Flurstück 10 tlw.

Er besteht aus einer Fläche, die tlw. als Reitplatz und Pferdewiese genutzt wird.

Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Flächen (westlich und südwestlich des Änderungsbereiches). Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Mühlenweg“ (2022). Der vorliegende Änderungsbereich schließt an vorhandenes Siedlungsgefüge an.

Der Änderungsbereiches hat eine Größe von ca. 1,85 ha.

Er ist folgendermaßen abgegrenzt:

- östlich schließt sich ein Grünstreifen an (im FNP bereits als Grünfläche dargestellt, im B-Plan als Grünfläche festgesetzt)
- nördlich schließt sich ebenfalls eine Grünfläche an (im FNP bereits als Grünfläche dargestellt, im B-Plan als Grünfläche festgesetzt)
- südlich grenzt die Verkehrsfläche „Mühlenweg“ an (Flurstück 11/3 tlw., Gemarkung Börnicke, Flur 7),
- westlich grenzt der oben erwähnte Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlenweg“ an (Flurstück 13, Gemarkung Börnicke, Flur 7),

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsgebiets des Ortsteils Börnicke. Der Ortsteil ist in diesem Bereich bereits gewerblich vorgeprägt mit dem angrenzenden o. g. Gewerbegebiet, und dem weiter südwestlich befindlichen Standort eines DHL Frachtzentrums.

2 Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Milower Land sind die Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zu berücksichtigen. Die Grundsätze der Raumordnung aus dem LEPro 2007 sind nachrichtlich in den LEP HR übernommen worden. Die Festlegungen des LEP HR konkretisieren die Grundsätze aus dem LEPro 2007. Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

2.1 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming ist unwirksam. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 befindet sich derzeit in Aufstellung. 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.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“, der vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt ist, aufzustellen. Der vorgenannte Teilregionalplan kommt bei der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung nicht zum Tragen, da er keine derartigen Sachverhalte berührt.

Zum Regionalplan gibt es einen ebenfalls davon abgetrennten Sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte". Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als solcher erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Die Stadt Nauen ist als Mittelzentrum festgelegt. Zu diesem gilt das Ziel 3.6 Absatz 1 und Absatz 2 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Ausführungen dazu siehe unter entsprechendem Punkt 2.2.

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 legt für das betreffende Gebiet keine Festlegungen (siehe folgende Abbildung). Belange der Regionalplanung werden durch das Vorhaben nicht berührt.¹

¹ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming – Regionale Planungsstelle, Az.: 5nz_10582_xgä, 20.08.2025



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan havelland-Fläming 3.0 mit Darstellung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches (rot)

2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

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



Abbildung 2: Auszug aus dem LEP HR mit Eintragung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches (rot)

Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen nicht entgegen:

Ziel 5.2 LEP HR

Da der Änderungsbereich Anschluss zum bestehenden Siedlungsgebiet besitzt, dessen Flächen bereits gewerblich und/oder wohnlich genutzt werden, besteht kein Konflikt zu Ziel 5.2 LEP HR. Nach dieser landesplanerischen Zielsetzung sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP HR und Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007

Die Grundsätze zum Freiraumerhalt und Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen gemäß 5.1 Abs. 1 und 2 LEP HR sowie der Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007 zur Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Vermeidung der Freirauminanspruchnahme in ihrer

Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken, werden berücksichtigt. Der bestehende Freiraum bleibt zu großen Teilen erhalten. Innerhalb des Plangebiets werden größere zusammenhängende Grünflächen geschaffen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen), um Freirauminanspruchnahme zu minimieren und den Eingriff in das Schutzgut Boden auszugleichen. Ein Teil der Fläche im Änderungsbereich wird über Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ als Erhaltungsfläche (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern) festgesetzt. Anpflanzflächen und Erhaltungsflächen gewährleisten ein Mindestmaß an siedlungsnahen Grünflächen.

Ziel 3.6 LEP HR und Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007

Gemäß Ziel 3.6 LEP HR ist die Stadt Nauen Mittelzentrum und übernimmt gemäß Abs. 3 des Ziels 3.6 LEP HR mit den als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich. Gemäß Abs. 4 des vorgenannten Ziels ist die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Gleiches legt der § 3 Abs. 1 LEPro 2007 fest.

Das Ziel des LEP HR und der Grundsatz des LEPro 2007 werden mit Festsetzung eines Gewerbegebietes am vorliegenden Standort, angrenzend an bereits bestehende gewerblich genutzte Flächen, erfüllt. Im weiteren Umfeld befinden sich westlich und weiter südwestlich gewerblich genutzte Standorte (u. a. das DHL Frachtzentrum Börnicke Berlin-Nord und das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Mühlenweg“).

Grundsatz 5.1 LEP HR

Die Planungsabsicht steht im Einklang mit dem Grundsatz 5.1 LEP HR nach dem die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Diesem Grundsatz wird durch die Festsetzung des siedlungs- und infrastrukturell gut an bestehende gewerblich genutzte Flächen angebundenes Gebiets als Gewerbegebiet, mit dem Ziel der Sicherung bestehender gewerblich genutzter Bebauung sowie Erweiterung der gewerblichen Nutzung, am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Börnicke Rechnung getragen.

Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.²

² Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Gesch.-Z.: 11-GL5-4615-5-006/2024-001/015, Dokumentennr.: A-2025-00087551, 19.08.2025

3 Schutzgebiete und Rote Liste Brandenburg

Schutzgebiete

Laut Flächennutzungsplan befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb oder direkt angrenzend an den Änderungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich:

- außerhalb von Naturschutzgebieten (NSG) und Landschaftsschutzgebieten (LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“ befindet sich erst in ca. 140 m Entfernung östlich des Änderungsbereiches)
- außerhalb von Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“ ist erst in ca. 510 m Entfernung verortet).

Die benannten Schutzgebiete bleiben von der Änderung unberührt.

Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg

Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope wurden innerhalb des Änderungsbereichs im Rahmen der Kartierungen, die zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ durchgeführt wurden und deren Geltungsbereich deckungsgleich mit dem Änderungsbereich ist, grundsätzlich nicht vorgefunden.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderung

4.1 Landschaftsplan

Die Darstellung des Änderungsbereiches im Landschaftsplan kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ entnommen werden.

4.2 Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Der FNP stellt den Änderungsbereich als Grünfläche dar. Siehe Abbildung unter dem Punkt „Flächenbilanz“.

Geplant ist die Darstellung als gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).

Mit der Darstellungsänderung in gewerbliche Baufläche wird im Änderungsbereich eine Entwicklung zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Einschränkungen dazu macht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“, der Tankstellen, Vergnügungsstätten und großflächigen Einzelhandel ausschließt. Die Bestandshallen im Norden des Flurstücks 10 sollen abgerissen werden. Die bauliche Nutzung des benannten Flurstücks soll in den Süden an den Mühlenweg verlagert werden.

4.3 Flächenbilanz



Bisherige Darstellung im rechtswirksamen FNP der Stadt Nauen und Ortsteile:	Geplante Darstellung im rechtswirksamen FNP der Stadt und Ortsteile
Grünfläche	Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	
Darstellung einer ca. 1,85 ha großen Fläche	Darstellungsänderung auf einer Fläche von ca. 1,85 ha in gewerbliche Baufläche

Abbildung 3: Bisherige und geplante Darstellung im FNP mit Angabe der Flächenänderungen

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der Bericht bezieht sich auf den vollständigen Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ für den die vorliegende Teiländerung des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Nauen und Ortsteile aufgestellt wird.

5.2 Integrierte Umweltprüfung

Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu Bestandteilen des Umweltberichts:

„...2.

eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

a)

eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;...“

Demnach sind beim Festlegen des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades Zumutbarkeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Umweltbericht sollen die Umweltauswirkungen konzentriert dargestellt werden. Sowohl in der Bestandsdarstellung als auch bei der Beschreibung und der Bewertung der Umweltauswirkungen sind nur solche Darstellungen und Festsetzungen erforderlich, die nach Lage der Dinge abwägungserhebliche Umweltauswirkungen darzustellen. Diese sind zu bewerten. Der Landkreis Havelland verfügt über einen Landschaftsrahmenplan (LRP, Juli 2024). Dieser und die Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter und Bestandsaufnahme und Bewertung der Fauna sind Grundlagen für die Aussagen zu Bestand und Bewertung der Änderungsfläche.

Die vorbereitende Bauleitplanung ist auf ihrer Ebene nur insoweit einer Umweltprüfung zu unterziehen, wie dies nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans in angemessener Weise verlangt werden kann. Auswirkungen der Vorbereitungen einer baulichen Entwicklung mit der vorliegenden FNP-Änderung, werden auf dieser Ebene ermittelt. Dabei ist diese Ermittlung ausschließlich auf die Darstellungsänderungen im Maßstab des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Nauen erfolgt. Der Maßstab beträgt 1 : 10.000. Dieser große Maßstab in der vorbereitenden Bauleitplanung – vorliegende FNP-Änderung - ist für manche Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der kleinmaßstäblichen Darstellung der zukünftigen Nutzungen, dargestellt in der verbindlichen Bauleitplanung, hier: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“, oder auch der notwendigen Detailkartierungen ungeeignet. Es wird hier also eine Abschichtung vorgenommen und eine Konkretisierung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert und dort

vorgenommen. Das betrifft die konkrete Bilanzierung zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffsermittlung zu und auf deren Bewältigung sowie auf die Prüfung artenschutzrechtlicher Aspekte. Letztere lassen sich auf Ebene der FNP-Änderung lediglich im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung prüfen. Sicherzustellen ist dabei, dass eine Umsetzbarkeit des Flächennutzungsplans in seinen Grundzügen gewährleistet ist.

5.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Änderungsbereich betrifft eine im FNP der Stadt Nauen als Grünfläche dargestellte Fläche, die tatsächlich zusätzlich jedoch baulichen Bestand inklusive versiegelter Flächen aufweist, der gewerblich genutzt wird. Die Fläche ist also anthropogen vorgeprägt. Diese im FNP als Grünfläche dargestellte Fläche soll in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

5.3.1 Bestand

Der Änderungsbereich umfasst Flächen als Reitplatz und Pferdeweide sowie ungenutzte Flächen, die sich als ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur darstellen, die keiner speziellen Nutzung unterliegen.

5.3.2 Schutzgüter – Bedeutung, Vorbelastung, Auswirkungen

5.3.2.1 Schutzgut Boden

Die Böden im gesamten Nauener Gebiet sind in der Vergangenheit und auch aktuell starken anthropogenen Beeinflussungen und Eingriffen unterworfen, welche insbesondere auf eine intensive Bodennutzung zurückzuführen sind.

Der Änderungsbereich im Ortsteil Börnicke, nördlich der Stadt Nauen gelegen, ist laut Flächennutzungsplan und zugehöriger Bodenpotenzialkarte als Grünfläche ausgewiesen. Börnicke befindet sich nördlich der Nauener Platte, zwischen dem Havelländischen Luch und dem Rhinluch. Das Havelländische Luch entstand während der letzten Inlandvereisung, Weichseleiszeit vor 20.000 Jahren. Nach Bodenkarte Nr. 8 des Landschaftsplans der Stadt Nauen 2006 wird das Plangebiet von grundwasser- und staunässebestimmten Sanden und Tieflehmen (D3b) geprägt. Böden dieser Art sind besonders empfindlich gegenüber Wasserspiegelabsenkungen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist als Fläche für Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft sowie zur Ver- und Entsorgung ausgewiesen. Als Hauptbelastungsquellen lassen sich hier die Gefahr des Schad- und Nährstoffeintrags nennen.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Böden innerhalb des Änderungsbereiches sind minimal versiegelt, von ruderalen Vegetationsformen und wasserdurchlässigem Material (Sand, Kies) bedeckt und können somit natürliche Bodenfunktionen übernehmen.

Im Allgemeinen sind Böden für die Stoffkreisläufe unabdingbar und bieten sowohl für einige Tiere als auch für die meisten Pflanzen eine Lebensgrundlage. Böden sind daher von immenser Bedeutung. Es gilt, schonend mit diesem Schutzgut umzugehen und die Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Schadstoffanreicherung sowie Retentionsvermögen wird als relativ hoch eingeschätzt. Die Böden im Änderungsbereich gewährleisten folgende

Bodenfunktionen:

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke
- Lebensraum von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen sowie
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Vorbelastung

Der Änderungsbereich verfügt über große Frei-, und Grünflächen, welche natürliche Bodenfunktionen übernehmen können. Der angrenzende und südlich des Änderungsbereiches gelegene „Mühlenweg“ sowie die angrenzenden Gewerbe- und Intensivackerflächen können die Gefahr des Schadstoffeintrages bergen. Der Änderungsbereich wird regelmäßig mit Fahrzeugen befahren durch Nutzer des Reitplatzes, wobei die Gefahr des Schadstoffeintrages und der weiteren Bodenverdichtung aufgrund der vorhandenen unversiegelten Wege gegeben ist. Im Altlastenkataster ist das Flurstück 10 derzeit als Verdachtsfläche unter der Registriernummer 0334633201 erfasst. Der Altlastenverdacht besteht insbesondere wegen der früheren Nutzung als Stallkomplex durch die damalige LPG. Außerdem wurden dort in der Vergangenheit immer wieder große Mengen Kohle, Bauschutt und Abfälle gelagert. Durch die intensive Nutzung ist nicht auszuschließen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden.

Gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind zu kennzeichnen. Dies erfolgt im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ mit dem entsprechenden Planzeichen nach PlanZV als Signatur für das gesamte Flurstück 10. Im FNP ist bereits ein entsprechendes Symbol im Bereich der Bestandshallen eingetragen.

Auswirkung durch die Umsetzung des Vorhabens

Im Änderungsbereich könnte durch Neuversiegelung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorgenommen werden, wodurch es zu einer nachhaltigen Schädigung des gewachsenen Bodenprofils kommen kann. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (baubedingte Konflikte). Des Weiteren stellt eine Versiegelung von Flächen durch Lagerflächen, Baukörper oder Verkehrsflächen eine Beeinträchtigung dar. Die bestehende Versiegelung gilt fortführend als Konflikt (anlagebedingter Konflikt) und ist erheblich. Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (z. B. Kfz-, Liefer- und Ladeverkehr) können Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen, vor allem im Bereich ausgewiesener Stellplatzflächen und der Wege, entstehen (betriebsbedingter Konflikt). Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der un bebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen, was jedoch nicht als schwerwiegend zu bezeichnen ist, da diese Flächen nur

kurzzeitig für den Zeitraum der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen (baubedingte Konflikte). Trotz des im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ geplanten Versiegelungsgrades ist, unter Berücksichtigung der auch festgesetzten Grünflächen in dessen Geltungsbereich, insgesamt auf dem Flurstück 10 eine offene und lockere Bebauung möglich. Dadurch kann Boden in seiner jetzigen Funktion erhalten bleiben. Darüber hinaus ist vornehmlich nach dem Gebot des internen Grünausgleichs vorzugehen. Mit flächigen Bereichen (vgl. Umweltplanungskarte zum B-Plan), bleiben Teile des Flurstücks 10 nicht nur unbebaut, sondern werden durch Bepflanzung naturschutzfachlich aufgewertet.

5.3.2.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes und wirtschaftliche Funktionen wie z. B. die Land- und Forstwirtschaft im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Derzeit besitzt der Änderungsbereich für das Schutzgut des Menschen keine erhebliche Bedeutung. Eine Erholungs- und Freizeitfunktion bietet der vorhandene Reitplatz.

Vorbelastung

Lärmvorbelastungen sind in erster Linie über die weiter östlich des Änderungsbereiches verlaufende Bundesstraße (B273) vorzufinden. Weitere Vorbelastungen durch nachbarschaftliche Nutzungen oder Nutzungen im Änderungsbereich selbst sind nicht bekannt.

Der Änderungsbereich liegt in Randlage zu landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche durch Bearbeitung Beeinträchtigungen in der näheren Umgebung hervorrufen können. Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind im Änderungsbereich selbst nicht vorhanden. Den Menschen potenziell beeinträchtigende Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Durch Freileitungen oder Erdkabel verursachte elektromagnetische Felder sind ebenfalls nicht bekannt.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Eine Beeinträchtigung besteht insofern, dass eine Errichtung neuer baulicher Anlagen im Änderungsbereich erfolgen kann. Dadurch würden neue Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen) in den Raum eingebracht, die einen Naturnäheverlust bzw. eine Minderung der Wohnumfeldqualität für die umliegende Bebauung bewirken können (anlagebedingter Konflikt). Aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ passen sich Baukörper jedoch in die bisherigen Dimensionen und Maßstäblichkeiten der Umgebung ein bzw. passen sich somit an die umgebende Wohnbebauung an. Des Weiteren ist mit Baulärm während der Baumaßnahme (baubedingter Konflikt) zu rechnen (betriebsbedingter Konflikt). Ausgehend des Änderungsbereiches, der Baufläche darstellt und damit die mögliche Errichtung gewerblicher Anlagen einhergeht, kann Lärm nach außen wirken.

5.3.2.3 Schutzgut Pflanzen

Die potenziell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotenzial einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft,

die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt.

Entsprechend der Karte K 5 „Potenzielle natürliche Vegetation“ des Landschaftsrahmenplans Landkreis Havelland (2013) wäre im Ortsteil Börnicke auf den von grundwasser- und staunässebestimmten Sanden und Tieflehmen grundfeuchte Stieleichen-Hainbuchenwälder, genauer ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Rasenschmielen-Buchenwald (F24) als potenziell natürliche Vegetation möglich.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Folgende Biotoptypen sind im Änderungsbereich vorzufinden:

- 05113 - ruderale Wiesen
- 10173 - Reitplätze und Reitbahnen (offener Boden)

Folgende nennenswerte Biotoptypen sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorzufinden:

- 07150 - Solitäräume
- 09125 - extensiv genutzte Äcker
- 12261 - Einzelhausbebauung mit Ziergärten
- 12280 - Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen
- 12310 - Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, in Betrieb
- 12612 - Straßen, asphaltiert

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die einzelnen vegetativen Bestandteile des Änderungsbereiches weisen verschiedene Bedeutungen und Empfindlichkeiten auf. Die Ruderalvegetation tritt im anthropogenen Zusammenhang vergleichsweise häufig auf und weist dabei vor Ort eine geringere Wertigkeit und Empfindlichkeit auf. Höhere Empfindlichkeit und Bedeutung weisen die einzelnen und in der Gruppe vorkommenden Hochstämme innerhalb des Vorwaldes im Norden des Flurstücks 10, also nördlich des Änderungsbereiches sowie östlich von diesem an der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10. Sie stellen aufgrund der Entwicklungsstufe (Altersklasse) und dem Zustand den qualitativ hochwertigsten Grünbereich außerhalb des Änderungsbereiches dar. In dieser Fläche liegt auch die ökologische Verknüpfung zum Schutzgut der Tierwelt. Sie dient als Rückzugshabitat und potentiell Brutplatzhabitat. Die Scherrasenfläche und die Aufschüttungs-/Abgrabungsflächen auf dem Areal weisen aus naturschutzfachlicher Sicht auch eine, wenn auch untergeordnete, Bedeutung auf.

Vorbelastung

Die Fläche des erwähnten Vorwaldes ist durch vereinzelte illegale Müllablagerungen (Plastik, Autoreifen) vorbelastet und gefährdet. Auch der Verdacht der Altlastenfläche

(Reg.-Nr. 0334633201), der für das gesamte Flurstück 10 vorherrscht, kann aufgrund der möglichen Schadstoffvorbelastung im Boden als negativ für die Pflanzenwelt angesehen werden.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Pflanzenarten der Rote Liste des Landes Brandenburg bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope wurden innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich nicht vorgefunden. Durch eine Bebauung im Änderungsbereich ergeben sich einige positive und negative Auswirkungen auf die Pflanzenwelt. Durch Bebauung gehen einige bisher vorherrschende Biotopfunktionen im Änderungsbereich verloren. Die Entfernung bzw. Überplanung der großflächigen Ruderal- bzw. Grünlandvegetation ist jedoch als nicht erheblich zu bewerten, da Pflanzenarten dieser Biotoptypen im menschlichen Einflussbereich relativ häufig auftreten und aufgrund des Hauptvorkommens von nitrophyten Arten eine geringere Wertigkeit besitzen.

Zudem ist noch positiv anzumerken, dass die verbindliche Bauleitplanung zur vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ein geordnetes Grün- und Freiraumkonzept mit Grünstreifenbepflanzungen an den Rändern (des Änderungsbereiches) vorsieht, welche die eine neue bauliche Nutzung im Änderungsbereich umgeben und in ihren Emissionen abschirmen. Zudem ist eine großflächige Bepflanzung nördlich angrenzend an den Änderungsbereich vorgesehen, die sich an den zuvor erwähnten Vorwald anschließt und mit der ein parkähnlicher Charakter geschaffen werden soll. Der hochwertige Bereich des kleinen Vorwaldes auf der ehemaligen Aufschüttung (08280) bleibt von einer baulichen Entwicklung im Änderungsbereich unberührt.

Eine eventuelle Entnahme an satzungsgeschützten Gehölzen ist zu kompensieren.

5.3.2.4 Schutzgut Tiere

Die Faunistische Kartierungen in den Jahren 2017 und 2020 wurden im Plangebiet insofern durchgeführt, dass sie den Untersuchungsanforderungen für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV entsprechen. Zugrunde liegen hierbei die allgemeinen und artspezifischen Informationen zum Kartierungsprozess des Standardwerks „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Südbeck, P. et al.2005).

Die drei faunistischen Kartierungen im Jahr 2025 wurden hingegen nach dem neuen Standardwerk von Südbeck (Südbeck, P. et al.2025) vorgenommen.

Das Plangebiet wurde in den an den aufgeführten Terminen begangen und kartiert. Damit konnten die ökologisch signifikanten Strukturen erörtert werden.

Kartierungstermine

Datum	Uhrzeit	Witterung
01.09.2016	08:00 - 09:30	24°C, Westwind, trocken, leicht bewölkt
23.03.2017	09:00 - 10:30	5°C, Starkregen, bewölkt
11.05.2017	07:40 - 08:40	10°C, trocken, sonnig
15.06.2017	13:00 - 14:30	27°C, sonnig, trocken, windig
03.07.2017	10:00 - 11:00	17°C, trocken, windig, wechselnd bewölkt

27.07.2017	08:00 - 09:30	18°C, trocken, wechselnd bewölkt
10.03.2020	07:30 - 08:30	4°C, Regen, windig, stark bewölkt
26.03.2020	08:00 - 09:00	2°C, sonnig, windig
29.09.2020	08:00 - 09:00	12°C, bewölkt, windstill

In der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 05.02.2024 bzw. der Stellungnahme vom 30.04.2025 wurden durch die UNB mindestens drei zusätzliche Begehungen über den Zeitraum von März bis Juli bei geeignetem Wetter gefordert. Davon sollten drei Viertel der Tagesbegehungen ab der Morgendämmerung, spätestens mit Sonnenaufgang beginnen.

Durch das Büro für Umweltplanungen erfolgten daraufhin im Zeitraum April 2025 bis Juli 2025 insgesamt 5 Begehungen nach Südbeck (2025) an den folgenden Terminen:

Datum	Uhrzeit	Witterung
11.04.2025	06:15 - 07:30	11°C, Westwind, trocken, leicht bewölkt
12.05.2025	05:00 - 06:15 20.00-22.30	13-19°C, Westwind, trocken, sonnig mit Wolken
15.05.2025	16.00-17.45	°C, Westwind, trocken, leicht bewölkt
08.07.2025	05:00 - 06:30	14°C, Nordwestwind trocken, sonnig mit Wolken

Das Plangebiet liegt am Südrand innerhalb des Siedlungsbereichs von Börnicke. Im Norden grenzen Landwirtschaftsbetriebe, im Westen Gewerbeflächen und im Osten Wohnbebauung an den Standort. Im Süden begrenzt der Mühlenweg das Areal.

Das Plangebiet selbst ist eine im Nord- und Südteil intensiv und somit regelmäßig genutzte Fläche. Im Nordteil befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Der Südteil wird als Reitplatz und Pferdekoppel (auch Mahd) genutzt.

Der zentrale Teil wird von einer mit Vorwald bewachsenen Aufschüttung sowie Grasland- und Ruderalfluren eingenommen. Des Weiteren befindet sich im Osten des zentralen Bereichs eine Lagerfläche.

Aufgrund dieser überwiegend geringwertigen Naturausstattung und der vorgefundenen intensiven Nutzungsstrukturen sowie der Biotopbewertung war nur mit einer auf derartige Standort beschränkten Tierartenzahl auszugehen, was die Kartierungen auch belegen. Im Land Brandenburg sind 7 Begehungen bei den Brutvögeln als Mindestkartierungsanforderungen der Standard. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden. Im vorliegenden Fall erfolgten insgesamt 9 Begehungen. Es wurden 5 Begehungen (3 x März, 1 x Mai, 1 x Juni 2017 und 2020) innerhalb der Hauptbrutzeit sowie 4 Begehungen (2 x Juli, 2 x September in 2016, 2017 und 2020) zum Ende der Brutzeit vorgenommen (Eichelhäher geht die Brutzeit bis 10.09., bei der Elster bis 20.09., beim Haussperling bis 10.09., bei der Mehlschwalbe bis 10.09., bei der Rauchschwalbe bis 10.10. und bei der Ringeltaube bis 30.11. des Jahres).

Des Weiteren erfolgten 5 Begehungen im Jahr 2025 nach Forderung der UNB LK HVL im Zeitraum April bis Juli 2025 durch das Büro für Umweltplanungen.

Die Begehungen erfolgten am Tage und am Abend bzw. zur Nacht und somit zur Aktivitätszeit der zu erwartenden und nachgewiesenen Tierarten.

Da Brutvögel auch bei regnerischem Wetter Balz, Revierverteidigung, Brut, Brutpflege und Nahrungssuche, vornehmen, sind die Wetterverhältnisse als Ausschlusskriterium zu werten. Zudem war nur an 2 von insgesamt Begehungstagen regnerisches Wetter.

Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet in fachlich ausreichendem Umfang untersucht wurde. Zudem werden CEF-Maßnahmen und eine Ökologische Baubegleitung im B-Plan festgesetzt.

Kartierungsmethode

Die optische und/oder akustische Bestimmung durch Artenkenntnis ist der erste und offensichtlichste Weg eine Art im Terrain ausfindig zu machen. Der Großteil der in den Kartierungen erfolgten Bestimmungen ergeht durch Sichtung und Verhören. Hierbei kommt es durch die grundsätzlich schwierigen Bedingungen einer Begehung (zu kurzer optischer Kontakt, Ähnlichkeiten im Phänotypus der Arten untereinander, Wetterabhängigkeit) vor, dass Fachliteratur mit Bildmaterial (z. B. von anerkannten Verbänden) zurate gezogen wird. Für weitere Erkenntnisse der Statussituation ist die Kartierung durch zusätzliche avifaunistische Aspekte zu erweitern. Im Allgemeinen wird die Revierkartierung angewandt, da sich diese hauptsächlich auf revierverteidigende Singvögel (Passeres, außer Koloniebrüter) und Vogelarten mit ähnlichen Verteidigungsmustern bezieht und daher für die Erfassung der regional erwarteten Arten geeignet ist. Enten, Gänse und Seevögel lassen sich auf diese Weise schwieriger erfassen. Zudem gestaltet sich die „reine“ Nist-/Brutplatzsuche in erschwert zugänglichem Terrain und speziell bei hochgelegenen, in dichterem Vegetationsbestand brütenden Arten oft nicht sehr erfolgsversprechend. Sie muss als „tatsächlicher“ Beweis eines Brutphänomens durch Gesangs- bzw. Lautinterpretation, Beobachten von Flug-, Verteidigungs-, Angriffsverhalten und dem daraus abzuleitenden Revier ergänzt werden. So können potenzielle Reviere und Verhaltensstatus näher lokalisiert und herausgestellt werden.

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte durch Verhören der Vogelstimmen und/oder Sichtung. Dabei wurden die Art und Anzahl aufgenommen. Die Reviermittelpunkte bzw. ermittelte Nistplätze der festgestellten Vogelarten werden, wenn kartiert, punktgenau im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Die Auswertung der Tagesprotokolle wurde nach Abschluss der Untersuchungen so vorgenommen, dass den einzelnen Beobachtungen Reviere zugeordnet wurden.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Änderungsbereich und anschließender nördlicher Bereich stellt für die Avifauna über größere Teile eine untergeordnete Rolle dar, weil es sich größtenteils um Grünland handelt, welches eine geringere ökologische Relevanz für die vorkommenden Arten im näheren Umfeld besitzt. Jedoch kann die an den Änderungsbereich anschließende nördliche Fläche hervorgehoben werden, da sich hier ein Vorwald befindet, der für die Vogelwelt gewissermaßen ein Inselbiotop in der sonst relativ gehölzfreien Umgebung darstellt. Zudem können die Bestandshallen dort der örtlichen Avifauna ebenfalls Unterschlupf und Brutmöglichkeiten bieten.

Vorbelastung

Vorbelastungen bestehen vor allem durch angrenzende Ackerflächen sowie die umliegende Infra- und Nutzungsstrukturen. Nutzer und Anwohner der benachbarten Gewerbe- und Wohngebäude können die örtliche Fauna durch Begehen, Befahren, Bewirtschaftung von Flächen stören.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Aufgrund der vorgefundenen Vegetationsstrukturen besitzt der Änderungsbereich und anschließender nördlicher Bereich insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Tierwelt als Lebens- und Rückzugsraum. Für die Fauna signifikante Vegetation (Gehölze) sind in erster Linie im erwähnten Vorwald vorhanden. Er bleibt von neuer Bebauung unberührt und wird im Bebauungsplan zur vorliegenden FNP-Änderung als Erhaltungsfläche festgesetzt. Die Bestandshallen nördlich des Änderungsbereiches werden abgerissen. Die Abwendung der drohenden Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann mit Hilfe von CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan bewirkt werden.

Weiterhin trägt zur Aufwertung der nördlich und östlich an den Änderungsbereich grenzenden Flächen, die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen bei, welche die Möglichkeit des Verbleibens der Tiere auf der Fläche fördern und ferner einen Zusatz von Nahrungs- und Brutpotenzialen erzeugen. Es ist zu erwarten, dass durch die eine bauliche Entwicklung im Änderungsbereich die Biodiversität des Untersuchungsbereiches mindestens gleichbleiben, wenn nicht sogar erhöhen wird.

Unter Beachtung der im Artenschutzteil zum Bebauungsplan benannten Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden.

erhebliche Auswirkungen

Pflanzen- und Tierarten der Roten Liste des Landes Brandenburg bzw. geschützte Landschaftsbestandteile und Biotop nach § 29 und § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch werden im Rahmen der Planung Vegetation (Oberboden) sowie seltengesicherte Bäume entnommen. Zudem stellt der Abriss von Hallen einen Verlust von zwei besetzten und zwei nicht besetzten (alten) Niststätten der ortsansässigen Fauna dar (Blaumeise und Haussperling). Mit Hilfe und unter der Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können die hervorgehenden Beeinträchtigungen jedoch bei Umsetzung als unerheblich eingeschätzt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Insgesamt kann festgestellt werden, dass unter Beachtung der aufgeführten allgemeinen, der naturschutzfachlichen nach Eingriffsregelung sowie der aus der artenschutzrechtlichen Prüfung hervorgehenden Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen nach Abschluss des geplanten Vorhabens verbleiben.

In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zum Vorentwurf der FNP-Änderung zum B-Plan „Gewerbegebiet Börnicke“ wird auf einen Schriftverkehr im August 2025 verwiesen. Dieser beinhaltete den Umweltbericht zum Bebauungsplan inkl. Umweltkarten (Stand: August 2025). Im Ergebnis wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Havelland zum Umweltbericht des

B-Plans „Gewerbegebiet Börnicke“ mitgeteilt, dass es nach Durchsicht der Unterlagen (Umweltbericht inkl. Umweltkarten zum B-Plan) seitens der uNB keine weiteren Hinweise oder Anmerkungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ gibt. Die in der letzten Stellungnahme zum B-Plan angeforderten zusätzlichen Kartierungen wurden nachgearbeitet sowie die Ergebnisse im Umweltbericht zu o. g. B-Plan ausgewertet. Die uNB folgt den Einschätzungen im Umweltbericht zu o. g. B-Plan.³

5.3.2.5 Schutzgut Wasser

Die Stadt Nauen und ihre Ortsteile befinden sich innerhalb des Einzugsgebietes der Havel und sind daher durch reiche Grundwasservorkommen ausgezeichnet. Dies gilt somit ebenfalls für den Änderungsbereich.

Der Zustand der Oberflächengewässer und des Grundwasserhaushaltes ist eng mit den klimatischen Verhältnissen, den Bodenverhältnissen und den entsprechenden Nutzungen auf der Fläche verbunden. Der Grundwasserflurabstand liegt innerhalb des Änderungsbereiches bei rund 2 m.

Zusätzlich ist für den nördlich an den Änderungsbereich grenzenden Bereich des durch den Landschaftsplan der Stadt Nauen und die entsprechende Gewässer- und Wasseranalysekarte eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch vergangene (Stallkomplex LPG, Lagerfläche für Bauschutt und Kohle und Abfälle) und aktuelle Flächennutzungen (Landwirtschaft und Gewerbe) ausgewiesen. Zudem können die westlich an den Änderungsbereich vermerkten Altlastenverdachtsflächen (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Mühlenweg“) die Gefahr des Schadstoffeintrages bergen. Im Änderungsbereich selbst und dessen Nähe befinden sich keine Schutzzonen oder größere Oberflächengewässer. Das Wasserschutzgebiet Börnicke befindet sich mit etwa 1.3 km in nördlicher Richtung ausreichend entfernt, um von einer möglichen Bebauung im Änderungsbereich unbeeinträchtigt zu bleiben.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Änderungsbereich stellt sich als weitgehend unversiegelte Brachfläche und Reitplatz dar. Eine Bestandsversiegelung ist lediglich durch einen bungalowartigen Bau an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches gegeben. Niederschlagswasser kann somit fast komplett aufgenommen und in den Wasserkreislauf eingespeist werden. Die Fläche, welche hauptsächlich von ruderaler Vegetation geprägt ist sowie die umgebenden Acker- und Freiflächen weisen somit eine Bedeutung für den Wasserhaushalt auf, da sie anfallendes Oberflächenwasser versickern und es so wieder in den Wasserkreislauf einspeisen können. Bei einer möglichen Bebauung des Änderungsbereiches können Flächen versiegelt werden. Die anschließenden Grünflächen bleiben jedoch erhalten, womit der Wasserhaushalt nicht erheblich gestört wird.

Vorbelastung

Aufgrund der vorhandenen grundwasser- und staunässebestimmten Sande sowie der niedrigen Versiegelung ist eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers im Änderungsbereich gegeben. Die Versickerung ist im Bereich der umliegenden Acker- und Grünlandflächen sowie auf den an den Änderungsbereich

³ Landkreis Havelland, Bauordnungs- und Planungsamt, Az.: 63.3-01800-25, 28.08.2025

anschließenden Flächen problemlos möglich, weshalb keine Vorbelastung in dieser Hinsicht besteht.

Vorbelastungen stellen im Untersuchungsraum die Bestandsversiegelung nördlich des Änderungsbereiches dar: Gebäude, Lagerflächen und Wege der Karls Markt OHG, da dadurch dort Niederschläge nur eingeschränkt versickern können. Zudem können die anliegenden Straßen (Mühlenweg südlich, Nauener Chaussee) weiter östlich die Gefahr des Schadstoffeintrages bergen. Weitere Gefahren durch Schadstoffeinträge bestehen unter anderem noch durch die bereits erwähnten Altlastenverdachtsflächen auf dem westlich des Änderungsbereiches gelegenen Flurstück (Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlenweg“) sowie die bereits erwähnten Altlastenverdachtsflächen nördlich des Änderungsbereiches im Bereich der Bestandshallen.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Die Beeinträchtigungen des Wassers sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen. Im Änderungsbereich können Flächen neu versiegelt werden (anlagebedingter Konflikt). Die Folge hieraus ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potenzielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet (anlagebedingter Konflikt).

Die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Änderungsbereiches ist dennoch weiterhin gegeben, da die verbindliche Bauleitplanung einen maximalen Versiegelungsgrad festsetzen kann, der zum einen keine vollständige Versiegelung zulässt und zum anderen Grünflächen festsetzt auf denen versickert werden kann.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Wassers besteht dennoch durch den ruhenden und fließenden Baufahrzeugverkehr (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) während Baumaßnahmen bzw. durch Kraftfahrzeuge während einer zukünftigen Nutzung des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche (betriebsbedingter Konflikt). Aufgrund des hohen Gefährdungspotentials des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist hier ein potentieller Konflikt gegeben, der jedoch als gering bzw. unerheblich eingeschätzt werden kann, da das Grundwasser nur gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt ist. Bei punktuellen Leckagen, wie sie des Öfteren bei heutigen Kraftfahrzeugen vorkommen, ist eine Gefährdung des Grundwassers eher gering, da durch den Boden Schadstoffe abgepuffert werden können und somit nicht in das Grundwasser gelangen.

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser können somit nicht festgestellt werden.

5.3.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Havelland, welcher klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentiefenlandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1°C im kältesten (Januar) und $18,3^{\circ}\text{C}$ im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 550 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest). Das Klimapotential beinhaltet neben großklimatischen Aussagen eine Auswertung des Mikroklimas mit den bestimmenden Parametern Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchtigkeit, Windrichtung und -stärke usw. sowie Aussagen zur Lufthygiene, d. h. den

Belastungsgrad der Luft. Die genannten Faktoren sind wesentlich für die Existenz und das Wohlbefinden von Pflanzen, Tieren und Menschen verantwortlich. Kleinräumig kann sich das Klima durch örtliche Gegebenheiten wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit bzw. Nutzung verändern.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die klimatischen Verhältnisse des Siedlungsbereiches unterscheiden sich aufgrund verdichteter Bebauung von der offenen (Acker-) Landschaft durch niedrigere Windgeschwindigkeiten, modifizierte Windrichtungen, erhöhte Temperatur, geringere Sonneneinstrahlung, geringere Feuchte, mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad. Hinzu kommen die im Vergleich zum Umland höheren Luftverunreinigungen.

Innerhalb des Änderungsbereiches und in der unmittelbaren Umgebung treffen mehrere Landschaftsräume aufeinander, welche ein unterschiedliches Kleinklima erzeugen. Weiter nördlich des Änderungsbereiches befindet sich Gewerbe (vgl. Klimapotentialkarte Landschaftsplan Nauen), die gasförmige Luftverunreinigungen in Form von Staub und Lärm durch die Nutzung mit sich bringt. Der weiter westlich angrenzende Acker dient als Frischluftproduktionsfläche.

Den Emissionen der weiter östlich verlaufenden B 273, ausgelöst durch Verkehr, steht eine sehr gute Frischluft- und Kaltluftversorgung durch angrenzende Wald- und Freiflächen gegenüber. Auch der weiter nördlich und östlich angrenzende, gewachsene Siedlungsbereich trägt, über seine Gärten und Freiflächen, zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Zusammengefasst haben die angrenzenden Wald- und Freiflächen eine hohe Bedeutung für das Klima innerhalb des Plangebiets. Selbige sind jedoch auch empfindlich gegenüber Eingriffen, zum Beispiel in Form von Versiegelung von Böden oder Zerschneidung der Luftachsen. Die auf und in der Umgebung des Änderungsbereiches vorhandene Vegetation trägt zur Frischluftproduktion bei. Die Vegetation ist zudem in der Lage, in gewissem Umfang Immissionen durch Straßenverkehr und Hausbrand aus der Luft zu filtern.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine nennenswerten klimatischen Beeinträchtigungen vor.

Vorbelastung

Als Vorbelastung ist die Bestandsversiegelung in der Umgebung zu nennen, beispielsweise nördlich des Änderungsbereiches durch die durch die Nutzung der Karls Markt OHG und der damit einhergehenden Verhinderung der natürlichen Versickerung des Niederschlagwassers in den Boden. Eine Belastung besteht ebenfalls durch die Schadstoffe, welche durch den gewerblichen Lieferverkehr in dem Gebiet und darum herum hervorgerufen werden.

Im Änderungsbereich selbst besteht aufgrund der vorhandenen Offenlandfläche, der vorhandenen Gehölzstrukturen und der sehr geringen Bestandsversiegelung keine erhebliche klimatische Vorbelastung.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Die Änderung der Oberflächenbeschaffenheit des Änderungsbereiches durch etwaige Versiegelungen verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten Flächen erfolgt (anlagebedingter Konflikt). Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden (anlagebedingter Konflikt).

Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs (z. B. Besucherverkehr, Betriebsverkehr) zu rechnen, wenn eine Umsetzung von Bebauung im Änderungsbereich erfolgt. Das hat erhöhte Abgasemissionen zur Folge und führt somit zu einer stärkeren lufthygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung (betriebsbedingter Konflikt). Mit der Nutzungsintensivierung werden gleichzeitig die klimatisch wirksamen, offenen Bodenflächen und Vegetationsbereiche in ihrer Flächenausdehnung verringert und auf die, durch die überbaubare Fläche, geregelten Freiflächen sowie vorgesehenen Pflanzflächen begrenzt (anlagebedingter Konflikt).

Erhebliche Auswirkungen für den Änderungsbereich und dessen Umgebung können aufgrund dessen jedoch nicht festgestellt werden.

5.3.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild von Börnicke ist zum Teil stark durch anthropogene Einflüsse gekennzeichnet, in weiten Teilen ist es jedoch noch stark dörflich bzw. ländlich geprägt. Der historische Dorfkern mit Kirche und Anger prägt den gewachsenen Siedlungsraum von Börnicke. Um diesen sind neben inzwischen zusammenhängenden Wohngebieten auch etliche Frei-, Acker- und Waldflächen angesiedelt. Den Rand des Ortsteils bestimmen großflächige Gewerbeansiedlungen, wie das nahe des Plangebiets gelegene Frachtzentrum der DHL im Süden von Börnicke.

Börnicke kann, mit seinem dörflichen Charakter, als anthropogen beeinflusstes Gebiet bezeichnet werden. Die Landschaftsachsen der vorhandenen Grün- und Freiflächen werden durch Siedlungskörper, gewerbliche genutzte Bauten sowie oberirdische Elektrizitätsleitungen durchbrochen. Das Landschaftsbild kann nicht als vollständig beräumt bezeichnet werden, jedoch als erheblich anthropogen beeinflusst. Das Landschaftsbild des Änderungsbereiches ist bereits aufgrund menschlicher Nutzungen vorgeprägt. Sowohl die umliegenden Wohnnutzungen als auch die weiteren gewerblichen Nutzungen zerschneiden die Sichtachsen des Änderungsbereiches. Somit ist der Änderungsbereich bereits negativ beeinträchtigt.

Störend und negativ auf das Landschaftsbild sowie auf das generelle Ortsbild von Börnicke wirken die gewerblich geprägte, ungeordnete Umgebung des Änderungsbereiches sowie die unstrukturierte Vegetation auf dem Gebiet selbst und dessen unmittelbarer Umgebung (Ruderalvegetation, verbuschter Vorwald nördlich angrenzend).

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Umgebung des Änderungsbereiches wird bereits zum gewerblich genutzt. Im Änderungsbereich selbst liegt eine gewerbliche Nutzung in Form eines Reitplatzes vor. Die vorhabensbezogene Empfindlichkeit ist demnach als gering einzuordnen. Aufgrund der derzeitigen Auslastung der weiteren Gewerbeflächen im Ortsteil Börnicke (z. B. DHL Frachtzentrum) besitzt der Änderungsbereich für das Ziel der Planung, die Ausweisung

neuer Gewerbeflächen, eine Bedeutung.

Vorbelastung

Vorbelastungen sind derzeit bereits durch das anthropogen beeinflusste Landschafts- und Ortsbild Börnickes in diesem Bereich gegeben (DHL Frachtzentrum, Wohnbebauung, Gewerbegebiet Mühlenweg). Diese Nutzungen stören bereits die Unversehrtheit des Landschaftsbildes sowie die Sichtachsen.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Das derzeitige Landschaftsbild würde durch eine Bebauung im Änderungsbereich zwar abgeändert werden, allerdings werden neue Flächen zur Gewerbenutzung erschlossen und die Grünfläche sinnvoll genutzt. Da auch die Umgebung gewerbetechnisch entwickelt ist, fügt sich eine zukünftige Bebauung in ihrer, durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan, festgesetzten Art und Form grundsätzlich in das Orts- und Landschaftsbild ein. Eine Bebauung des Änderungsbereiches stellt eine Veränderung im Erscheinungs- und Nutzungsbild dar, wodurch eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gesehen werden kann. Neue Gebäude einschließlich Nebenanlagen und Verkehrsflächen würden bisher nicht bzw. nur zum Teil vorhandene Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen) in den Raum einbringen, die einen Naturnäheverlust bewirken können (anlagebedingter Konflikt).

Erhebliche Auswirkungen können aufgrund der gewerblichen Vorprägung nicht festgestellt werden.

5.3.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und/oder Bodendenkmäler wurden im Bereich des Änderungsbereiches bzw. in der unmittelbaren Umgebung nicht vorgefunden. Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im direkten Bereich des Änderungsbereiches, aber im erweiterten Umfeld (Vogelschutzgebiet Rhin-Havelluch nördlich). Sollten während der Erdbauarbeiten Bodendenkmale gefunden werden, ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz zu beachten.

5.3.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Folgenden sollen die Wirkungen zwischen Schutzgütern und Landschaftsfunktionen kurz allgemein erläutert und anschließend auf den Änderungsbereich bezogen so weit wie möglich und im Änderungsbereich vorhanden, benannt werden, die durch eben diese gegenseitige Beeinflussung entstehen:

- Schutzgut Mensch: freizeitlich und gewerblich genutzter Standort → vorhandene Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen des Plangebiets und seiner Umgebung durch Gewerbegebiet und Ladeverkehr sowie Straßenverkehr → geringe Erholungseignung, da Möglichkeiten stark eingeschränkt sind (Privatgrundstücke, gewerblich vorgeprägte Umgebung)
- Schutzgut Tierwelt: vorhandene anthropogene Prägung des Geländes und Umgebung durch Gewerbe und freizeitliche Nutzung → nur geringe Ausbildung von Habitatstrukturen, weil Störungen durch Gewerbe, Pferdehaltung begünstigt teilweise bestimmte Faunavorkommen
- Schutzgut Pflanzen: vorhandene Vegetation aufgrund der Nutzung vorgeprägt →

einseitige, artenarme Vegetationsausbildung (Ruderalvegetation) → Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften

- Schutzgut Boden: Bodenversiegelung im südlichen Bereich (Bungalow) → Änderung klimatischer Verhältnisse, Behinderung Austausch natürlicher Stoffkreislauf, keine Bodenversiegelung auf restlichen Flächen, jedoch großflächige vorhandene anthropogene Vorprägung durch Reitplatznutzung → somit Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht durch Nutzung → gering beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im Allgemeinen, jedoch mögliche Einlagerung von Schadstoffen (Benzin, Öl) durch Fahrzeugverkehr möglich
- Schutzgut Wasser: Nährstoff- oder Schadstoffeinträge □ Nähranreicherung in Boden und Grundwasser durch Nutzung → Verringerung des Oberflächenabflusses durch weitere Versiegelung der Fläche
- Schutzgut Klima/Luft: geringer Versiegelungsanteil im Plangebiet, Umgebung jedoch höher → Speicherung von Wärme bei Sonneneinstrahlung, geringere Abkühlung und geringere Luftfeuchtigkeit → ungeschützte Lage → Beeinträchtigungen durch Fahrzeug- und Lieferverkehr
- Schutzgut Landschaft: Kaum prägende räumliche Erlebbarkeit aufgrund gewerblicher Nutzung → fehlende Erlebbarkeit der besonderen Eigenart der Landschaft (keine elementaren Sichtachsen, Beeinträchtigung des Raumes durch anthropogene Einflüsse auf der Fläche)

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in den Bereichen des Bodenabtrages, der Versiegelung, Verdichtung und Überschüttung (Bodenauftrag) führen zum Verlust bzw. zur Überprägung von natürlich gewachsenem Boden und dem Boden als Vegetationsstandort in den Eingriffsbereichen.

Die zu erwartende Verringerung der Wasserversickerungsfläche und der Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt zu vernachlässigen, da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme eine Relevanz besitzt und im Rahmen der Planung ausreichend Versickerungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Der Verlust klimaregulierender Vegetationsfläche und die gleichzeitig durch die vorgesehene Bebauung entstehende Ausweitung der Wärmeinsel des Siedlungsbereiches werden zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Dabei ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder lang andauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Dies gilt sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarte Wohnbebauung.

Die Erzeugung zusätzlicher gas- und staubförmiger Emissionen durch Verkehr und Hausbrand nach Fertigstellung und Nutzung des Bauvorhabens dürfte für solche gewerblichen Strukturen, wie sie auch in der direkten Umgebung vorzufinden sind, typische Größenordnungen annehmen, die damit zu vernachlässigen sind. Auch der durch das Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm dürfte im Bereich der üblichen Hintergrundbelastungen liegen, da das Plangebiet neu angelegte standardisierte Verkehrswege erhält und nach einem bedarfsgerechten Konzept entwickelt wird. In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase und durchaus

auch darüber hinaus zu nennen. Diese Störung lässt sich durch die vorher genannten Maßnahmen nur in gewissem Umfang vermindern, sind allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind. Ruhestörungen der Anwohner werden nur für wenige Wochen im Jahr verstärkt zu den Geschäftszeiten der gewerblichen Betriebe erwartet.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

Zusammenfassende Bestandsbewertung

Abschließend soll der Bestand nach der Potenzialabschätzung in für die Eingriffsbewertung interpretierbare Wertstufen kategorisiert werden. Die Bewertung erfolgt standardgemäß anhand eines fünfstufigen Bewertungsstufenmodells (sehr hoch, hoch, mittel, gering, sehr gering).

Schutzgut	Bewertung
Mensch	mittel
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Pflanzen/Tiere	gering/mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering
Landschaft	gering

Aus der Betrachtung und der Bewertung der Schutzgüter geht insgesamt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft hervor.

5.4 Kompensationsbedarf – Ermittlung

5.4.1 Schutzgut Boden

Die durch eine mögliche Bebauung im Änderungsbereich hervorgerufene erhebliche Beeinträchtigung und der damit verbundene Kompensationsumfang wird über Entsiegelungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Börnicke“ sowie durch Baum- und Strauchpflanzungen im dessen Plangebiet ausgeglichen. Es werden Ausgleichsflächen festgesetzt, die sich im nördlichen und östlichen Randbereich des Änderungsbereiches befinden. Dort werden die Areale durch Gehölzpflanzungen aufgewertet und die ökologische Wertigkeit gesteigert. Die vorhandenen wesentlichen Funktionen des Naturhaushaltes, welche vor dem Eingriff bestanden, werden damit wiederhergestellt; die ökologischen Bedingungen sogar verbessert.

5.4.2 Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Die bereits erwähnten Gehölzanpflanzungen gewährleisten eine Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens = Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat und der Bodenerosion entgegengewirkt sowie der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert. Dies hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens, zumal der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation wieder abgibt. Des Weiteren wird die Bodenfilterfunktion verbessert, das Wasserspeichervermögen

durch Gehölze erhöht und das Landschaftsbild aufgewertet.

5.4.3 Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Wasser nicht festgestellt werden. Ein hydrologisches Gutachten liegt nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass es durch ein geregeltes Entwässerungskonzept sowie den prophylaktischen als auch kompensierenden Maßnahmen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt des Einwirkungsbereiches kommen wird. Es sind keine schützenswerten Gewässerbereiche betroffen oder im Einwirkungsbereich des Vorhabens vorhanden, bei denen entsprechende Maßnahmen erforderlich wären.

5.4.4 Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Klima/Luft nicht festgestellt werden. Die Kompensationsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) nördlich und am östlichen Randbereich des Änderungsbereiches tragen zu einer Aufwertung für das Schutzgut bei.

5.4.5 Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden, da der Änderungsbereich keine für das Landschaftsbild prägende Funktion hat.

5.4.6 Kompensationsbedarf - Änderungsbereich

Der Bereich der vorliegenden Darstellungsänderung (Flurstück 10 tlw.) ist ca. 1,85 ha groß. Im Bebauungsplangebiet (gesamtes Flurstück 10) ist Versiegelung vorhanden. Diese wird von der maximalen Versiegelung, die durch die verbindliche Bauleitplanung festgesetzt wird, abgezogen. Daraus ergibt sich der Kompensationsbedarf, der nördlich und am östlichen Rand des Änderungsbereiches (mit ca. 3 ha großen Grünflächen, wobei 3840qm davon zum Erhalt festgesetzt sind) gedeckt werden kann.

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Änderungsplanung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Börnicke“, der nicht vollständig aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile entwickelt werden kann, da dieser in einem Teilbereich des Bebauungsplans (südlicher Bereich) Grünfläche darstellt, was nicht den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans in diesem Bereich entspricht. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren. Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, auf die sich der vorliegende Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung bezieht.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden beschrieben und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich möglicher negativer werden berücksichtigt. Ebenso werden anderweitige Lösungsmöglichkeiten betrachtet. Es werden die Schutzgüter Mensch, Tierwelt, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft betrachtet sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Der Änderungsbereich weist baulichen Bestand auf. Der Änderungsbereich soll die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans und am westlichen Ende des Mühlenwegs sowie weiter südwestlich vorhanden sind, und als solche im gültigen FNP der Stadt Nauen und Ortsteile dargestellt sind, ergänzen. Dies entspricht der seitens der Stadt angestrebten städtebaulichen

Entwicklung solcher Flächen an bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen an bereits vorhandener Infrastruktur (verkehrliche Erschließung z. Bsp.).

Mit der Änderungsplanung - Darstellung als gewerbliche Baufläche – wird eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Der Änderungsbereich sowie anschließende und in der Umgebung vorhandene Bereich sind bereits durch Bebauung und derzeitiger Nutzung vorbelastet. Die vorbereitende Planung, durch die eine bauliche Entwicklung mit gewerblicher Nutzung vorbereitet und zu der im Parallelverfahren die verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ - aufgestellt wird, zerstört keine hochwertigen Biotop oder beeinträchtigt diese negativ. Bislang erkennbare Auswirkungen auf die Schutzgüter können in den weiterführenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag) zu einzelnen Vorhaben unter Einschluss von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie einer Kompensationsermittlung bewältigt werden.

Mit der Umsetzung der Planung geht eine Neuversiegelung (Verkehrsflächen, Lagerflächen) auf den Flächen des Plangebiets einher. Dies hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Beim Schutzgut Boden liegen erhebliche Auswirkungen in Form von Versiegelung, Bodenauftrag (Überschüttung), Bodenabtrag und Verdichtung vor. Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich dar. Durch die Bebauung kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, da klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und Gebäude, Nebenanlagen und asphaltierte Verkehrsflächen errichtet werden. Beim Schutzgut Landschaft kann eine optische Veränderung eintreten, da neue Elemente in die Fläche gebracht werden und das Plangebiet äußerlich neu gestaltet wird. Da dieses Konzept jedoch die Umsetzung ansprechender Grünflächen und vegetativ abschirmender Grenzbeplantungen miteinschließt, kann nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung, z. B. für die umgebende Wohnbebauung im Osten, gesprochen werden. Bei den Schutzgütern Flora und Fauna ist mit einer Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von potentiellen Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen. Da es sich hierbei nach Auswertung der Kartierungsdaten jedoch nur um einen faunistischen Lebensraum geringer bis maximal mittlerer Wertigkeit handelt, können diese Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden. Zudem wird die derzeit brachliegende und von ruderaler Vegetation geprägte Fläche einer Nutzung zugeführt. Für die Kultur- und Sachgüter besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung. Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Gefährdung oder lediglich eine geringe Beeinträchtigung durch den zukünftigen An- und Abfahrtsverkehr und den Betrieb im Gewerbegebiet und der nahen Umgebung.

Insgesamt gesehen kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan „Gewerbegebiet Börnicke“ kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung auf Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG schließen lassen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten und somit auch nicht weiter zu untersuchen.

5.6 Begründung der Standortwahl

Der Änderungsbereich stellt sich mit seiner Lage an einer bestehenden Verkehrsfläche sowie anschließend an bereits gewerblich genutzten Flächen als am geeignetsten dar, um sowohl den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung als auch verkehrssparender Strukturen zu entsprechen.

Durch die Lage des Änderungsbereiches direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche sind keine zusätzlichen Erschließungsverbindungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Änderungsbereich zu errichten und zu sichern. Der Änderungsbereich befindet sich in einem durch Infrastruktur und Bebauung anthropogen vorgeprägten Raum.

Nutzbare Alternativflächen auf die die Stadt oder der Vorhabenträger Zugriff hat sind, in der angefragten Größe, nicht vorhanden. Der Vorhabenträger nutzt zudem bereits das Grundstück, er hat somit gegenwärtig bereits Zugriff darauf und könnte eine verbindliche Bauleitplanung kurzfristig umsetzen.

Das Landschaftsbild wird durch neue Bebauung in dem bereits baulich vorgeprägten Bereich nicht gestört. Grünflächen, die zu bepflanzen sind (siehe B-Plan) und die den Änderungsbereich nördlich und östlich einfassen vermindern, nachdem die Gehölze ausgewachsen sind, eine Sicht auf bauliche Anlagen.

Zwischen der weiter östlich und weiter nördlich des Änderungsbereiches befindlichen Wohnbebauung (tlw. Mischnutzung und im FNP auch derart dargestellt) wird mit Grünflächen, die zu bepflanzen sind (siehe B-Plan) nördlich und am östlichen Rand des Änderungsbereiches ein Abstand erreicht, der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermindert. Weitere Maßnahme zum Schutzgut Mensch regelt die verbindliche Bauleitplanung über textliche und zeichnerische Festsetzungen zum Schallschutz.

Eine Erholungsfunktion in diesem Bereich ist als gering zu bewerten, so dass auch daher der gewählte Standort geeignet scheint die gemeindliche Entwicklungsabsicht zur Schaffung von gewerblichen Bauflächen, auch in Ortsteilen voranzutreiben.

Aus naturschutzfachlicher Sicht weist der Änderungsbereich eine geringe Wertigkeit auf. Durch Kartierungen konnte der Nachweis erbracht werden, dass nur Tierlebensraum geringer Bedeutung bzw. nur Vorhandensein von geringwertigen Biotopen im Änderungsbereich vorhanden ist.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Ergebnis der Prüfung zur Einordnung des Vorhabens in übergeordnete Planungen ist festzustellen, dass das Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen dieser Planungen widerspricht.

Sowohl der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg als auch der Regionalplanung Havelland-Fläming 3.0 enthalten in ihren Festlegungskarten keine Regelungen.

Der Widerspruch zur gemeindlichen Planung – FNP, der die Fläche derzeit noch als Grünfläche darstellt, wird mit paralleler Änderung des FNP (§ 8 Abs. 3 BauGB), aufgelöst.

Den Zielen des Landschaftsplans werden durch die im Umweltbericht zum B-Plan getroffenen Maßnahmen nicht widersprochen. Detaillierte Ausführungen zur Kompensation und dem Maßnahmen können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ entnommen werden.

6.3 Bauliche Nutzung

Die Darstellungsänderung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) hat zur Folge, dass bauliche Anlagen, die der gewerblichen Nutzung dienen errichtet werden können, ein verbindliches Bauleitplanverfahren vorausgesetzt. Die Änderung in gewerbliche Baufläche dient auf Flächennutzungsplanebene als Darstellung der gemeindlichen Entwicklungsabsicht, am in Rede stehenden Standort, eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Südlich des Änderungsbereiches schließt direkt der von West nach Ost verlaufende „Mühlenweg“ mit Anschluss an eine Bundesstraße (B 273) an. Über den Mühlenweg wird der Änderungsbereich erschlossen.

Aus Sicht des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Oktober 2016) bestanden keine Bedenken (05.02.2018, Az.: 74/2016). Der Ausbaubereich beginnt an der Einmündung B 273/L 201 und endet am Ortseingang von Börnicke aus Richtung Nauen. Am Ortseingang Börnicke ist die Herstellung einer Mittelsinsel mit Querungsmöglichkeit geplant. Der Einmündungsbereich in den Mühlenweg ist nicht von der Planung des LS betroffen. In der Stellungnahme des LS (vom 08.01.2018, Az: 74/2016) zum Entwurf des Bebauungsplans (August 2017) sowie zum überarbeiteten Entwurf vom Juli 2023⁵ wurden weiterhin keine Bedenken geäußert.

In einer schalltechnischen Untersuchung⁶, die zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ erstellt wurde, wurde betrachtet, ob es durch das Gewerbegebiet im

⁵ Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung West Dienststätte Potsdam, 18.01.2024, Gesch-Z.: 521:11; Zeichen: 74/2016

⁶ KSZ Ingenieurbüro GmbH, Projektnr.: 17-022-20V1, Berlin, 13.03.2023

Einmündungsbereich des Mühlenweges in die B 273 zu vermehrtem Verkehrslärm kommt. Ergebnis ist, dass um die bereits vorhandenen Verkehrsgeräusche der B 273 um 3 dB(A) oder mehr zu erhöhen, auf dem Mühlenweg ebenso viele Fahrzeuge fahren müssten wie auf der B 273. Dies kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deshalb kann auf eine rechnerische Überprüfung der Grenzwerte der 16. BImSchV verzichtet werden.

6.5 Erschließung Elektroenergie

Im Änderungsbereich befinden sich im Westen, nahe der Grenze des Änderungsbereiches und weiter Richtung Norden sowie in der Nauener Chaussee Leitungen und Anlagen zur Stromversorgung. Der Änderungsbereich überlagert eine Bestandsleitung des für diese Leitung zuständigen Unternehmens. Bei Bauausführungen und damit möglichen Auswirkungen auf die Bestandsleitung ist das Unternehmen einzubeziehen. Dies betrifft die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch nicht.

6.6 Erschließung Wasser- und Abwasser

Für den Änderungsbereich besteht laut zuständigen Wasser- und Abwasserverband gegenwärtig keine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlage. Öffentliche Anlagen des Wasser- und Abwasserverbands verlaufen in der Bundesstraße 273 (Nauener Chaussee). Ein Anschluss kann erfolgen.

Die Darstellungsänderung, die eine bauliche Entwicklungsabsicht mit möglichen Eingriff in den Boden und damit möglicher verlegter Leitungen darstellt, berührt die Bestandsleitungen nicht.

6.7 Erschließung Wärmeversorgung

Die nächsten Leitungen zur Wärmeversorgung befinden sich östlich, außerhalb des Änderungsbereiches, im Bereich der Bundesstraße.

Die Darstellungsänderung, die eine bauliche Entwicklungsabsicht mit möglichen Eingriff in den Boden und damit möglicher verlegter Leitungen darstellt, berührt die Bestandsleitungen nicht.

6.8 Erschließung Telekommunikationsleitungen

In der Bundesstraße (Nauener Chaussee), östlich des Änderungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien). Des Weiteren befindet sich im Mühlenweg, der sich südlich direkt an den Änderungsbereich anschließt, eine oberirdische Tk-Linie, die in ihrer jetzigen Lage verbleiben soll.

Die Darstellungsänderung, die eine bauliche Entwicklungsabsicht mit möglichen Eingriff in den Boden und damit möglicher verlegter Leitungen darstellt, berührt die Bestandsleitungen nicht.

6.9 Ableitung Oberflächenwasser

Die Ableitung hat nach Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen zu erfolgen, sofern die verbindliche Bauleitplanung eine Vor-Ort-Versickerung nicht regelt. Im

parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke) wird jedoch davon Gebrauch gemacht dies über eine textliche Festsetzung zu regeln.

6.10 Immission

In einer schalltechnischen Untersuchung⁷, die zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ erstellt wurde, wurde betrachtet, ob es durch das Gewerbegebiet im Einmündungsbereich des Mühlenweges in die B 273 zu vermehrtem Verkehrslärm kommt. Ergebnis ist, dass um die bereits vorhandenen Verkehrsgeräusche der B 273 um 3 dB(A) oder mehr zu erhöhen, auf dem Mühlenweg ebenso viele Fahrzeuge fahren müssten wie auf der B 273. Dies kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deshalb kann auf eine rechnerische Überprüfung der Grenzwerte der 16. BImSchV verzichtet werden.

Weiter wurde möglicher Lärm ausgehend des Änderungsbereiches nach außen betrachtet. Als Vorbelastung wurde dabei der westlich an den Änderungsbereich befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlenweg“ herangezogen sowie auch durch Lieferverkehr verursachte Geräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen im Umkreis von bis zu 500 m vom Änderungsbereich. Für die Baufläche im Bebauungsplan wird eine Kontingentierung erstellt, die als textliche und zeichnerische Festsetzung im B-Plan aufgenommen wird.

6.11 Altlasten

Im FNP der Stadt Nauen und Ortsteile sind nördlich des Änderungsbereiches im Bereich bestehender baulicher Anlagen Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Börnicke“ wurde der Verdacht für das gesamte Flurstück 10 mitgeteilt. Er besteht insbesondere wegen der früheren Nutzung als Stallkomplex durch die damalige LPG. Außerdem wurden dort in der Vergangenheit immer wieder große Mengen Kohle, Bauschutt und Abfälle gelagert. Durch die intensive Nutzung ist nicht auszuschließen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden. Der Sachverhalt wird im Änderungsbereich mit entsprechendem Symbol nun auch gekennzeichnet, um darauf hinzuweisen. Im Bebauungsplan wird die Fläche mit entsprechender Signatur gekennzeichnet.

6.12 Denkmalschutz

Im FNP der Stadt Nauen und Ortsteile sind im Änderungsbereich (tlw. Flurstück 10, südlicher Bereich) keine Bodendenkmale dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Börnicke“ (gesamtes Flurstück 10) wurde ein Bodendenkmal mitgeteilt (Nr. 51.033) im äußersten nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets (Flurstück 10, nördlicher Bereich). Die Lage des Bodendenkmals betrifft somit nicht den Bereich der vorliegenden FNP-Änderung.

⁷ KSZ Ingenieurbüro GmbH, Projektnr.: 17-022-20V1, Berlin, 13.03.2023

6.13 Kompensation

Die Darstellung als gewerbliche Baufläche lässt bauliche Anlagen zu (vorausgesetzt eines Bebauungsplanverfahrens) die zu einem Eingriff in Schutzgüter führen. Die Eingriffe sind zu kompensieren. Detaillierte Ausführungen zur Kompensation und dem Maßnahmen können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ entnommen werden. Kompensationen finden im Änderungsbereich selbst nicht statt, sondern auf den Flächen nördlich und am östlichen Rand des Änderungsbereiches.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 10.10.2016 den Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in Bezug auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Börnicke“ im Ortsteil Börnicke gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Nauen vom 01.11.2016.

Im Anschluss wurde zunächst der Bebauungsplan erarbeitet, dessen 2. Entwurf in der Zeit vom 02.01.–05.02.2024 öffentlich auslag. (Beschlussnr.: 227/2016).

Es erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der FNP-Änderung in der Zeit vom 29.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025 Mail vom 29.07.2025.

Es erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zur FNP-Änderung im Zeitraum vom 29.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Nauen vom 28.07.2025, Jahrgang 32 Nr. 6.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

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

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

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